



Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 juli 2022
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Nistelrodensedijk 8, Loosbroek, bouwen woonhuis met bijgebouw
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 14 juni 2022

Inleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woonhuis met bijgebouw op het perceel Nistelrodensedijk 8 te Loosbroek. De bestaande woning wordt gesloopt.

Op het perceel geldt het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” met de bestemming ‘Agrarisch’, dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en functieaanduiding “Wonen”. Het project is binnen de huidige bestemmingen niet toegestaan, omdat het aangebouwde bijgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gelegen. Het aangebouwde bijgebouw staat op 4 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens, waar de minimale afstand volgens het vigerende bestemmingsplan 5 meter dient te bedragen. Daarnaast wordt de woning niet binnen de bestaande fundamenteen herbouwd en wordt de maximale inhoud van 750 m3 overschreden. Volgens het bestemmingsplan is de bouw van een woning inclusief aangebouwde bijgebouwen toegestaan tot een inhoud van maximaal 750 m3 met daarnaast vrijstaande bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m2. In dit geval is er sprake van een groter bijgebouw en wordt dit aangebouwd aan de woning waardoor de inhoud fors wordt overschreden.

Op 18 april 2019 is het paraplu bestemmingsplan Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018 vastgesteld. Tegelijkertijd werd ook de gemeentelijke stalderingsregeling vastgesteld. Later bleek dat dit beleid uit de stalderingsregeling niet in de regels van het paraplubestemmingsplan was verwerkt, terwijl dit wel de bedoeling was.

De aanvrager wilde gebruik maken van de stalderingsregeling en heeft op de locatie Loosbroekseweg 64 te Nistelrode daarom 407 vierkante meter aan stallen gekocht en vervolgens gesloopt. De intentie was om de gesloopte aantal vierkante meters in te zetten bij de woning aan de Nistelrodensedijk 8 in Loosbroek. De gemeente heeft hierover met hen gecommuniceerd.

Later bleken echter de stalderingsregels helemaal niet van toepassing te zijn op deze casus. Deze regeling was namelijk bedoeld voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven en niet voor bijgebouwen bij woningen. In verband met gedane toezeggingen is het onredelijk om de behandeling van de aanvraag te beëindigen. Wij hebben op 18 februari 2020 besloten dat voor dit dossier afgeweken mag worden van de regels van staldering. Het gaat dus in dit geval om een maatwerkoplossing omdat het traject al een tijd loopt en verwachtingen zijn gewekt.



Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onderdeel van deze procedure is het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning met aangebouwd bijgebouw op het adres Nistelrodsedijk 8 in Loosbroek.
2. Indien gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

1.1 In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Volgens de Wabo kan er alleen maar medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken aangeleverd, deze zijn toegevoegd als bijlage. In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en zijn de milieutechnische onderdelen verantwoord.

De meest relevante overwegingen zijn:

Beoogde gebruik

Beide gebouwen (woning en bijgebouw) worden gebruikt ten dienste van één woonfunctie. Andere functies in deze gebouwen zijn niet toegestaan.

Stedenbouw

In beginsel moeten hoofdgebouw en bijgebouw los staan van elkaar en moet het bijgebouw qua vormgeving niet te veel lijken op het hoofdgebouw. Door de lange procedure en toezeggingen in het verleden is het in dit individuele geval toegestaan dat hoofdgebouw en bijgebouw aan elkaar vast zijn gebouwd en dat beide gebouwen qua architectuur nauw verwant aan elkaar zijn. Door architectonische ingrepen moet er wel een hiërarchische verschil bestaan tussen het onderdeel dat de hoofdwoning vormt en het onderdeel dat het bijgebouw vormt.

In overleg met de architect is besloten om de puntgevel van het bijgebouw relatief kleiner te laten zijn dan de puntgevel in het hoofdgebouw. De puntgevel van het bijgebouw blijft qua hoogte onder de nok van het bijgebouw zelf. Het materiaal is afwijkend (gepotdekselde delen) en er zit een anders gevormd en kleiner raam in deze puntgevel dan de puntgevel van de entree van het hoofdgebouw. Op deze wijze is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een ondergeschiktheid van het gedeelte van het bijgebouw.

Milieu aspecten

Gelet op de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing zal binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan, waardoor er geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

Kwaliteitswinst

Middels deze toepassing is ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van bebouwing elders binnen onze gemeente.

2.1 Dit bespaart de initiatiefnemers tijd.

Door de ontwerpverklaring aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen hoeft de zaak niet opnieuw aan de raad te worden voorgelegd, wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.

De mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen is de meest wezenlijke in de procedure. Er wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd met als onderdeel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerp VVGB.

Risico's

Er zitten voor de gemeente geen risico's aan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Kosten en dekking

Een planschadeovereenkomst maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het ontwerpbesluit wordt niet ter inzage gelegd, voordat de planschadeovereenkomst is ondertekend.

Vervolg

Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd (ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning). Binnen zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de inzagetermijn wordt een definitief besluit genomen waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Rechtbank.

Voor de aanvrager geldt een voorwaardelijke verplichting dat er nog een funderingsadvies moet worden ingediend, voordat de omgevingsvergunning zal worden verleend. Uit het funderingsadvies moet blijken dat er niet dieper zal worden gegraven dan 40 centimeter, zodat het plan niet in strijd is met de dubbelbestemming archeologie. Indien uit het funderingsadvies blijkt dat er dieper wordt gegraven dan 40 centimeter, dient er een archeologisch rapport te worden ingediend, waaruit blijkt dat de archeologische waarden in het gebied worden behouden.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Aanvraag omgevingsvergunning, Verseonnummer: 1552937
- Tekeningen, Verseonnummers: 1654070, 1662251 en 1662250
- Ruimtelijke onderbouwing, Verseonnummer: 1680492

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester