Gemeente Borger-Odoorn

5735-2024:086275

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: R. Prins
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 5735-2024:086275

Onderwerp:
Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Zuidelijke Tweederdeweg 20 Nieuw-Buinen

Beslispunten:

1. Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afgeven ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 in Nieuw-Buinen;
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen, conform het bepaalde in artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter inzage leggen;
3. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aanmerken wanneer er na afloop van de termijn geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bedrijfswoning aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 in Nieuw-Buinen.
Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan “Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen”. De uitbreiding is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat de aangevraagde bedrijfswoning een inhoud heeft van 1800 m³ en daarmee qua inhoud groter is dan is toegestaan op grond van de bouwregels (maximaal 750 m³).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) kan de omgevingsvergunning worden verleend als het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Overeenkomstig artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is hiervoor een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) noodzakelijk. Uw raad is het bevoegd gezag voor een afgifte van deze vvgb.

Procedure
Voor alle activiteiten zal één omgevingsvergunning worden verleend. Deze vergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Beoogd effect
Met een vvgb kan op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid onder a, onder 3° Wabo, afgeweken worden van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning worden verleend.

Argumenten
1.1 Het ontwerp van de woning is niet in strijd met de welstandscriteria
De voorgenomen bedrijfswoning past binnen alle bouwregels die op basis van het bestemmingsplan gelden, behalve de planregel die ziet op de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning. Het voorgestelde ontwerp van de bedrijfswoning is qua grootte en vorm afgesteld op de al aanwezige forse bedrijfsbebouwing en op het landschap. Dit heeft geresulteerd in een grotere bedrijfswoning dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, maar past hiermee beter in het gebied en de context van het landschap en de aanwezige bebouwing. De welstandscommissie heeft in het voortraject advies uitgebracht over het ontwerp van de bedrijfswoning. Deze adviezen zijn verwerkt in het definitieve ontwerp. Vervolgens heeft de welstandscommissie het definitieve ontwerp getoetst en geconcludeerd dat het ontwerp niet in strijd is met de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Dit welstandsadvies is terug te vinden, als laatste bijlage, in de bijlagen die horen bij de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het project aansluit op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het project past binnen de kernkwaliteiten van het provinciale omgevingsbeleid. Dit geldt ook voor de intenties van het (gemeentelijke) bestemmingsplan; enkel de inhoudsmaat wijkt af, maar is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing, met onderzoeken, is als bijlage bijgevoegd.

1.4 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing
De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe, Astron, Gasunie, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa's. De binnengekomen reacties zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Vaststellen definitieve vvgb
Het ontwerp van de vvgb wordt samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Indien belanghebbenden geen zienswijzen indienen, zijn er geen redenen om uw raad nog het definitieve besluit over de vvgb te laten nemen. Er zijn immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling kunnen doen veranderen. De omgevingsvergunning kan dan verder worden afgehandeld door ons college.
Als er wel zienswijzen worden ingediend, worden deze voorgelegd aan uw raad. Aan de hand van zienswijzen besluit uw raad of de definitieve vvgb kan worden afgegeven. Zodra de vvgb een definitieve status heeft, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Dit laatste is een bevoegdheid van ons college.

2.1 Een vvgb kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening
De inhoud van de te realiseren bedrijfswoning past niet in het geldende bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning bevat daarom naast het onderdeel bouw en milieu ook het onderdeel gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (afwijken bestemmingsplan). De vergunningaanvraag is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. De conclusie is daarom dat het project vergund kan worden. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage), waarin de uitvoerbaarheid van het project is beschreven. Op deze wijze is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uw raad kan de vvgb alleen weigeren wanneer u het op wezenlijke punten oneens bent met deze ruimtelijke onderbouwing.

Kanttekeningen
1.1 Omgevingsvergunning uitgebreide procedure is een procedure op basis van de Wabo
De Wabo is met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 komen te vervallen. Deze aanvraag voor een omgevingsvergunning is alleen ingediend voordat de Omgevingswet in werking is getreden. Het overgangsrecht schrijft in dat geval voor dat de aanvraag nog onder het oude recht dient te worden afgehandeld, ondanks dat er nu dus al geruime tijd met de Omgevingswet wordt gewerkt.

1.2 Uitvoering van het project kan leiden tot nadeelcompensatie
Op grond van artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 Omgevingswet kan degene die meent schade te leiden als gevolg van een besluit omtrent een omgevingsvergunning, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om schadevergoeding indienen. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt daarom een verhaalcontract afgesloten. Hierin is de voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer de door de gemeente uit te keren vergoedingen voor nadeelcompensatie volledig aan de gemeente compenseert.

Financiën
De kosten van de omgevingsvergunning zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Wel verplicht de artikel 13.11, eerste lid, Omgevingswet om kosten te verhalen op degene bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik verricht op grond van een nieuw toegedeelde functie. Deze kosten kunnen worden verhaald langs privaatrechtelijke weg, kostenverhaal bij overeenkomst. Of lang publiekrechtelijke weg, kostenverhaal in de omgevingsvergunning.

Met initiatiefnemer is een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie afgesloten. Hiermee is voldaan aan de verplichting van kostenverhaal.

Communicatie
Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het besluit.

Uitvoering
Na uw raadsbesluit over de ontwerp vvgb is ons college bevoegd te besluiten over de ontwerp omgevingsvergunning. De ontwerp vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website officielebekendmakingen.nl. In de ‘Week in Week uit’ wordt alleen de titel van de publicatie bekend gemaakt. De ontwerp vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning

liggen voor een periode van zes weken ter inzage. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen.

Bijlagen
1. Raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen Zuidelijke Tweederdeweg 20 Nieuw Buinen
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Zuidelijke Tweederdeweg 20 Nieuw-Buinen
3. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
4. Verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
E.W. Bennema	mr. J. Seton