

Advies

Zaaknummer 3488106

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Zevenhuizen 39

Programma

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

Advies

Voorgesteld wordt om een positief bindend advies af te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de woning Zevenhuizen 39 in Oosterend uit te breiden.

Toelichting

Er is een aanvraag gedaan om het woonhuis Zevenhuizen 39 in Oosterend aan de straatzijde uit te breiden, waarbij de oorspronkelijke situatie (van vóór 1942) wordt hersteld. De uitbreiding past niet in de regels van het tijdelijke omgevingsplan vanwege de overschrijding van het bouwvlak. Meewerken aan het plan kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiervoor is in deze situatie ook een bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Tekeningen bestaand en gewijzigd
3. Onderbouwing (etfal)

Consequenties

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

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Zevenhuizen 39

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om mee te werken aan het uitbreiden van het woonhuis Zevenhuizen 39 in Oosterend en daarvoor een positief bindend advies af te geven.

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over het uitbreiden van een woonhuis. De uitbreiding vindt plaats aan de voorzijde, maar dat valt buiten het bouwvlak. Met de uitbreiding wordt de oorspronkelijke situatie hersteld (van vóór 1942). Omdat de aanvraag niet past in het tijdelijk omgevingsplan vanwege het bouwen buiten het bouwvlak moet de gemeenteraad hiermee wel instemmen. Dat kan door een positief bindend advies af te geven. Alleen dan kan de vergunning door het college worden verleend.

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.

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. De aanvraag voldoet verder aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan.

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 aanvraag omgevingsvergunning Zevenhuizen 39

Argumenten tot advies

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de woning Zevenhuizen 39 in Oosterend uit te mogen breiden. De aanvraag gaat over de *bouwactiviteit omgevingsplan* en de activiteit *afwijken regels van het omgevingsplan*. De uitbreiding komt buiten het bouwvlak en hieraan kan worden meegewerkt als er een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) wordt verleend. 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 gemeente hiervoor een positief bindend advies afgeeft.

Feitelijke situatie en aanvraag

De woning Zevenhuizen 39 is in 1942 getroffen door een bom en vanwege de schade ingekort. De oude situatie is daarna niet meer hersteld. In opvolgende bestemmingsplannen is het bouwvlak aangepast. De voorgevel van de woning ligt nu in de grens van het bouwvlak. De bedoeling is de woning nu weer te vergroten en aan de voorzijde uit te breiden. Hiermee wordt de oorspronkelijke situatie hersteld. Deze uitbreiding komt dan buiten het bouwvlak.

Op grond van de Omgevingswet is op de gewenste uitbreiding een aantal activiteiten van toepassing waarvoor een omgevingsvergunning moet worden verleend. Het gaat daarbij in ieder geval om de volgende activiteiten:

- bouwactiviteit (omgevingsplan);
- bouwactiviteit (technisch);
- afwijken van regels van het omgevingsplan.

Deze activiteiten kunnen apart of in één keer aangevraagd worden.

De bouwactiviteit (omgevingsplan) en de activiteit afwijken van regels van het omgevingsplan zijn in één aanvraag opgenomen. De activiteit afwijken van regels van het omgevingsplan is voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Waarom moet er worden afgeweken van het omgevingsplan?

In het tijdelijk omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. In de beoordelingsregels (bouwregels) is opgenomen dat gebouwen alleen in het bouwvlak mogen worden gebouwd. De uitbreiding van de woning komt zoals aangeven aan de voorzijde buiten het bouwvlak. Het omgevingsplan bevat geen mogelijkheden om aan deze afwijking mee te werken. Meewerken kan alleen met een buitenplanse afwijking. Om af te kunnen wijken van het tijdelijk deel 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.

Is meewerken aan de aanvraag wenselijk?

Er is sprake van herstel van een oude situatie. Daarmee wordt feitelijk de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur hersteld. De gevraagde uitbreiding is passend op de locatie. De commissie Omgevingskwaliteit hierover ook positief. Aan het bouwplan zijn nog wel enkele ondergeschikte aanpassingen nodig om te voldoen aan de welstandseisen. 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. Aan de andere beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan wordt voldaan.

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. Nadat 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 het bouwen buiten een bouwvlak. Hiervoor zijn geen regels of beleid vastgesteld. De uitbreiding 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 desgewenst voorwaarden te stellen. Het college kan niet afwijken van het bindend advies.

Alternatieven

Niet meewerken aan de aanvraag en geen positief advies 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 tijdelijke omgevingsplan. Deze afwijking moet uiteindelijk weer verwerkt worden in het definitieve 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 3488106

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Zevenhuizen 39

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 6 augustus 2024 met zaaknummer 3485073 voor de uitbreiding van het woonhuis Zevenhuizen 39 in Oosterend;
- 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 van 6 augustus 2024 voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de uitbreiding van het woonhuis Zevenhuizen 39 in Oosterend.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27-11-2024,

De griffier,

De voorzitter,

