

Nota / advies van: Patrick Monincx

Behandelende afdeling: Publiekszaken/ Vergunningen

Datum: 01-07-2015

TITEL: Aanvraag omgevingsvergunning OV 2014-054 betreffende het oprichten van een woning op het adres dat in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) bekend is als Stierop 3 te Uitgeest.

KORTE PROBLEEMSTELLING/ONDERWERP: Op 2 juli 2014 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' voor de herbouw van een stulp op het adres Stierop 3. Op 17 november 2014 is de aanvraag aangevuld met het verzoek om de schuur (afgeknotte stulp) op hetzelfde perceel te mogen gebruiken voor bewoning (activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de regels uit een bestemmingsplan"). Het aangevraagde is in strijd met de regels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De raad van de gemeente Uitgeest heeft inmiddels verklaard geen bedenkingen te hebben over het aangevraagde.

(i.v.m. B en W notulering zeer beknopt advies, voor uitgebreid advies z.o.z.)

SAMENVATTEND ADVIES:

Besluiten om:

- medewerking te verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunning door toepassing te geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Behandeling in de gemeenteraad: nee		Datum:
Bespreken in Commissie: nee		Paraaf afd.hoofd: 
Voorlichting: nee	Bespreken GO/OR: nee	Openbaar: ja
Advies secretaris:		

Vragen/opmerkingen portefeuillehouder:

Besproken met wethouder Schouten. Wethouder akkoord.

Conceptbrief samenstellen i.o.v. portefeuillehouder: nee

		Akkoord	Bespreken
	Burgemeester		
	Secretaris		
	Wethouder Spaanderman		
✓	Wethouder Schouten		
	Wethouder Tromp		

Persbericht:

ADVIES BEHANDELENDE AFDELING:

Probleemstelling:

Bouwplan

Op 2 juli 2014 heeft [REDACTED] een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) betreffende het oprichten van een woning op het perceel dat kadastraal gemerkt is gemeente Uitgeest, sectie I, nummer 374 en dat in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) bekend is als Stierop 3 te Uitgeest.

Op 17 november 2014 heeft de aanvrager zijn aanvraag uitgebreid met de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo, betreffende het verzoek om ook de schuur (afgeknotte stomp) op hetzelfde perceel te mogen gebruiken voor bewoning;

Bestemmingsplan

De gronden waarop het aangevraagde is gelegen vallen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest" waarin deze de in artikel 20 beschreven bestemming "Wonen", de in artikel 28 beschreven bestemming "Waarde - Archeologie - 5", de in artikel 32 beschreven bestemming "Waterstaat – Waterkering" en de in artikel 31 beschreven bestemming "Waarde – Landschap" hebben. Het aangevraagde is in strijd met de regels die gelden voor de bestemming "Wonen" omdat door het aangevraagde de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt overschreden en omdat het niet is toegestaan om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor woondoeleinden;

Oplossing:

Afwijkingsmogelijkheid

Het college van burgemeester en wethouders dient een aanvraag om omgevingsvergunning op basis van artikel 2.10 eerste lid onder c van de Wabo te weigeren indien een aangevraagde activiteit in strijd is met de regels uit een bestemmingsplan;

Wanneer een aanvraag voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" in strijd is met een bestemmingsplan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10 tweede lid van de Wabo echter mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Het college van burgemeester en wethouders kan in afwijking van de regels uit het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het aangevraagde door toepassing te geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo opgenomen afwijkingsbevoegdheid indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Afwegingen

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (int14.2643), welke is getoetst door de afdeling Ruimte en de Milieudienst IJmond. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing mag worden

geconcludeerd dat het aangevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Welstand

Op 25 augustus 2014 is het bouwplan voorgelegd aan de welstandcommissie. De commissie heeft geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgh)

De Raad van de gemeente Uitgeest heeft in zijn vergadering van 30 april 2015 besloten (R2015-0011) om op basis van artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te verklaren in beginsel geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning om in afwijking van de regels uit het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het aangevraagde op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Echter indien er in de periode van 6 weken dat het conceptbesluit voor een ieder ter inzage heeft gelegen zienswijzen zouden zijn ingediend, wilde de raad van Uitgeest deze zienswijzen nog betrekken bij een definitief besluit tot het afgeven van een “verklaring van geen bedenkingen”. De concept-omgevingsvergunning inclusief ontwerp “verklaring van geen bedenkingen” en alle op de aanvraag betrekking hebbende stukken hebben vervolgens van 11 mei 2015 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend waarmee op basis van het raadsbesluit van 30 april 2015 de “verklaring van geen bedenkingen” definitief is geworden.

Provincie

Het voorontwerp van de omgevingsvergunning is ter kennisgeving toegezonden aan de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap. Op 16 april 2015 is van de Provincie Noord-Holland een schrijven ontvangen waarin zij hebben aangegeven (los van enkele tekstuele opmerkingen over de ruimtelijke onderbouwing) geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen. Op 8 mei 2015 heeft ook het Hoogheemraadschap per e-mail aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het afgeven van de gevraagde omgevingsvergunning.

Conclusie:

Gelezen het bovenstaande wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunning door toepassing te geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Financiële aspecten/risico's:

Planschade

Indien voor een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden afgeweken van een bestemmingsplan ten behoeve van een ander gebruik van bouwwerken of gronden, is het gebruikelijk om een planschadeovereenkomst aan te gaan om mogelijke planschade af te wentelen op de aanvrager. Met de aanvrager is op 15 april 2015 een planschadeovereenkomst is gesloten.

Samengevat advies:

Besluiten om:

- medewerking te verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunning door toepassing te geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

PARAAF OF	PUBLIEKSZAKEN/ AKKOORD	FINANCIËN/ AKKOORD	STAFAFDELING / AKKOORD	
ADVIES MEDE-ADVISEUR				
INKOOP/ AKKOORD	VERZEKERINGEN / AKKOORD	RUIMTELIJK BEHEER/AKKOORD	RUIMTELIJKE ORDENING/AKKOORD	

ADVIES: