

Raadsvoorstel gemeente Waalre

Waalre, 1 december 2015

vergadering	:	12 januari 2016
voorstelnummer	:	2016-02
portefeuillehouder	:	A. van Holstein
Steller(tel)	:	M. Karnata(670)
naam voorstel	:	Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) en het maken van een uitweg op de locatie Heikantstraat 23 te Waalre.
voorgesteld besluit	:	Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) en het maken van een uitweg op de locatie Heikantstraat 23 te Waalre zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor.

Samenvatting

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) en het maken van een uitweg op de locatie Heikantstraat 23. Het betreft een bijgebouw van ruim 400 m² voor de stalling van 12 paarden en 3 huifkarren. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Dit kan alleen indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze aanvraag maakt onderdeel uit van een groter toekomstig plan op het perceel. De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing spits zich hierop toe, waarbij u als gemeenteraad de ruimtelijke ontwikkeling kan afwegen. De huidige aanvraag betreft alleen de paardenstal, de rest van de ontwikkeling zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing zal mogelijk gemaakt worden door een aanpassing van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Waalre". Om zeker te zijn dat de gehele ontwikkeling ook wordt gerealiseerd is een overeenkomst opgesteld.

Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden dient deze tezamen met een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te worden gelegd. Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders mag gelet op artikel 160, eerste lid, onder b van de Gemeentewet beslissingen van de gemeenteraad voorbereiden, waardoor ook een ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het college heeft dan ook bij besluit van 21 juli 2015 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor te bereiden en om deze tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van 12 augustus 2015 tot 23 september 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

1. Onderwerp

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aangevraagde bijgebouw dient de uitgebreide Wabo procedure doorlopen te worden, omdat het plan niet binnen het geldende bestemmingsplan past. De omgevingsvergunning kan pas door het college van burgemeester en wethouders worden verleend nadat u als gemeenteraad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben. De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 12 augustus 2015 tot 23 september 2015 ter inzage gelegen waarbij een ieder een zienswijze kon indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt dan ook verzocht om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor deze aanvraag.

2. Inleiding

Het horecabedrijf met opstallen aan de Heikantstraat 23 is aangekocht door aanvrager (voorheen bekend als pannenkoekenhuis Hoeve Kakelebont). Inmiddels wordt een nieuw horecabedrijf ter plaatse geëxploiteerd onder de naam "t Brabants Genot". Het ondernemingsplan voorziet in een ruime intensivering en uitbreiding van het huidige horeca-aanbod. De aanvrager wil verschillende doelgroepen een eigen plek bieden binnen de onderneming, zodat deze gelijktijdig kunnen worden ontvangen en er meer plaats geboden kan worden. Het bedrijf kan zo ook regionaal een meer bepalende rol gaan spelen als bijeenkomst-gelegenheid waarbij ook de logistiek dient te worden aangepast. Vanwege deze redenen zijn een interne uitbreiding van de huidige horecabezetting binnen hoofdgebouw, alsmede externe uitbreidingen, noodzakelijk. Het doel van het toekomstplan is dan ook het wijzigen en vergroten van het bouwvlak ten behoeve van diverse uitbreidingen van het horecabedrijf waarbij de aanvrager de volgende elementen beoogt te ontwikkelen (waarvoor de planologische ruimte gecreëerd moet worden):

- Bouw nieuwe paardenstal;
- Uitbreiding van de horeca-boerderij;
- Realisatie van een kiosk;
- Realisatie van een bedrijfswoning (ter vervanging);
- Aanleg paddenpoel;
- Aanleg speelweide;
- Aanleg parkeerterrein;

Zoals op de onderstaande verbeelding is aangegeven.



3. Wat beoogt het voorstel te bereiken

Procedure paardenstal

Omdat de te realiseren paardenstal groter is dan 150 m², kan slechts medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo. Dit is de, zogenaamde, uitgebreide procedure om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van u vereist.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan staat de gewenste ontwikkeling niet direct toe, omdat buiten het bouwvlak en de bestemming Horeca wordt gebouwd. De gehele toekomstplannen worden in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" meegenomen. De aanvraag voor de beoogde nieuwe paardenstal is al ingediend om deze vooruitlopend op de andere plannen te realiseren. Aanleiding hiertoe is de zeer slechte staat van het gebouw.

Bij de beoordeling van de aanvraag moet gekeken worden of plan ook past binnen een toekomstige stedenbouwkundige opzet. Daarom is een gehele ruimtelijke onderbouwing opgesteld als ware het een totaal aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en de conclusie is dat die aan alle randvoorwaarden voldoet. Meest belangrijke afwegingen daarbij zijn dat:

1. de Structuurvisie Waalre voor dit gebied langs de Heikantstraat een recreatieve ontwikkeling voorstaat en deze voorgenomen ontwikkeling daar een goede aanzet toe is;
2. het plan zodanig van opzet is dat omliggende belanghebbenden geen nadelige gevolgen ondervinden van deze ontwikkeling;
3. het plan een verbetering van de landschappelijke en visuele kwaliteit betekent.

Overeenkomst

Omdat het bestemmingsplan aangepast moet worden en niet alle onderdelen in een keer (kunnen) worden gerealiseerd is met de initiatiefnemer een overeenkomst voor exploitatie en beheer opgesteld. Daarin zijn alle randvoorwaarden en verplichtingen van initiatiefnemer en gemeente opgenomen. Hierdoor wordt o.a. voorkomen dat na het bouwen van de paardenstal niet verder wordt ontwikkeld en er een stedenbouwkundig ongewenste situatie ontstaat. Ook is de verplichte bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit vastgelegd.

Procedure bestemmingsplan

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de gewenste ontwikkeling wordt opgenomen in de actualisatie van het buitengebied. De ruimtelijke onderbouwing is daarom als bijlage bij het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" opgenomen.

Ontwerp-vergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen betreft een bevoegdheid de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders mag echter gelet op artikel 160, eerste lid, onder b van de Gemeentewet beslissingen van de gemeenteraad voorbereiden, waardoor ook een ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het college heeft dan op 21 juli 2015 besloten om ter voorbereiding een ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 12 augustus 2015 tot 23 september 2015 ter inzage gelegen waarbij een ieder een zienswijze kon indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4. Wat stellen wij daarom voor

Gelet op het voorgaande stellen wij voor om op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) en het maken van een uitweg op de locatie Heikantstraat 23.

5. Wat gaat het kosten

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn voor alle componenten waar deze aanvraag uit bestaat volgens de legesverordening leges verschuldigd.

6. Juridische gevolgen en risico's

Na het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen deze verleende omgevingsvergunning staat beroep open bij de rechtbank voor degene die ook een zienswijze hebben ingediend. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend wordt deze kans echter zeer gering geacht.

7. Overleg en inspraak

Ten behoeve van deze aanvraag zijn voorbereidende gesprekken geweest met de provincie en het waterschap. In het kader van de inspraak heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven een aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning te willen opnemen om de uitwerking van de landschappelijke inpassing te waarborgen en zeker te stellen. Dit is in de omgevingsvergunning opgenomen. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarbij een ieder een zienswijze kon indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Communicatie

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend. De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in De Schakel en in de Staatscourant, alsmede op de website www.waalre.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl waarna de beroepsperiode van zes weken ingaat.

9. Uitvoeringstermijn

De verwachting is dat snel na de afgifte van de omgevingsvergunning de werkzaamheden ter uitvoering van de omgevingsvergunning zullen aanvangen.

10. Bijlage(n)

1. omgevingsvergunning
2. Verklaring van geen bedenkingen
3. collegebesluit d.d. 21 juli 2015

11. Ter inzage

N.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer