

Advies

Zaaknummer 3488094

Bindend advies omgevingsvergunning voor bouwen buiten bouwvlak Rozendijk 38**Programma**

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten om een positief bindend advies af te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit om op het perceel Rozendijk 38 in Den Burg te mogen bouwen buiten een bouwvlak.

Toelichting

Het perceel Rozendijk 38 heeft de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' met twee bouwvlakken. Het verzoek is om bij één van deze bouwvlakken te mogen bouwen buiten dit vlak. Het omgevingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheid. Daarom is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) aangevraagd. Om die vergunning te kunnen verlenen is een positief bindend advies van de raad nodig.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Onderbouwing (etfal)
3. Situatietekening

Consequenties

Financieel	☐	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☐
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☒	Majeure risico's	☐		
Beleid	☒	Beheer	☐		

Binden advies omgevingsvergunning voor bouwen buiten bouwvlak Rozendijk 38

Samenvatting

Het college heeft besloten mee te werken aan het bouwen buiten een bouwvlak op het perceel Rozendijk 38 en vraagt de gemeenteraad hiervoor een positief bindend advies af te geven.

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning gaat over het bouwen buiten een bouwvlak op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Het gaat om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Alleen deze afwijking wordt aangevraagd. Wanneer deze afwijkvergunning wordt verleend kan die later ten grondslag worden gelegd aan de aanvraag voor een concreet bouwplan.

Het tijdelijk omgevingsplan geeft aan dat bouwwerken binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Het plan kent geen mogelijkheid hiervan af te wijken. Hieraan kan wel meegewerkt worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeenteraad moet hiermee wel instemmen. Dat kan door een positief bindend advies af te geven. Alleen dan kan de vergunning door het college worden verleend.

Meewerken aan het plan

Om mee te kunnen werken aan de aanvraag moet er sprake zijn van aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wil zeggen dat het plan moet passen in de omgeving en moet bijdragen aan een goede leefomgeving. Daarvoor is bij de aanvraag een onderbouwing aangeleverd waaruit dit blijkt. Wel geldt de voorwaarde dat het bouwvlak niet mag worden vergroot. Dit betekent dat niet meer in het oude bouwvlak mag worden gebouwd.

Vervolgstappen

Als de gemeenteraad akkoord gaat met dit plan geeft zij een positief bindend advies. De omgevingsvergunning om af te kunnen wijken van het tijdelijk omgevingsplan kan dan verleend worden. Belanghebbenden kunnen dan bezwaar indienen tegen de omgevingsvergunning en daarna nog in beroep bij de bestuursrechter.

Bindend advies omgevingsvergunning voor bouwen buiten bouwvlak Rozendijk 38

Argumenten tot advies

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om buiten een bouwvlak te mogen bouwen. Het gaat om een perceel aan de Rozendijk 38 in Den Burg. De aanvraag moet worden aangemerkt als de activiteit *afwijken regels van het omgevingsplan*. Het gaat om de buitenplanse omgevingsplanactiviteit genoemd (bopa). Hiervoor is het nodig dat de aanvraag wordt voorzien van een goede onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal'). De vergunning kan door het college worden verleend als de gemeenteraad hiervoor een positief bindend advies afgeeft.

Feitelijke situatie

Het perceel Rozendijk 38 (kampeerterrein 'Woud') heeft in het (tijdelijk) omgevingsplan, deelgebied bestemmingsplan Buitengebied Texel 2103, de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' met twee bouwvlakken.

Verbeelding huidige situatie:



* Bestaand bouwvlak te 'verschuiven'

Waarom moet er worden afgeweken van het omgevingsplan?

Het omgevingsplan bevat geen mogelijkheden om in de geldende bestemming een bouwvlak te verplaatsen (de zogenaamde binnenplanse wijziging). Het verplaatsen van een bouwvlak kan alleen met een wijziging van het omgevingsplan. Op dit moment wordt nog gewerkt aan de opzet van een nieuw omgevingsplan (het 'casco'). Vooruitlopend daarop is niet nog niet gewenst en ook niet goed mogelijk om het tijdelijk omgevingsplan te wijzigen.

Plannen die wel passend zijn en waaraan medewerking kan worden verleend kunnen in veel gevallen ook worden gerealiseerd met een bopa. Met een bopa kunnen de regels van het omgevingsplan of de verbeelding echter niet worden gewijzigd. De bopa maakt het mogelijk om af te wijken van de regels of de verbeelding, zoals het bouwen buiten een bouwvlak.

Deze bopa is nu aangevraagd. Het bouwvoornemen, c.q. bouwplan wordt nu 'opgeknipt'. In deze aanvraag is nu alleen aan de orde dat er buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Feitelijk wordt dan vastgelegd dat het huidige bouwvlak 'verschuift' en dat binnen dit 'nieuwe' vlak dan in de toekomst bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Het gaat dan om bouwwerken die al mogelijk zijn volgens de planregels. Voor die toekomstige bouwwerken moet dan te zijner tijd wel een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dat is dan voor de ruimtelijke bouwactiviteit. De bopa kan dan dienen als grondslag voor de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit.

Om af te kunnen wijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). Dit is de vroegere ruimtelijke onderbouwing. Deze is bij de aanvraag gevoegd.

In de toekomst zal dan in een nieuw omgevingsplan de verleende bopa worden verwerkt en het bouwvlak op de nieuwe locatie worden ingetekend.

De aanvraag moet worden behandeld met de reguliere procedure. De wettelijke beslistermijn hiervan is 8 weken. Verlenging van die termijn met 6 weken is mogelijk. Onder de Omgevingswet kan er geen vergunning van rechtswege ontstaan.

Is meewerken aan de aanvraag wenselijk?

De wens is om het bouwvlak enkele meters naar het westen te verschuiven, zodat het nabij de grens van het bestemmingsvlak komt te liggen. Het is niet de wens om het bouwvlak te vergroten. In de onderbouwing is aangegeven waarom dit gewenst is. Uit de onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Die onderbouwing kan ook ten grondslag worden gelegd aan de omgevingsvergunning. De aanvraag is positief beoordeeld en geadviseerd wordt om hieraan mee te werken.

Opgemerkt wordt dat deze aanvraag niet direct gaat over het verplaatsen van het bouwvlak, maar alleen over de mogelijkheid om buiten dit bouwvlak te mogen bouwen. In de bopa zal dan worden vastgelegd dat het beoogde nieuwe bouwvlak leidend zal zijn. Voorkomen moet namelijk worden dat er in het bestaande bouwvlak nog wordt gebouwd. Dat zou namelijk leiden tot een vergroting van het bouwvlak en dat is nadrukkelijk niet de bedoeling. In het raadsbesluit bij het bindend advies zal dit als voorwaarde worden opgenomen. Het college is dan bij vergunningverlening (ook bij toekomstige aanvragen) hieraan gebonden.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad heeft op basis van de Omgevingswet een nieuwe rol gekregen in de procedure bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Als een aanvraag niet past binnen het (tijdelijk) omgevingsplan en er hiervoor ook geen afwijkmogelijkheid in de beoordelingsregels van het plan zitten dan kan 'buitenplans' worden afgeweken. Het college beslist op de aanvraag.

De gemeenteraad kan aangegeven bij welke buitenplanse afwijkingen zij betrokken wil worden. Voor die (vooraf) aangewezen gevallen moet de raad dan een bindend advies afgeven. Als dit bindend advies positief is kan het college de vergunning verlenen. Het bindend advies is de opvolger van de 'verklaring van geen bedenkingen'.

Op 13 juli 2022 heeft de raad vastgesteld voor welke afwijkingen zij advies wil geven. Kort gezegd gaat het dan om alle afwijkingen waarvoor geen beleid is vastgesteld en die niet zijn aan te

merken zijn als gevallen waarop de oude 'kruimelregeling' (artikel 4, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) van toepassing was. Dit komt overeen met de gevallen die voorheen voor een verklaring van geen bedenkingen aan de raad werden voorgelegd.

In dit geval gaat het om een aanvraag om buiten een bouwvlak te mogen bouwen. Hiervoor kent het omgevingsplan in de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' geen mogelijkheden. Er is geen ander beleid waarop het bouwen buiten een bouwvlak kan worden gebaseerd. Het past ook niet binnen de criteria van de voormalige kruimelregeling. Dit betekent dat de raad het bindend adviesrecht heeft. Feitelijk wordt de raad gevraagd of zij mee wil werken aan de gevraagde afwijking. Hierbij heeft de raad de mogelijkheid om voorwaarden te stellen. Het college kan niet afwijken van het bindend advies.

Alternatieven

Niet meewerken aan de aanvraag en geen positief advies afgeven. Als de raad geen positief bindend advies wil afgeven dan is het nodig om het raadsvoorstel te amenderen en te motiveren waarom er geen positief advies kan worden afgegeven. Een negatief bindend advies leidt ertoe dat de omgevingsvergunning door het college dan moet worden geweigerd.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Het afgeven van een positief bindend advies leidt tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Er wordt dan afgeweken van het omgevingsplan, waarmee wordt toegestaan dat er buiten een bouwvlak mag worden gebouwd. Deze afwijking moet uiteindelijk weer verwerkt worden in het nieuwe omgevingsplan. De termijn die daarvoor geldt is 5 jaar na afgifte van de vergunning. Maar die termijn gaat pas in na 1 januari 2032. Dat is de uiterste datum dat de gemeente moet beschikken over een nieuw Omgevingsplan.

Nadat een bindend advies is afgegeven kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het bindend advies maakt onderdeel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar indienen bij het college. Hierna is er nog beroep mogelijk bij de bestuursrechter.

- **Beleidsmatige consequenties**

Deze zijn beschreven onder het kopje 'argumenten tot advies'. Conclusie is dat de aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

Omgevingswet, (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 inclusief de reparatieplannen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3488094

Omgevingsvergunning voor bouwen buiten bouwvlak Rozendijk 38

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 21 augustus 2024 met zaaknummer 3488094 om te mogen bouwen buiten het bouwvlak op het perceel Rozendijk 38 in Den Burg;
- de Omgevingswet, waaronder de artikelen 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1;
- het (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de reparatieplannen;
- het raadsbesluit “Vaststellen besluit binden adviesrecht onder de Omgevingswet” van 13 juli 2022;

Overwegende

- dat de aanvraag is voorzien van een goede onderbouwing waaruit geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat er geen belemmeringen worden gezien om aan de aanvraag mee te werken en buiten het bouwvlak te bouwen;

Besluit

Een positief bindend advies af te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 21 augustus 2024 voor het bouwen buiten een bouwvlak op het perceel Rozendijk 38 in Den Burg, zoals aangegeven op de tekening die bij dit besluit is gevoegd en onder de voorwaarde dat het bouwvlak feitelijk niet wordt vergroot.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

Bijlage

1. Situatietekening

Raadsbesluit van : Omgevingsvergunning voor bouwen buiten bouwvlak Rozendijk 38

De griffier,

De voorzitter,