

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering d.d.: 25 maart 2014

Voorstelnummer: -

Portefeuillehouder: F.R. Hoving

Voorstel tot:

inzake het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de splitsing van een appartement op de begane grond in het appartementencomplex Residence Rosendaal.

Datum behandeling in B&W: 4 maart 2014

Aan de Raad

Voorstel

- 1) Het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de splitsing van een appartement op de begane grond in het appartementencomplex Residence Rosendaal aan de Beekhuizenseweg in Rozendaal;
- 2) Het definitief afgeven van de verklaring van geen bedenkingen als gedurende de termijn van ter inzage legging op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding

In 2013 heeft PSE bv namens de Klokontwikkeling een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de splitsing van het appartement op de begane grond van het appartementencomplex Residence Rosendaal aan de Beekhuizenseweg in Rozendaal

Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan Kom 2008. In het bestemmingsplan is voor dit complex de bestemming Wonen opgenomen met de aanduiding 'g'. Op grond hiervan zijn hier maximaal 6 appartementen toegestaan. Dit alles conform de vergunningen die in het verleden zijn verleend.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om een uitbreiding van dit aantal mogelijk te maken. Met de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan het verzoek.

Dit is een omgevingsvergunning voor een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarvan het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze mogelijkheid is in de plaats gekomen van de projectbesluitbevoegdheid, die voor de inwerkingtreding van de Wabo in artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening was vastgelegd en daarvoor was opgenomen in artikel 19 lid 1 en 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De wet schrijft voor dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden toegepast. Dat wil zeggen dat een ontwerp-besluit gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en dat gelegenheid wordt geboden voor het indienen van zienswijzen.

Na afloop van de zienswijzenfase kan de omgevingsvergunning worden verleend. Als zienswijzen worden ingediend, worden deze bij de besluitvorming betrokken.

Ons college is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. In casu is echter een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad vereist.

Bij het ontwerp-besluit dient een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te worden gelegd. Ook tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen kunnen zienswijzen worden ingediend.

Wij stellen voor kennis te nemen van het verzoek en het bijgevoegde ontwerp-besluit. Indien u hiermee kunt instemmen, vragen wij u een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de zienswijzenfase kan worden gestart.

Om praktische redenen vragen wij u tevens in te stemmen dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen tevens wordt aangemerkt als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen worden ingediend, zodat hernieuwde behandeling door uw raad niet noodzakelijk is.

Na afloop van de zienswijzenfase kan de omgevingsvergunning dan door ons college worden verleend.

Met dit voorstel wordt beoogd de splitsing van het appartement op de begane grond planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

De gewenste aanpassing past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit ruimtelijke omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend.

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op diverse milieuaspecten (geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, ecologie, archeologie et cetera), de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijke relevante aspecten.

Voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij u naar de bijlage welke ter inzage ligt bij de raadsstukken.

Uw raad wordt gevraagd naast uw besluit de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven tevens te besluiten de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven als er geen zienswijzen worden ingediend.

Indien deze situatie zich voordoet, zijn er geen redenen om uw raad nog het definitieve besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen te laten nemen. Er zijn immers geen zienswijzen die de

eerdere positieve beoordeling kunnen doen veranderen. De omgevingsvergunning kan dan verleend worden. Dit besluit ziet op een mogelijk korte doorlooptijd van de procedure zonder dat dit ten koste gaat van de juridisch juiste afwikkeling.

Nadat uw raad heeft besloten de ontwerp verklaring af te geven, zullen wij de ontwerp-omgevingsvergunning inclusief de verklaring van geen bedenkingen van uw raad gedurende zes weken ter inzage leggen. Gedurende de inzagetermijn kan eenieder zienswijzen indienen. De in te dienen zienswijzen zullen wij betrekken bij een eventueel nader voorstel aan uw raad inzake het vervolg van de procedure. Indien geen zienswijzen worden ingediend kunnen wij daarmee de procedure afronden.

Bijlagen (ter inzage)

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Bouwtekening
- Ruimtelijke onderbouwing

Financiële gevolgen

Het betreft een particulier initiatief, de projectontwikkelaar neemt de kosten voor zijn rekening. Voordat het ontwerp besluit ter inzage wordt gelegd dient er een planschadevrijwarings-overeenkomst gesloten te worden met de ontwikkelaar, deze heeft hier al mee ingestemd.

Dekkingsplan

Niet van toepassing, de legesverordening is van toepassing voor de werkzaamheden die de gemeente uitvoert.

Burgemeester en wethouders van Rozendaal,
de secretaris
W.G. Pieterse-Pook

de burgemeester
drs. J.H. Klein Molekamp