



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 17-05-2023
Kenmerk	: Z2023-0197/Raad-00830
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: VVGB Omgevingsvergunning splitsen woning Varsselsestraat 9 Zelhem

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met het afgeven van een voorlopige Verklaring van Geen bedenkingen (VVGB) voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' ten behoeve van woningsplitsing en particuliere bewoning van de bedrijfswoning op de Varsselsestraat 9 te Zelhem conform artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Te bepalen dat de onder 1 genoemde voorlopige verklaring als een definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan te merken indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning en ontwerpbeschikking geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordeningen'.
3. Te bepalen dat, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning wel zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', de onder 1 genoemde verklaring niet als definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wabo wordt aangemerkt en dat het verzoek om afgifte van de verklaring van geen bedenkingen met de ontvangen zienswijzen opnieuw aan de raad ter beoordeling en besluitvorming moet worden voorgelegd.

Inleiding

Op de Varsselsestraat 9 te Zelhem heeft tot voor kort een hondenpension gezeten. Het hondenpension is opgehouden te bestaan waardoor de nu nog geldende bestemming 'Maatschappelijk' niet langer van toepassing is. Het perceel met daarop de voormalige bedrijfswoning is recent verkocht. De initiatiefnemer is de nieuwe eigenaar en wil de woning splitsen. Een van de twee woningen wordt door de eigenaar zelf bewoont, de andere woning blijft als huurwoning beschikbaar voor de oude en huidige bewoner.

Ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan en de woningsplitsing, gaat men de aangebouwde schuur slopen. Hiervoor is al een sloopvergunning verleend. Op deze plek van de schuur is men voornemens om in de toekomst een paardenbak te realiseren in verband met het hobbymatig houden van een paard. De stal voor het paard bevindt zich 'op de deel' in de woning.

Afwijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning kan enkel via de uitgebreide procedure als bedoeld in afdeling 3:4 Awb. Het verlenen van de vergunning is een bevoegdheid van het college. Om de gevraagde vergunning te kunnen verlenen is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad nodig (art. 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en art. 6.5 Besluit omgevingsrecht).

De ontwerpvergunning wordt samen met de voorlopige VVGB ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Als bij de verlening van de vergunning, al dan niet naar aanleiding van zienswijzen, niets wezenlijks of substantieels wijzigt aan het initiatief ten opzichte van de aanvraag die nu voorligt, dan kan de vergunning worden verleend. Als dat wel het geval is, dan past de te verlenen vergunning niet binnen de reikwijdte van de verklaring van de raad. Er zal de raad worden voorgesteld een nieuwe verklaring af te geven, voordat de vergunning kan worden verlenen.

Afstemming

Portefeuillehouder: het voorstel is voorbesproken met wethouder Emmeke Gosselink.

Beoogd effect

Het afgeven van een VVGB waarmee het mogelijk wordt gemaakt om af te wijken van de bestemming 'Maatschappelijk' uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en een woning te splitsen op de Varsselsestraat 9 te Zelhem. De aanvraag is passend binnen de speerpunten 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst' en 'Sterke dorpen, leefbaar platteland' uit het coalitieakkoord 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'.

Argumenten

1.1 Het initiatief is ruimtelijke aanvaardbaar

Uit onderzoeken blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor het aangevraagde. Een voormalig hondenpension verdwijnt wat de kwaliteit in de directe omgeving ten goede komt doordat er minder geluidsoverlast is. Daarnaast verdwijnt er overvloedige bebouwing en wordt het geheel landschappelijk ingepast.

1.2 Het initiatief sluit aan bij de woonvisie

Het initiatief voorziet in het splitsen van een voormalige bedrijfswoning in twee reguliere woningen waarbij de huidige bewoner kan blijven wonen en de andere woning betrokken kan worden door een starter. Het sluit aan bij de 'Woonvisie Bronckhorst 2019-2025' met de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Dit door het transformeren van bestaande bebouwing voor een starterswoning. Het initiatief past ook binnen het prioritaire prijssegment (€200.000 tot €300.000).

2.1 Hiermee wordt een tijdswinst van enkele maanden behaald

Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan met deze procedure, ten opzichte van een bestemmingsplanherziening, tijdswinst behaald worden van enkele maanden.

3.1 Bij zienswijzen wordt het plan opnieuw aan de raad voorgelegd

Als er wel zienswijzen worden ingediend, die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', dan moet de raad het desbetreffende plan en reactie op de zienswijze beoordelen en een nieuw besluit nemen of de verklaring van geen bedenkingen in stand blijft

Kanttelingen

1.1 Aan een omgevingsvergunning zit een beslistermijn

Het initiatief loopt middels een aanvraag omgevingsvergunning welke de uitgebreide procedure volgt. De beslistermijn hiervoor (26 weken) loopt op 23 mei 2023 af. Indien er door de gemeenteraad geen VVGB wordt afgegeven, wordt deze beslistermijn naar verwachting overschreden. Een omgevingsvergunning uitgebreide procedure kan echter niet van rechtswege worden verleend.

1.2 Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden

De initiatiefnemers hebben geen gesprek gevoerd met de omgeving en buurtbewoners. Binnen 200 meter liggen enkele verspreide woningen en zou een dialoog mogelijk zijn geweest. Dit initiatief voorziet echter in een ruimtelijke verbetering wat de uitstraling verbetert en de (bedrijfs)mogelijkheden beperkt. Daarnaast wordt er een woning in bestaand vastgoed gerealiseerd. Een dialoog met de omgeving is daarin niet noodzakelijk.

Kosten, baten en dekking

Particulier initiatief betreffende een aanvraag omgevingsvergunning welke de uitgebreide procedure volgt. Er wordt via de legesverordening 2022 een bedrag in rekening gebracht.

Eventuele planschade is voor de initiatiefnemer en hier wordt een overeenkomst voor opgesteld en getekend.

Uitvoering

De verklaring van geen bedenkingen wordt bij de stukken van de omgevingsvergunning gelegd en gaat gelijktijdig zes weken ter inzage alvorens het onherroepelijk wordt.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- (Openbaar) Collegebesluit 28-03-2023
- (Openbaar) ruimtelijke onderbouwing
- (Openbaar) tekeningen behorende bij de aanvraag

Hengelo (Gld), 11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,	
de secretaris,	de burgemeester,
B.J. Drewes	M. Besselink