

Zaaknummer : 182860

Raadsvergadering : 21 maart 2017

Onderwerp : Weigering verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een woning aan de Hupselse dwarsweg nabij voormalig nummer 2 in Eibergen

Collegevergadering : 21 februari 2017

Portefeuillehouder : M.H.H. van Haaren-Koopman

Steller : R.H.F. Tjallingii

tel: : 0545-250 391

Te nemen besluit:

1. De verklaring van geen bedenkingen weigeren voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Hupselse dwarsweg nabij voormalig nummer 2 in Eibergen.
2. De weigering van de verklaring van geen bedenkingen, zijnde dit besluit als ontwerp ter inzage leggen. Komen er geen zienswijzen binnen dan deze verklaring als definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen aanmerken.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Voor de bouw van een woning aan de Hupselse dwarsweg nabij het perceel voorheen Hupselse dwarsweg 2 in Eibergen hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Voor dit bouwplan is een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig omdat de aanvraag voorziet in de bouw van een nieuwe extra woning.

Daarbij past de aanvraag niet binnen de randvoorwaarden van uw delegatiebesluit van 14 september 2010, omdat het hier gaat om de bouw van een extra woning in het buitengebied met een inhoud van 893 m³. Dit betekent dat er een verklaring van geen bedenkingen nodig is van uw raad.

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren wegens het ontbreken van een goede ruimtelijke ordening.

Als uw raad de verklaring van geen bedenkingen weigert kunnen wij de (weigerings)procedure voortzetten door de ontwerpbesluiten, weigering omgevingsvergunning en weigering verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen. Tegen de ontwerpbesluiten kan een ieder zienswijzen indienen. Voordat uw raad een definitief besluit neemt over de verklaring van geen bedenkingen moet eerst worden ingegaan op de eventuele ingediende zienswijzen.

Argumentatie:

- 1.1. Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren wegens het ontbreken van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hier om de bouw van een extra woning in het buitengebied met een inhoud van 893 m³. Op grond van het delegatiebesluit van 14 september 2010 betekent dit dat er een verklaring van geen bedenkingen nodig is van uw raad om de weigeringsprocedure te kunnen voortzetten.
- 1.2. Voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor de bouw van een extra woning aan de Hupselse dwarsweg nabij voormalig nummer 2 in Eibergen kan geen goede ruimtelijke onderbouwing worden gemaakt.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

Volgens het door u vastgestelde ruimtelijke beleid “Woonvisie 2010” willen wij geen extra woningen in Berkelland, omdat er sprake is van een krimpgebied. Daarnaast ligt de te bouwen woning binnen de geluidszone van de nieuwe N18.

De geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning is 63 dB. Om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat mag de geluidsbelasting op de woning (na een procedure hoger grenswaarde) maximaal 53 dB bedragen.

- 2.1. Voordat een definitief besluit kan worden genomen op deze aanvraag moet een wettelijk voorgeschreven uitgebreide procedure worden doorlopen. Volgens deze procedure moeten eerst de ontwerpbesluiten ter inzage worden gelegd. Gedurende die periode van ter inzage legging kan een ieder, dus ook initiatiefnemer, een zienswijze tegen het voornemen tot weigering indienen.

Door een uitspraak van de Afdeling (Raad van State) van 19 oktober 2016 moet bij de ontwerpweigering omgevingsvergunning een ‘ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen’ ter inzage worden gelegd. Dit om belanghebbende in de gelegenheid te stellen hun zienswijzen kenbaar te maken tegen de weigering van de verklaring van geen bedenkingen. Bij het nemen van een definitief besluit over de weigering verklaring van geen bedenkingen moet uw raad eerst ingaan op de eventuele ingediende zienswijzen. De aanvraag wordt in dat geval opnieuw aan de raad voorgelegd.

Komen er geen zienswijzen tegen de ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen dan wordt de ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen omgezet in een definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen. Het definitieve besluit op de aanvraag wordt dan verder door ons college afgehandeld.

- 2.2. Als uw raad de verklaring van geen bedenkingen weigert kunnen wij de (weigerings)procedure voortzetten door de ontwerpbesluiten, weigering omgevingsvergunning en weigering verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen. Tegen de ontwerpbesluiten kan een ieder zienswijzen indienen. Voordat uw raad een definitief besluit neemt over de verklaring van geen bedenkingen moet eerst worden ingegaan op de eventuele ingediende zienswijzen.

Kanttekeningen en risico's

Voorgeschiedenis

De woning Hupselse dwarsweg 2 in Eibergen is in verband met de aanleg van de N18 onteigend door Rijkswaterstaat. Het recht op de woning is daarmee komen te liggen bij de Staat. De woning is inmiddels gesloopt.

De eigenaar/aanvrager heeft het deel van zijn perceel dat buiten het tracé ligt behouden. In April 2016 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit op dit deel van het perceel. De vergunning daarvoor is geweigerd, waarna er bezwaar is gemaakt tegen die weigering. Een beslissing op de bezwaren moet nog worden genomen. Het advies van de commissie bezwaarschriften is dat de vergunning terecht is geweigerd omdat er geen vergunning is verleend voor een permanente woning. In mei 2016 en juni 2016 zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaar/aanvrager en zijn adviseur, Rijkswaterstaat en de portefeuillehouder. In die gesprekken zijn de mogelijkheden verkend voor herbouw. Deze gesprekken hebben niet geleid tot mogelijkheden voor herbouw op de nu gevraagde locatie.

Hoe zit het met de bebouwingsmogelijkheden

In haar advies neemt de commissie bezwaarschriften een voorschot op de beoordeling van de aanvraag voor de permanente woning. De commissie is van mening dat voor het perceel niet de bestemming “agrarisch gebied” geldt maar de bestemming “woonbebouwing”. Binnen de bestemming “woonbebouwing” is met een binnenplanse afwijking de herbouw van de bestaande woning mogelijk. Wat de commissie in haar advies niet opmerkt is het feit dat een deel van het perceel met daarop de oorspronkelijke woning verkocht (onteigend) is aan (door) de Staat. Daarbij komt dat over het deel van het perceel dat nu van de Staat is, een tracé besluit voor de N18 ligt. Dit tracé besluit is

wettelijk gezien een voorbereidingsbesluit en bevestert de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft.

Op het deel van het perceel waar nu de woning wordt gevraagd was en is geen bebouwing aanwezig. Herbouw is dus niet mogelijk via een binnenplanse afwijking. Voor de gevraagde nieuwe extra woning is daarom een afweging nodig voor het toepassen van een grote buitenplanse afwijking / de weigering van de verklaring van geen bedenkingen.

Wat zijn de risico's

Voor initiatiefnemer wordt duidelijk hoe de raad tegenover het initiatief staat en initiatiefnemer kan hierover ook een zienswijze indienen.

De verklaring kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verklaring wordt geweigerd, moet de aanvraag omgevingsvergunning ook worden geweigerd.

Uw beslissing over het al dan niet verlenen van de “verklaring van geen bedenkingen” voor het bouwplan maakt onderdeel uit van ons besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning. Tegen het ontwerpbesluit kunnen op de gebruikelijke manier zienswijzen worden ingebracht door de aanvrager of derde-belanghebbenden. Na het nemen van een definitief besluit kan door de personen die een zienswijze hebben ingediend (hoger) beroep worden ingesteld.

Financiën

Het weigeren van de verklaring van geen bedenkingen heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Communicatie

Nadat u een besluit heeft genomen worden de ontwerpweigeringsbesluiten, omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd. Dit wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt door toezending van de ontwerpweigering omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicatie in Berkelbericht.

Initiatief, participatie en rol gemeente

N.v.t.

Planning en evaluatie / BOB-procedure

Direct na uw raadsbesluit worden de ontwerpweigeringsbesluiten, omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan een ieder, dus ook initiatiefnemer, een zienswijze tegen het voornemen tot weigering indienen.

Komen er geen zienswijzen tegen de ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen dan wordt de ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen omgezet in een definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen. Het definitieve besluit op de aanvraag wordt dan verder door het college afgehandeld.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 21 februari 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2017;

gelet op artikel 2,12, eerste lid, onder a, onder 3^o, artikel 2.20a en artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.5, eerste lid en tweede lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bij de hieronder genoemde aanvraag om omgevingsvergunning;

b e s l u i t :

1. de verklaring van geen bedenkingen te weigeren voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo voor de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Hupselse dwarsweg nabij voormalig nummer 2 in Eibergen. (AB2016263)
2. Deze weigering van de verklaring van geen bedenkingen, zijnde dit besluit, als ontwerpbesluit ter inzage te leggen. Komen er geen zienswijzen binnen, deze weigering van de verklaring van geen bedenkingen als definitieve weigering van de verklaring van geen bedenkingen aan te merken.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
21 maart 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Weigering verklaring van geen bedenkingen Hupselse dwarsweg nabij voormalig nummer 2 in Eibergen

De voormalige woning Hupselse dwarsweg 2 Eibergen is i.v.m. de aanleg van de N18 onteigend

De voormalige woning Hupselse dwarsweg 2 in Eibergen is i.v.m. de aanleg van de N18 onteigend door de Staat. Met de eigenaar/aanvrager en zijn adviseur, Rijkswaterstaat en de portefeuillehouder zijn er gesprekken geweest. In die gesprekken is besproken dat nieuwbouw van een woning op het deel van het perceel dat buiten het N18 tracé ligt problemen gaat geven ivm de geluidszone van de N18 en niet gewenst/mogelijk is.

De woning Hupselse dwarsweg 2 is inmiddels gesloopt

Eind oktober begin november jl. is de woning Hupselse dwarsweg 2 door Rijkswaterstaat gesloopt.

Het deel van het perceel buiten het N18 tracé heeft de eigenaar behouden

De voormalige eigenaar heeft het deel van zijn perceel dat buiten het N18 tracé ligt behouden ondanks het bod dat Rijkswaterstaat heeft gedaan voor aankoop van dit deel. Op de bijgevoegde luchtfoto is de situatie duidelijk te zien.

Voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit is de vergunning geweigerd

In april 2016 heeft de aanvrager een aanvraag gedaan voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit op het deel van het perceel dat hij heeft behouden. De vergunning hiervoor hebben wij geweigerd. Reden hiervoor was dat er op het perceel geen sprake was van een grote verbouw van een bestaande woning en er ook geen vergunning was verleend voor de bouw van een nieuwe extra woning op het perceel.

Tegen dit besluit is door de aanvrager bezwaar gemaakt. Het bezwaar is tijdens de zitting van 31 oktober 2016 behandeld door de commissie bezwaarschriften.

Uit het advies van de commissie bezwaarschriften (eind december) blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woonunit terecht hebben geweigerd. Dit omdat er geen vergunning is verleend voor een nieuwe extra woning. Een beslissing op het bezwaar moeten wij nog nemen. Wij zijn voornemens om dit gelijktijdig te doen met de definitieve beslissing op deze aanvraag voor een nieuwe extra woning.

De commissie bezwaarschriften neemt in haar advies wel een voorschot op de beoordeling van deze aanvraag voor een nieuwe extra woning.

De commissie is van mening dat de nieuwe extra woning ligt in de bestemming "woonbebouwing". De aanvraag zou derhalve getoetst moeten worden aan de voorschriften/vrijstellingsmogelijkheid voor "Woonbebouwing" van het geldende bestemmingsplan.

De nieuw te bouwen woning is volgens de aanvrager ter vervanging van de woning Hupselse dwarsweg 2 Eibergen

Op 16 oktober 2016 hebben wij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe extra woning met een inhoud van 893 m³ ontvangen.

De aanvrager geeft in zijn aanvraag als project omschrijving dat het om de vervangende nieuwbouw van een woning Hupselse dwarsweg 2 in Eibergen gaat.

Er is geen sprake van vervangende nieuwbouw maar van een nieuw te bouwen woning

De inmiddels gesloopte woning en het deel van het perceel waarop de gesloopte woning stond is door onteigening sinds 21 oktober 2015 (uitspraak Rechtbank Gelderland) eigendom van de Staat. Op 22 december 2015 is dit verwerkt door het kadaster.

De aanvrager maakt in zijn aanvraag dus aanspraak op een woning die niet meer in zijn bezit is. Juridisch gezien is hier géén sprake van vervangende nieuwbouw maar van een nieuw te bouwen extra woning.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Eibergen” als toets kader

In de aanvraag noemt de initiatiefnemer een brief die wij op 13 december 2012 hebben verzonden. In die brief geven wij een reactie op het verzoek om de bestemming aan te passen zoals die uiteindelijk is opgenomen in het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied, Berkelland 2012”. Het deel van het perceel waar de initiatiefnemer de woning wil realiseren had toen de bestemming “Wonen”. Met de uitspraak van de Raad van State d.d. 27 augustus 2014 is het bestemmingsplan “Buitengebied, Berkelland 2012” vernietigd. Dit betekent dat de aanvragen die wij vanaf 27 augustus 2014 hebben ontvangen weer moeten toetsen aan de oude plannen. De aanvraag is van november 2016. Voor dit plan geldt daarom het bestemmingsplan “Buitengebied, Eibergen” als toets kader.

Het is niet nodig om een standpunt in te nemen over wat de bestemming is van het perceel waar nu de aanvraag voor wordt gedaan

In ons (weigeringsbesluit)besluit ten aanzien van de tijdelijke woonunit hebben wij aangegeven dat de bestemming “agrarisch gebied” is. De commissie bezwaarschriften is van mening dat het perceel met de nieuw te bouwen extra woning een bestemming “woonbebouwing” heeft. Een standpunt is tot dusver niet ingenomen en is ok niet van invloed op de uitkomst van de bestemmingsplantoets voor deze aanvraag.

De aanvraag is, in beide bestemmingen in strijd met het bestemmingsplan.

Wij blijven van mening dat het perceel de bestemming “agrarisch gebied” heeft. In deze bestemming is door het ontbreken van een agrarisch bouwperceel, alleen een agrarisch grondgebruik toegestaan en geen nieuwbouw van een gebouw of een woning. Zouden wij de redenering van de commissie bezwaarschriften volgen dan blijft het plan ook in strijd met het bestemmingsplan. In de bestemming “woonbebouwing” zijn alleen de op moment van ter inzage legging bestaande al dan niet vrijstaande woningen toegestaan. Op het deel van het perceel wat de aanvrager nog in bezit heeft, stond op het moment van ter inzage legging geen woning. Het toepassen van de afwijking is dus niet mogelijk.

Voor het deel van het perceel met de bestaande (voormalige) woning wat in het bezit is van de Staat ligt in het tracé van de N18. Voor dit tracé is op 20 augustus 2013 het Tracébesluit voor de N18 definitief vastgesteld. Op 8 april 2015 is dit Tracébesluit onherroepelijk geworden. Volgens de Tracéwet is het Tracébesluit een voorbereidingsbesluit. Dit betekent dat voor het deel van het perceel met de voormalige woning een voorbereidingsbesluit geldt. De bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn voor dit deel van het perceel daarmee bevroren. In het op te stellen nieuwe bestemmingsplan voor het tracé krijgt dit deel van het perceel een voor het tracé passende bestemming. De bestaande (voormalige) woning die in het bezit is van de Staat wordt dan weg bestemd.

Nieuwbouw van een extra woning is in beide bestemmingen in strijd met het bestemmingsplan.

Er moet een afweging worden gemaakt voor het toepassen van een afwijking van het bestemmingsplan

Wettelijk is voorgeschreven dat als een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan er een afweging moet worden gemaakt of het mogelijk en wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om een bevoegdheid en niet om een verplichting.

De aanvraag is in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Een voorwaarde voor het toepassen van een grote buitenplanse afwijking is dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor dit plan kan geen goede ruimtelijke onderbouwing worden gegeven. Het plan voldoet niet aan de “Woonvisie 2010” en door de hoge geluidsbelasting door de N18 is er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het bouwplan voldoet niet aan de Woonvisie 2010

Bij plannen voor nieuwbouw van een woning geldt de woonvisie 2010 en de aanpassingen die daarop zijn gevolgd de laatste jaren. Dit beleid komt er in het kort op neer dat de gemeente geen extra woningen wil in Berkelland omdat er sprake is van een krimpgebied. Het bouwplan voorziet in de bouw van een extra woning op een nieuwe locatie en voldoet dus niet aan de “woonvisie”

Het bouwplan ligt binnen de geluidszone van de N18 waardoor er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te bouwen woning

De te bouwen woning ligt in de geluidszone van de nieuwe N18. Volgens de Wet geluidhinder is geluid tot een voorkeurswaarde van 48 dB acceptabel. Door het volgen van een procedure hogere grenswaarde kan de voorkeurswaarde worden verhoogd tot maximaal 53 dB. De geluidsbelasting op de woning is volgens het geluidsrapport dat door de aanvrager is aangeleverd 63 dB. Door deze te hoge geluidsbelasting op de gevel van de woning is er geen sprake van goed woon en leefklimaat.

Wij adviseren u om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren

Nu er geen goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven kan niet worden afgeweken van het bestemmingsplan en blijft het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Hierdoor is er geen andere mogelijkheid dan de verklaring van geen bedenkingen en daarmee ook de vergunning te weigeren (artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo)

Bijlagen:

1. Een luchtfoto van het perceel en de ligging van de N18
2. Een situatietekening van de te bouwen woning
3. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
4. Het advies van de commissie bezwaarschriften