Registratienummer: **37329** / 37336

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 september 2023
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen Meerstraat 34, Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 11 juli 2023

Inleiding

Op 16 december 2022 is door dhr. Van der Assem een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bijgebouw op het adres Meerstraat 34 te Heeswijk-Dinther. Het oorspronkelijk bijgebouw is voor een deel gesloopt en opnieuw opgebouwd waarbij het bouwwerk aan de rechterzijde is uitgebreid. De aanvraag betreft een legalisatie aangezien het bouwwerk zonder vergunning is gebouwd en bijna gereed is voor gebruik.



Luchtfoto uit 2018, oorspronkelijk bijgebouw



Luchtfoto uit 2021, legalisatie bijgebouw

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Handhavingsverzoek
Op 23 juli 2020 is door de naastgelegen buren nr. 36 een handhavingsverzoek ingediend wegens het bouwen zonder vergunning op het perceel Meerstraat 34. Op 2 december 2020 is als gevolg hiervan een last onder dwangsom opgelegd. Op 27 mei 2021 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van het gebouwd bijgebouw en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Hierbij was de insteek om het bijgebouw te legaliseren. Deze aanvraag heeft op 11 augustus 2021 geresulteerd in het verlenen van een omgevingsvergunning middels een kleine buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (kruimelgeval op basis van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Er was op dat moment sprake van een acceptabel bouwplan.
Een omwonende heeft tegen dat besluit bezwaar ingediend. Hieruit bleek dat het besluit niet op goede gronden is genomen omdat de verkeerde voorbereidingsprocedure is toegepast. Het bouwwerk is namelijk hoger dan 5 meter (resp. 5,67 m) en kan op grond daarvan niet middels een kleine buitenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan worden afgeweken. Een uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. Om die reden is er een nieuwe aanvraag ingediend.

Voorstel

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een bijgebouw op het adres Meerstraat 34 in Heeswijk-Dinther.
2. Indien gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

1.1. *Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Onderdeel van deze procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.*

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' met enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en functieaanduiding 'Wonen'. Het bijgebouw is op enkele punten in strijd met het bestemmingsplan:

- het bijgebouw ligt deels buiten het bouwvlak;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minder dan 5 m;
- de afstand tussen de woning en het bijgebouw is meer dan 20 m.

De strijdigheid met het bestemmingsplan kan enkel via de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), worden verleend. Het verlenen van een verklaring van bedenkingen door de gemeenteraad is onderdeel van deze procedure.

1.2. *In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.*

Volgens de Wabo kan er enkel medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken aangeleverd, deze zijn toegevoegd als bijlage. In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en zijn de milieutechnische onderdelen verantwoord. De meest relevante overwegingen zijn:

- *Het bouwwerk is gesitueerd in het achtererfgebied*
  Op basis van artikel 2 lid 3 Bijlage II bij het Bor zijn op dit perceel vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken toegestaan tot maximaal 150 m2 in het achtererfgebied. Op het perceel staat een houthok van 11 m2 en dit bijgebouw van 138 m2. Op basis van deze regel had het bouwwerk vergunningsvrij geplaatst kunnen worden. Echter, vanwege de bouwhoogte (5,665 meter) is dat niet mogelijk. Je mag slechts tot 5 meter hoog vergunningsvrij bouwen.

  Omdat het bijgebouw niet vergunningsvrij gebouwd kan worden is er getoetst aan het bestemmingsplan. Het bijgebouw is deels gesitueerd buiten het bouwvlak. De overschrijding bedraagt ± 3 meter. Dit betreft de uitbreiding op het oorspronkelijk bijgebouw. Dat het bijgebouw deels gesitueerd is buiten het bouwvlak, heeft als gevolg dat er enkel kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om dat deel te legaliseren.

  De uitbreiding van het bijgebouw is vanaf de straatzijde niet zichtbaar omdat het gesitueerd is aan oostzijde en daarmee achter het oorspronkelijk bijgebouw. Bovendien zijn er gelet op de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen (artikel 2 van Bijlage II van het Bor) ook bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan en kan daar deswege ook zonder vergunning worden gebouwd. De onderhavige situatie voldoet echter niet aan de maximaal toegestane hoogte die vergunningvrij mogelijk is en belemmerd enkel op dat punt de mogelijkheid om vergunningsvrij te mogen bouwen.

  Daar komt bij dat op het naastgelegen perceel (Meerstraat 36) een bijgebouw staat, dat het onderhavige bijgebouw aan het zicht vanaf de straat onttrekt. Bovendien ontneemt dat bijgebouw ook het zicht op het onderhavige bijgebouw, waardoor er geen nadelige situaties voor de buren ontstaan.

- *Bouwen op bestaande fundamenten*
  Het bijgebouw is gelegen op een afstand van meer dan 20 meter van de woning en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Hemelsbreed gemeten ligt het bijgebouw op een afstand van 21 meter van de woning. De overschrijding is verwaarloosbaar omdat het geen impact heeft op de ruimtelijke aspecten en mede gebaseerd is op het feit dat het bijgebouw gebouwd is op de fundamenten van het oorspronkelijk bijgebouw.

- *Afstand tot de perceelsgrens*
  De lange zijde van het bijgebouw ligt vanuit de hoek op circa 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Aan deze zijde van het perceel is de goothoogte van het bijgebouw 2,53 meter hoog. Van daar loopt de hoogte op tot 5,665 meter. De kopse gevel van het bijgebouw is gesitueerd nabij de perceelsgrens en sluit aan bij het bijgebouw van de buren.

De afstand tot de perceelgrens is minder dan 5 meter, waar deze volgens het bestemmingsplan minimaal 5 meter moet zijn. Het bestemmingsplan biedt in artikel 5.4.1 onder a echter de mogelijkheid voor afwijkingen. Zo kan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens korter zijn dan 5 meter. Dit moet uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn en de verkeersveiligheid mag hierdoor niet worden aangetast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Er is namelijk sprake van een concentratie van bebouwing. Het bijgebouw vormt samen met het bijgebouw van de buren en het hoofdgebouw (woonhuis) een bebouwingscluster. Hiernaast wordt de verkeersveiligheid door het bijgebouw niet aangetast. Het bijgebouw ligt niet in de directe nabijheid van een weg. Gelet op de afmetingen en positionering van het bijgebouw in relatie tot de ruime percelen en omliggende bebouwingen is er tevens geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonende(n).

- *Ruimtelijke kwaliteitsverbetering*
  Middels een berekening en inrichtingstekening is voldaan aan de bijdrage aan kwaliteitsverbetering. Hierin komt naar voren dat het landschappelijke karakter van het perceel en omliggend gebied versterkt zal worden door het plaatsen van enkele boomsoorten tussen de bestaande bomen en de schuur in. De inrichtingstekening maakt onderdeel uit van de beschikking. Ook het plaatsen en in standhouden van de landschappelijke inpassing wordt als voorwaarden opgenomen het besluit omgevingsvergunning.

- *De gebruiksfunctie*
  Het bijgebouw wordt gebruikt als berging ten dienste van de woning. Andere functies zoals bewoning en/of bedrijfsvoering zijn in deze gebouwen niet toegestaan. Als in de toekomst blijkt dat het bijgebouw voor een afwijkende functie wordt gebruikt, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

- *Het bouwen tot aan de perceelsgrens*
  Het bijgebouw wordt geheel op eigen grond gebouwd. Er is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering die zou moeten leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning.

- *Milieu aspecten*
  Het bijgebouw is ondergeschikt aan de woning. Het dagverblijf is van korte duur. Mede gelet daarop kan redelijkerwijs worden gesteld dat binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

Geconcludeerd kan worden dat het bijgebouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit voldoende onderbouwd.

2.1 Dit bespaart de initiatiefnemers tijd.

De mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen is de meest wezenlijke in de procedure. Er wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd met als onderdeel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerp VVGB.

Door de ontwerpverklaring aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, hoeft de zaak niet opnieuw aan de

raad te worden voorgelegd.

Risico's
Er zitten voor de gemeente geen risico's aan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden via een nog te sluiten planschadeovereenkomst vastgelegd. Het ontwerpbesluit wordt niet ter inzage gelegd, voordat de planschadeovereenkomst is aangegaan.

Vervolg
Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de inzagetermijn wordt een definitief besluit genomen waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Rechtbank.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Aanvraagformulier
- Bestektekening B.01 (versie 2023-04-12)
- Ruimtelijke onderbouwing Meerstraat 34
- Berekening kwaliteitsverbetering
- Landschappelijke inpassingsplan

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Antoine Walraven
waarnemend burgemeester