

Aanleiding

Door de initiatiefnemer is op 26 januari 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een kantoor op het adres Boerenweg 8 4726 SJ Heerle.

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Burgerhout" in verband met de volgende strijdigheid:

- Aan het perceel Boerenweg 8, 4726 SJ Heerle is de bestemming 'Bedrijventerrein-6' is toegekend'. Hierin staat beschreven dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven, Verder dient voldaan te worden aan de bouwregels voor hoofdgebouwen. Hierin staat beschreven dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan zijn. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat er geen bouwvlak gelegen is op dit perceel.
Op grond van art. 11.2.2 van het Omgevingsplan dat de bouwregels voor gebouwen bevat, geldt: "gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan." Op de beoogde bouwlocatie is geen bouwvlak ingetekend waardoor de bouw in strijd is met het omgevingsplan.
Omdat dit gebouw het enige gebouw zal zijn op het bedrijventerrein, is dit het hoofdgebouw waardoor het niet vergunningvrij kan zijn.

Medewerking aan het onderhavige bouwplan is mogelijk door middel van een afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor is vereist dat op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven.

Beoogd effect

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor, zodat medewerking kan worden verleend aan onderhavig bouwplan.

Argumenten

1.1. De benodigde ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd en voldoet aan de gestelde beleidskaders
Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd voor de planologische procedure. De ontwikkeling is getoetst aan de rijks- provinciale en gemeentelijke kaders.

1.2. In de ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat het gaat om een goede ruimtelijke ordening
De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 3). Hierin is verwoord wat het bouwplan inhoudt en aangetoond dat de betreffende afwijking niet stuit op overwegende bezwaren van ruimtelijke, functionele, beleidsmatige of milieukundige aard. Uw raad moet de afweging maken of er bij dit bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening door middel van het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

1.3 Alle benodigde milieu-planologische onderzoeken zijn uitgevoerd
De diverse milieuonderzoeken zijn uitgevoerd, waaronder stikstof, Flora Fauna en bodem.

1.4 Vanwege strijdigheid met het geldende bestemmingsplan kan medewerking verleend worden door het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het bouwplan is in strijd met van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Wouw". Artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo biedt een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen te worden. Bij deze procedure dient uw raad eerst een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. De wettelijke grondslag voor deze verklaring is geregeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. De verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van de goede ruimtelijke ordening.

1.5 Wettelijk kostenverhaal verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst
Op grond van artikel 6.12. lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad verplicht een exploitatieplan op te stellen voor het onderhavige bouwplan. Op grond van 6.12, lid 2, onder a, Wro

kan er afgeweken worden van uw verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan indien het verhalen van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. In dat kader is er een gesloten anterieure overeenkomst van -- oktober 2024, waarmee kostenverhaal in het kader van grondexploitatie verzekerd is.

2.1 Ontwerp verklaring van geen bedenkingen ligt zes weken ter inzage

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen ligt vervolgens samen met de ontwerpbeschikking en de benodigde stukken (o.a. ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage. Er kan door eenieder een zienswijze ingediend worden. Indien een zienswijze kenbaar wordt gemaakt dan zal een hoorzitting plaatsvinden door de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening. Het voorstel tot afhandeling van zienswijzen en het besluit tot al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen zal vervolgens aan uw raad worden voorgelegd.

2.2. Als er geen zienswijzen inkomen kan de ontwerpverklaring beschouwd worden als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Voorgesteld wordt om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen op het moment dat geen zienswijzen inkomen. Dit betekent tijdswinst voor de initiatiefnemer en een capaciteitsbesparing bij de ambtelijke organisatie.

Kanttekeningen

1.1. Alle eventuele planschadeclaims wentelen we af op de initiatiefnemer.

Alle verdere kosten, inclusief eventuele planschadeclaims, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

1.2 Het indienen van zienswijzen kan leiden tot vertraging

Conform de te doorlopen procedure is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep. Dit kan tot vertraging in de afhandeling van de vergunningsaanvraag en de inwerkingtreding van de vergunning leiden.

Financiën

De initiatiefnemer dient conform de afgesloten anterieure overeenkomst een exploitatiebijdrage van € 10.000,00 te betalen. Verder zijn alle kosten voor het initiatief, inclusief eventuele planschadeclaims, voor rekening van de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst wordt op de gebruikelijke en wettelijk voorschreven wijze gepubliceerd.

Communicatie

De procedure wordt doorlopen conform de wettelijke voorschriften. De bekendmaking van de ontwerpbeschikking wordt gepubliceerd op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze.

Vervolg

Indien de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door uw raad wordt afgegeven, zal deze ontwerpverklaring samen met de ontwerpbeschikking en bijbehorende documenten (o.a. de ruimtelijke onderbouwing) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan door eenieder zienswijzen worden ingediend.

Bijlagen

1. Conceptbeschikking omgevingsvergunning;
2. Verbeelding;
3. Ruimtelijke onderbouwing Boerenweg 8, 4726 SJ Heerle;
4. Anterieure overeenkomst d.d. -- oktober 202.