

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : 11 april 2024

Agendapunt :

Onderwerp : Realisatie twee-onder-één-kap woning te Eext, 1e fase procedure
omgevingsvergunning

Portefeuillehouder : wethouder I. Berghuis

Datum : 27 maart 2024

Onderwerp

Realisatie twee-onder-één-kap woning te Eext, 1e fase procedure omgevingsvergunning.

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Eext' ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning nr. 8199061 voor de realisatie van een twee-onder-één-kap woning aan de Kampstraat 23 en 25 te Eext;

Inleiding

Op 29 maart 2022 hebben wij van de initiatiefnemer een principeverzoek ontvangen. Na afronding van de woonbehoefteanalyse heeft ons college op 10 januari 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een twee-onder-één-kap woning aan de Kampstraat in Eext. Deze ontwikkeling is in lijn met het afwegingskader woningbouw en het woonbehoefteonderzoek. Dit betreft een inbreidingslocatie in het dorp Eext. Ook is deze ontwikkeling passend in de omgeving met andere woningen.

Er is een aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning ingediend op 24 november 2023 (nr. 8199061) (**bijlage 1a t/m d**).

In verband met het ingaan van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide procedure te volgen in plaats van een bestemmingsplanprocedure. De aanvraag omgevingsvergunning is in 2023 ingediend. Dit betekent dat de rest van de procedure nog in 2024 kan worden afgerond volgens de oude regelgeving. Er moet worden afgeweken van het bestemmingsplan (via artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

Procedure (in relatie tot bestemmingsplan)

Feitelijk betreft de aanvraag het afwijken van het tijdelijke omgevingsplan (ter plaatse geldende bestemmingsplan Eext). Op het perceel ligt een woonbestemming. Een nieuwe te bouwen woningen moeten binnen een bouwvlak gesitueerd. Door het ontbreken van een bouwvlak op deze locatie is het plan nu in strijd met het tijdelijke omgevingsplan.



Figuur 1: Uitsnede tijdelijk bestemmingsplan

Om deze woningen planologisch te regelen, moet er toestemming worden gegeven dat er op deze locatie woningen worden gebouwd. Hiervoor moet een omgevingsvergunning worden afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan (de uitgebreide procedure).

De procedure tot en met verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan bestaat, net als bij een bestemmingsplanherziening, uit 3 fasen:

1. Overleg met instanties (provincie, waterschap, buurgemeenten en enkele Rijksdiensten) ter voldoening aan artikel 3.1.1 Bro. Hiervoor is nodig dat het college de bijgaande ruimtelijke onderbouwing (**bijlage 1d**) vrijgeeft voor dit overleg. Ook dient ons college uw raad voor te stellen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven (**bijlage 2**). Na afloop van het vooroverleg met instanties en nadat de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan pas met de 2e fase begonnen worden.
2. Het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Gedurende 6 weken kan door een ieder zienswijzen tegen het plan worden ingediend (**bijlage 3**).
3. Het college stelt uw raad voor om al dan niet een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Wanneer uw raad deze afgeeft, kan kort daarna de omgevingsvergunning worden verleend door of namens het college.

Beoogd effect

Een nu noodzakelijke stap zetten in deze ruimtelijke procedure en hiermee bijdragen aan een inbreidingsontwikkeling voor woningbouw in Eext.

Argumenten

1.1 Het is voor het vervolg van de procedure noodzakelijk dat uw raad dit besluit neemt.

Er is inmiddels een volledige aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Pas nadat uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan de 2e fase in de procedure worden gestart. De resultaten van het genoemde overleg met instanties worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Wij dienen vervolgens een ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Bij dit ontwerpbesluit moeten wij echter kunnen overwegen dat uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

1.2 Uw raad behoudt de mogelijkheid om later de definitieve verklaring van geen bedenkingen te weigeren. In dat geval dient de omgevingsvergunning ook geweigerd te worden.

De zienswijzen die eventueel worden ingediend wanneer het ontwerpbesluit ter inzage ligt, kunnen voor uw raad aanleiding geven om toch geen vergunning te verlenen.

Kanttekeningen

1.1. Het niet afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen door uw raad houdt in dat de omgevingsvergunning geweigerd dient te worden.

Dat is het gevolg van die besluitvorming. Hoewel het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen een enkel formele noodzakelijke eerste stap in de ruimtelijke procedure betekent, houdt dit feitelijk wel in dat uw raad in principe aangeeft akkoord te zijn met het in procedure brengen van de aanvraag omgevingsvergunning. Indien uw raad geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen wenst af te geven betekent dit feitelijk dat u geen procedure wenst in te gaan en dat de ingediende omgevingsvergunning reeds daarom door ons college geweigerd zal moeten worden.

Financiën

De legeskosten voor het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo (buitenplanse afwijking) zijn gelijk aan de legeskosten voor een bestemmingsplanprocedure en zijn samen met het kostenverhaal, voor de realisatie van 2 woningen, en eventuele planschade afgewikkeld in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer en het komt erop neer dat er geen kosten voor de gemeente zijn.

Communicatie (publicatie, max 5 regels)

Ons college legt een aanvraag voor aan de raad inzake voor het afwijken van het tijdelijke omgevingsplan, deze is ten behoeve van de realisatie van een twee-onder-één-kap woning in Eext. De eerste fase van de procedure houdt in dat er overleg met overheidsinstanties plaatsvindt en dat de raad wordt verzocht om een 'ontwerp verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Hierna wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd waarbij eenieder zienswijzen in kan brengen.

Burgerparticipatie

Wanneer dit agendapunt in de raad wordt behandeld, is er voor een ieder de mogelijkheid om in te spreken. Na het raadsbesluit wordt het plan zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Tot slot heeft de initiatiefnemer in het voorstadium overleg gevoerd met de omwonenden (**bijlage 4**), zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

Uitvoering

Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te laten afgeven door uw raad. Ook wordt de ruimtelijke onderbouwing naar instanties gestuurd voor een eventuele overlegreacties. De resultaten van dit vooroverleg worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Vervolgens dient een ontwerp van de omgevingsvergunning, tezamen met de ruimtelijke onderbouwing en eventuele overige stukken ter inzage gelegd te worden. Bij dit ontwerpbesluit moet ons college kunnen overwegen dat uw raad al een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Na afloop van de termijn dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen, dienen wij uw raad te adviseren over het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarbij wordt uw raad geadviseerd over eventuele ingediende zienswijzen.

Nadat uw raad besloten heeft om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, kan door of namens ons college omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlagen

Bijlage 1a - Ontwerp beschikking

Bijlage 1b - Aanvraag omgevingsvergunning

Bijlage 1c - Bestektekening

Bijlage 1d - Ruimtelijke onderbouwing Kampstraat Eext

Bijlage 2 - Raadsbesluit ontwerp vvgb

Bijlage 3 - Publicatie Schakel

Bijlage 4 - Participatie Kampstraat 23 en 25

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester