

Zaaknummer : 193785

Raadsvergadering : 19 september 2017

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen Huiskesdijk 3 in Beltrum

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

Steller : G.W. Janssen tel: : 0545-250 307

Te nemen besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo en artikel 6.5, eerste lid, Bor) voor het vergroten van de woning op het perceel Huiskesdijk 3 in Beltrum.
2. de onder 1 bedoelde ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen;
3. Bij geen zienswijzen de onder 1 genoemde ontwerp verklaring aanmerken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De eigenaren van Huiskesdijk 3 in Beltrum hebben een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor verbouwing en bijtrekken van de inpandige ruimtes van de oorspronkelijk T-boerderij bij de woning. De bedoeling van aanvrager is om in het pand met twee gezinnen te gaan bewonen (inwoning).

Voor het bouwplan is een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig.

Als uw raad een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeeft voor dit plan dan kunnen wij de procedure voortzetten. Daarna kunnen wij de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen met afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo.

Argumentatie:

1. De te realiseren woning krijgt een inhoud van circa 1.500 m³. Binnen de bestemming "Agrarisch" van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Eibergen is 700 m³ toegestaan. Het bouwplan is daarmee strijdig. Het bouwplan past binnen de lijn zoals al vele jaren in de praktijk gehanteerd wordt voor dergelijke aanvragen. Deze lijn volgt uit de verschillende bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied van Berkelland. In deze plannen staat dat na wijziging van de bestemming van "Agrarisch" naar "Wonen" alle inpandige ruimten van de bedrijfsbebouwing gebruikt mogen worden voor wonen (Buitengebied Eibergen en Borculo). In het bestemmingplan Buitengebied van Ruurlo staat een algehele vrijstellingsbepaling, dus niet afhankelijk van de bestemming, waarbij het mogelijk is om alle inpandige ruimten van de oorspronkelijke hoofdvorm als woning te gebruiken. De inhoudsmaat wordt hierbij losgelaten en daarvoor gelden dan geen restricties meer. Er mag geen sprake zijn van uitbreiding van het volume buiten de oorspronkelijke hoofdvorm. Verder is er sprake van een inwoonsituatie en niet van een woningsplitsing. Ook zijn er geen nadelige gevolgen voor de omliggende percelen. Deze lijn van het bestemmingsplan "Buitengebied Ruurlo 1995" wordt sinds 2005 voor heel de gemeente Berkelland gehanteerd.

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

Deze lijn is voortgezet als kader voor het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016". In het voorontwerpbestemmingsplan is hiervoor in de bestemming "Agrarisch" (geldende en beoogde bestemming voor de Huiskesdijk 3) in artikel 3.4.13 een afwijkmogelijkheid opgenomen.

De inhoudsmaat van 1.000 m³ geldt dus voor nieuw te bouwen woningen of woningen die uitgebreid worden. Als het gaat om in pandige uitbreidingen binnen de oorspronkelijke hoofdvorm dan geldt er net als in de huidige bestemmingsplanregelingen geen maximale inhoudsmaat.

1. ~~De te realiseren woning krijgt een inhoud van circa 1500 m³. Slechts 700 m³ is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan past wél binnen de kaders van de op 12 januari 2016 door uw raad vastgestelde 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016'. Deze zijn ook opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Berkelland 2016. Om mee te kunnen werken aan het bouwplan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van uw raad nodig. Het bouwplan past namelijk niet binnen de randvoorwaarden van uw delegatiebesluit van 14 september 2010.~~

Er is een goede ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het vergroten van de woning op het perceel Huiskesdijk 3 in Beltrum. Het concept daarvan is bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Met het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' op basis van de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor het afwijken van een bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid onder 1, onder 3°, van de Wabo en uw delegatiebesluit van 14 september 2010.

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

Kanttekeningen en risico's

Aanvrager heeft een bewuste keuze gemaakt om samen het pand te bewonen en beseft dat er geen sprake kan en mag zijn van woningsplitsing. Dat hebben wij nadrukkelijk met aanvrager besproken. Als vergunningverlening kan plaatsvinden nemen wij een aantekening op in de omgevingsvergunning waarbij vastgelegd wordt dat van woningsplitsing geen sprake is en kan zijn. Volledigheidshalve nemen wij ook in de begeleidende brief een hiervoor passende regel op.

Uw beslissing over het al dan niet verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' voor het plan maakt deel uit van ons besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning. Tegen ons besluit kan op de gebruikelijke manier (hoger) beroep worden ingesteld door de aanvrager of derde-belanghebbenden.

Financiën

Het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

Een 'verklaring van geen bedenkingen' maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in de Staatscourant en het Berkelbericht.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het schetsplan heeft voor de inspraak van 9 augustus tot en met 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend. Voor het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' hoeft geen afzonderlijke procedure met inspraakmogelijkheden te worden gevoerd, deze komt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage te liggen.

Planning en evaluatie / BOB-procedure

N.v.t.

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

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

Raadsvergadering : 19 september 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;

gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, 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) en de ruimtelijke onderbouwing bij de hieronder genoemde aanvraag;

b e s l u i t :

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben ('verklaring van geen bedenkingen') tegen het afwijken van het geldende bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het vergroten van een woning op het perceel Huiskesdijk 3 in Beltrum;
2. de onder 1 bedoelde ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen;
3. Bij geen zienswijzen, de onder 1 bedoelde ontwerp verklaring aanmerken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
19 september 2017,

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen Huiskesdijk 3 in Beltrum
(artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo en artikel 6.5, eerste lid, Bor)

Bijlagen:

1. Tekening van 25-07-2017.
2. Concept Ruimtelijke onderbouwing van 25 juli 2017.
3. Voorschrift 3.4.13 uit het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016".

Bijlage 3:

3.4.13 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de bedrijfswoning door het bijtrekken van inpandige ruimten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder c voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning door het bijtrekken van inpandige ruimten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afwijkingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast indien de vergroting wordt gerealiseerd door de inpandige bedrijfsruimte, die tezamen met de bedrijfswoning als één gebouw is gebouwd, geheel of gedeeltelijk aan de bedrijfswoning toe te voegen.
- b. Het vergroten van de bedrijfswoning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. Door het inpandig vergroten van de bedrijfswoning ontstaat geen nieuwe zelfstandige woning.