

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 1 februari 2024
Team: VT
Zaaknr: 66379-2023

Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide voorbereidingsprocedure) voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte-woning aan Paashoefsedijk 30 in Gemert.

Aan de raad

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken bestemmingsplan'. De aanvraag is voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte-woning op de locatie Paashoefsedijk 30 in Gemert. Op basis van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Beslispunten

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte-woning aan Paashoefsedijk 30 in Gemert;
2. Indien géén zienswijzen worden ingediend de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 17 januari 2024.

Samenhang met eerdere besluiten en/ of beleidsprogramma/ raadsprogramma

- Het collegebesluit van 5 december 2023 om uw raad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te vragen.

Beoogd effect

Het oprichten van één Ruimte voor Ruimte-woning.

Duurzaamheid

N.v.t.

Argumenten

1.1 De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan:

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan het bestemmingsplan. Het oprichten van een nieuwe woning is niet toegestaan. Het oprichten van een woning kan mogelijk gemaakt worden door het voeren van een procedure voor wijziging van het bestemmingsplan (omgevingsplan) of aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure). Initiatiefnemer heeft voor de laatste optie gekozen.

1.2 Op 21 november 2013 heeft uw raad de 'lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd' vastgesteld:

In deze lijst is opgenomen voor welke initiatieven geen verklaring van geen bedenkingen vereist

is van uw raad. Het oprichten van een woning in het buitengebied is niet opgenomen in deze lijst. Het college van burgemeester en wethouders is daardoor niet volledig beslissingsbevoegd. Uw raad dient een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven alvorens het college van burgemeester en wethouders een ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning kan nemen.

1.3 De aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen is, met uitzondering van stedenbouw, inhoudelijk akkoord bevonden:

De aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen is inhoudelijk getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De aanvraag voldoet, met uitzondering van stedenbouw (zie kanttekening 1.2 en 1.3), aan de gestelde eisen. Voor de woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. Om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen is er voor dit plan een 'hogere waarde procedure' noodzakelijk. Met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het aspect geluid geen belemmering is voor het realiseren van het plan. Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente. De procedure voor de hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage te worden gelegd.

2.1 Wanneer geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend zal het plan niet gewijzigd worden:

Wanneer er geen zienswijzen ingediend worden en er geen wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt voorgesteld om zonder tussenkomst van een besluit van uw raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen en het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Hierdoor wordt de proceduretijd verkort. Als er wel zienswijzen ingediend worden dan dient uw raad een besluit te nemen met betrekking tot een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Kanttekeningen

1.1 Geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen leidt tot weigering van de aanvraag:

Wanneer uw raad besluit om geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven met betrekking tot de ingediende aanvraag omgevingsvergunning dan moet de aanvraag door het college van burgemeester en wethouders geweigerd worden.

1.2 Stedenbouwkundig is negatief geadviseerd voor wat betreft de strijdigheden van het bijgebouw met het bestemmingsplan:

De aanvrager heeft verzocht om 10% afwijking voor wat betreft de nokhoogte en om afwijking van de afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrens, van 3 meter naar 1 meter.

Stedenbouwkundig is hier negatief op geadviseerd om de volgende reden:

- Het bestemmingsplan staat een bijgebouw toe tot maximaal 5,5 meter waardoor er een duidelijke hiërarchie is tussen het hoofdgebouw en de eventuele bijgebouwen;
- Gezien de grootte van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden om elders op het perceel een bijgebouw te realiseren met een afstand tot de perceelsgrens van ten minste 3 meter.

1.3 Aanvragers hebben in een bestuurlijk overleg toelichting gegeven op de gewenste afwijkingen:

Aanvragers hebben in bestuurlijke overleggen aangegeven wat de motivatie is voor de afwijking van de maatvoeringseisen voor het bijgebouw. In het overleg is aangegeven dat de wethouders begrip hebben voor de situatie en dat hierom wellicht een afwijking mogelijk is. Wel is duidelijk aangegeven dat de beslissingsbevoegdheid hiervoor bij het college van burgemeester en wethouders en uw raad ligt. De motivatie van aanvragers is (samengevat) het volgende:

- Aanvragers hebben 2 kinderen met een ZZP 4 zorgindicatie. Dit is een zorgindicatie voor 'Besluit wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging'. Om beide kinderen een eigen mantelzorgwooneenheid te kunnen bieden is de locatie aangekocht. In het bijgebouw worden deze mantelzorgwooneenheden gerealiseerd;
- Om in het bijgebouw twee volwaardige wooneenheden te realiseren is de gewenste bouwhoogte van het bijgebouw 6,05 meter, terwijl het bestemmingsplan een maximale

bouwhoogte van 5,5 meter toelaat. De stijl van het bijgebouw wordt afgestemd op de gereedschapskist waarbij het een 'oude schuur' wordt, zodat het ensemble een boerenerf vertegenwoordigd;

- Door de aanwezigheid van de geluidswal, in combinatie met de eis om het bijgebouw op 3 meter van de perceelsgrens op te richten, wordt de tuin kleiner. Het bijgebouw positioneren op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens draagt bij aan het woongenot en wordt er geen onevenredig deel van de tuin ingeleverd. De eigenaar van het aangrenzende perceel plaatst een erfafscheiding die een maximale hoogte krijgt van 2 meter. De goothoogte van het bijgebouw ter plaatse van deze zuidwestelijke perceelsgrens wordt maximaal 2 meter, waardoor de nokhoogte verder de kavel opschuift.

Vervallen "oude" regelgeving

N.v.t.

Uitvoering

Wanneer uw raad besluit om een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven:

1. Het ontwerpbesluit ex. artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te publiceren en gedurende zes weken ter inzage leggen;
2. Indien er géén zienswijzen worden ingediend, het definitieve besluit te publiceren en gedurende zes weken ter inzage leggen.

Wanneer uw raad besluit om een geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven:

1. De aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide voorbereidingsprocedure) te weigeren.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
3. Tekening gevels;
4. Tekening begane grond;
5. Tekening verdieping;
6. Ruimtelijke onderbouwing.

Ter inzage gelegde stukken

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure met bijlagen;
2. Raadsbesluit (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

Gemert, 5 december 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen