

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 juli 2022
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Verzoek verklaring van geen bedenkingen bouwen bijgebouwen Kaathovensedijk 7 in Heeswijk-Dinther
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 10 mei 2022

Inleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van twee bijgebouwen (totaal 364 m²) bij een bestaand woonhuis. Specifiek gaat het om een tuinkamer (60 m²) en een berging voor hobbymatig gebruik (304 m²). Beide ten dienste van de woning.

Op de percelen staat momenteel een woonhuis met een vrijstaand bijgebouw. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' met de functieaanduiding 'Wonen'. Het bouwen van twee bijgebouwen is binnen de huidige bestemmingen niet toegestaan omdat de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij een woning wordt overschreden en één bijgebouw buiten het bouwvlak met functieaanduiding 'wonen' is gesitueerd.



Luchtfoto 2021

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

Een van de dossiers die gewacht had op de vaststelling van het paraplu bestemmingsplan is het dossier van familie Van Doorn (Kaathovensedijk 7, Heeswijk-Dinther). De familie van Doorn is het traject met de gemeente gaan bewandelen en heeft totaal 400 m² van de ca. 2550 m² gesloopte stallen op de locatie Aardenbaan 7 in Heesch (voormalig intensieve veehouderij)



aangekocht. De intentie is om deze vierkante meters in te zetten bij de woning op de locatie Kaathovensedijk 7 in Heeswijk-Dinther. Dit wilden zij op basis van de stalderingsregeling mogelijk maken en hebben dus daar gebruik van gemaakt.

Later bleek dat de stalderingsregels helemaal niet van toepassing kan zijn op deze casus. Deze regeling is namelijk bedoeld voor niet-agrarische bedrijven en niet voor wonen. Hoewel de gewenste oppervlakte niet in lijn is met de gemeentelijke stalderingsregels, zijn we van mening dat het onredelijk is om het traject te beëindigen. Het college B&W heeft op 18 februari 2020 besloten dat voor vergelijkbare dossiers (tweetal andere adressen) afgeweken mag worden van de regels van staldering. Dit betreft een maatwerkoplossing omdat het traject al een tijdje loopt en verwachtingen zijn gewekt. Naar aanleiding daarvan is een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

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 twee bijgebouwen op het adres Kaathovensedijk 7 in Heeswijk-Dinther.
2. Indien gedurende de inzage termijn 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 bijgebouwen worden gebruikt ten dienste van de woning. Andere functies, zoals bedrijfsmatige activiteiten zijn in deze gebouwen niet toegestaan.

Landschappelijke inpassing

Het plan is voorzien van een goede en passende landschappelijke inpassing. Op basis van een landschapsanalyse is een inrichtingsvoorstel gedaan dat vanuit landschappelijk oogpunt acceptabel is.

Stedenbouw

Het realiseren van een tuinkamer bij een woonhuis is passend op deze locatie. Het bouwen van een bijgebouw aan de bestaande bijgebouw creëert een bepaalde massa die je in eerste instantie niet op deze locatie, in het buitengebied aanmoedigt. Echter, gelet op

de eerdere uitspraak om extra m2 toe te staan is het bouwen tegen het bestaande bijgebouw een meest voor de hand liggende keuze. Daardoor ontstaat er een bebouwingscluster bij het hoofdgebouw (woning).

Milieu aspecten

De gebouwen zijn ondergeschikt aan de woning. Het dagverblijf is van korte duur. Mede gelet daarop kan redelijkerwijs worden gesteld dat binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

1.2 Kwaliteitswinst

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

2.1 Dit bespaart de initiatiefnemers tijd.

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.

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

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 aangegaan.

Vervolg

Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. 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.

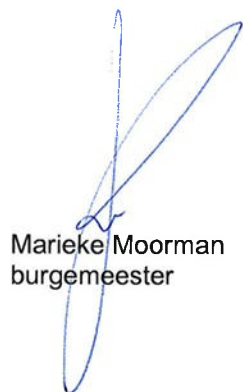
Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Aanvraag omgevingsvergunning, Versieonummer: 1534331
- Tekeningen, Versieonummers: 1534330 en 1534329
- Ruimtelijke onderbouwing, Versieonummer: 1651950
- Inpassingstekening en onderbouwing, Versieonummer: 1651946

Burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line.

Peggy Hurkmans
secretaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line.

Marieke Moorman
burgemeester