

ADVIESNOTA B&W

Datum: 22 mei 2014
Afdeling: **Romte**

Behandelend ambtenaar :
G.J. Rouwenhorst

Onderwerp:
Procedure Projectafwijdingsbesluit vm. gymnastieklokaal Berltsum

Portefeuillehouder : **L. Pen**

Advies/ontwerpbesluit:

1. De gemeenteraad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. Na besluitvorming door de raad het ontwerp-projectafwijdingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Besluit d.d.: **10 JUN 2014**

Nummer: **4**

Conform.

Volledigheid stukken, aanwezig:

- ☐ Uitgaande brief
☐ Raadsvoorstel
☐ Raadsbesluit

- ☐ Verslag
☒ Stukken in G/tekst/verzend
☐ Projectvoorstel

- ☐ Checklist rechtmatigheid
(i.g.v aanbesteding ≥ € 25.000)

Route :

Raad(scommissie)

- ☐ informatief
☒ mening vormend
☒ besluitvormend

Ondernemingsraad

- ☐ informatief
☐ advies
☐ instemming

- ☒ openbaar
☐ niet-openbaar
☐ communicatie

Akkoord advies afdelingshoofd

Akkoord advies portefeuillehouder

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
Wethouder Pen			
Wethouder Dijkstra			
Secretaris			

Voorstel

1. De gemeenteraad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. Na besluitvorming door de raad het ontwerp-projectafwijkingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Op 4 maart jongstleden heeft uw college ingestemd met de keuze voor de verkoop van het voormalige gymnastieklokaal in Berltsum aan een particulier die het wil verbouwen tot een commerciële ruimte in combinatie met een woning, zie bijlage 1. Uw college heeft ook ingestemd met de voorgestelde aanpak en de bijbehorende procedure. De eerste stap was het ter ondertekening toezenden van een concept-overeenkomst. Dat is inmiddels gebeurd, zodat de volgende stap, het doorlopen van de planologische procedure, kan worden gestart. Daarover gaat dit advies.

Procedure en plan

Planologische medewerking aan het plan vraagt toepassing van een procedure op grond van de Wabo waarmee ontheffing verleend kan worden van het van kracht zijnde bestemmingsplan voor gevallen die de “kruimelgevallen” te boven gaan. Deze zogenaamde “buitenplanse afwijking” of “Projectafwijkingsbesluit” is opgenomen in artikel 2.12 onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze procedure leidt tot een omgevingsvergunning en een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding. Dit herzielt het onderliggende bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In dit geval heeft die uitzondering betrekking op het gebruik van het pand; de regels ten aanzien van bebouwingsbepalingen, maatvoeringen en dergelijke blijven ongewijzigd omdat het om een nieuwe functie in een bestaand gebouw gaat.

De procedure brengt met zich mee dat u de gemeenteraad dient te vragen in te stemmen met de voorgenomen plannen en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze ontwerp-verklaring dient samen met de ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Na afloop van deze termijn dient de raad worden gevraagd een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven en kunt u de omgevingsvergunning verlenen. De proceduredtijd kan benut worden om de aanvraag om omgevingsvergunning, die nog moet worden ingediend en gestoeld zal (moeten) zijn op het ontwerp dat er nu ligt op alle relevante aspecten (technisch, welstand) te toetsen, zodat deze aan het einde van de terinzageligging verleend kan worden. Om praktische redenen is voorgesteld de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring en het ontwerp-besluit zijn ingediend; uw college kan de vergunning dan verder afhandelen.

Bijgaand treft u de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing bij het bouwplan aan, alsmede de ontwerp-verklaring van geen bedenking. Voor de inhoud verwijs ik u derwaarts.

Aanpak/organisatie

De aanpak van de planologische procedure is hierboven omschreven. Na het met succes doorlopen van de procedure kan, conform hetgeen in de concept-overeenkomst is benoemd, het eigendom van het pand worden overgedragen. Het is daarna aan de koper om met al dan niet gefaseerde aanvragen om omgevingsvergunningen zijn plannen van een vergunning te voorzien en uitgevoerd te krijgen.

Om zeker te stellen dat het plan wordt uitgevoerd als voorgesteld is een fasering in de concept-overeenkomst opgenomen. Als eerste moet koper een plan voor de verbouwing van het pand voor de commerciële functie overleggen; dit plan heeft goedkeuring van uw college en mondt uit in een omgevingsvergunning. Fase 2 behelst de verbouwing van het woongedeelte. Ook hiervoor geldt de goedkeuringsplicht van uw college en een omgevingsvergunning. Ter zekerstelling van de voortgang zijn aanvullend afspraken gemaakt met de koper die in het koopcontract zullen worden overgenomen. Hierin komt te staan dat fase 1 (= de verbouwing aan de straat/zichtzijde) uitgevoerd moet zijn binnen een jaar na afgifte van de omgevingsvergunning. Fase 2 is vooral intern; daar is het stellen van een dergelijke, overigens in het publiekrecht niet afdwingbare termijn niet opportuun.

Financiën

In de concept-overeenkomst is bepaald dat de kosten van de planologische procedure (volgens de Legesverordening zo'n € 1.000,-) voor rekening van de verkopende partij, id est de gemeente, komen.

Juridische grondslag

De procedure vindt zijn grondslag in de Wabo.

Communicatie

Omdat uitvoering wordt gegeven aan het in de concept-overeenkomst bepaalde hoeft niet met de koper gecommuniceerd te worden. Na besluitvorming door de raad vindt een publicatie plaats (zie bijlage 4), zodat een ieder op de hoogte kan zijn van het voorgenomen besluit en desgewenst zienswijzen kan indienen.

Bijlagen

1. Besluit college 4 maart 2014 met achterliggende stukken
2. Ontwerp-raadsvoorstel
3. Ontwerp-raadsbesluit
4. Ontwerp-publicatie
5. Ontwerp-ruimtelijke onderbouwing met bijlagen

ADVIESNOTA B&W

Datum: 22 mei 2014
Afdeling: Romte

Behandelend ambtenaar ;
G.J. Rouwenhorst

Onderwerp:
Procedure Projectafwijdingsbesluit vm. gymnastieklokaal Berltsum

Portefeuillehouder : **L. Pen**

Advies/ontwerpbesluit:

1. De gemeenteraad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. Na besluitvorming door de raad het ontwerp-projectafwijdingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Besluit d.d.: 3 JUN 2014

Nummer: 6

aangehouden.

Volledigheid stukken, aanwezig:

- ☐ Uitgaande brief
- ☐ Raadsvoorstel
- ☐ Raadsbesluit

- ☐ Verslag
- ☒ Stukken in G/tekst/verzend
- ☐ Projectvoorstel

- ☐ Checklist rechtmatigheid
(i.g.v aanbesteding $\geq$ € 25.000)

Route :

Raad(scommissie)

- ☐ informatief
- ☐ mening vormend
- ☐ besluitvormend

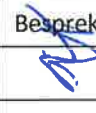
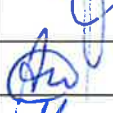
Ondernemingsraad

- ☐ informatief
- ☐ advies
- ☐ instemming

- ☒ openbaar
- ☐ niet-openbaar
- ☐ communicatie

Akkoord advies afdelingshoofd

Akkoord advies portefeuillehouder

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
Wethouder Pen			
Wethouder Dijkstra			
Secretaris			

Voorstel

1. De gemeenteraad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. Na besluitvorming door de raad het ontwerp-projectafwijkingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Op 4 maart jongstleden heeft uw college ingestemd met de keuze voor de verkoop van het voormalige gymnastieklokaal in Berltsum aan een particulier die het wil verbouwen tot een commerciële ruimte in combinatie met een woning, zie bijlage 1. Uw college heeft ook ingestemd met de voorgestelde aanpak en de bijbehorende procedure. De eerste stap was het ter ondertekening toezenden van een concept-overeenkomst. Dat is inmiddels gebeurd, zodat de volgende stap, het doorlopen van de planologische procedure, kan worden gestart. Daarover gaat dit advies.

Procedure en plan

Planologische medewerking aan het plan vraagt toepassing van een procedure op grond van de Wabo waarmee ontheffing verleend kan worden van het van kracht zijnde bestemmingsplan voor gevallen die de “kruimelgevallen” te boven gaan. Deze zogenaamde “buitenplanse afwijking” of “Projectafwijkingsbesluit” is opgenomen in artikel 2.12 onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze procedure leidt tot een omgevingsvergunning en een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding. Dit herzielt het onderliggende bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In dit geval heeft die uitzondering betrekking op het gebruik van het pand; de regels ten aanzien van bebouwingsbepalingen, maatvoeringen en dergelijke blijven ongewijzigd omdat het om een nieuwe functie in een bestaand gebouw gaat.

De procedure brengt met zich mee dat u de gemeenteraad dient te vragen in te stemmen met de voorgenomen plannen en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze ontwerp-verklaring dient samen met de ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Na afloop van deze termijn dient de raad worden gevraagd een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven en kunt u de omgevingsvergunning verlenen. De proceduredtijd kan benut worden om de aanvraag om omgevingsvergunning, die nog moet worden ingediend en gestoeld zal (moeten) zijn op het ontwerp dat er nu ligt op alle relevante aspecten (technisch, welstand) te toetsen, zodat deze aan het einde van de terinzageliggig verleen kan worden. Om praktische redenen is voorgesteld de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring en het ontwerp-besluit zijn ingediend; uw college kan de vergunning dan verder afhandelen.

Bijgaand treft u de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing bij het bouwplan aan, alsmede de ontwerp-verklaring van geen bedenking. Voor de inhoud verwijs ik u derwaarts.

Aanpak/organisatie

De aanpak van de planologische procedure is hierboven omschreven. Na het met succes doorlopen van de procedure kan, conform hetgeen in de concept-overeenkomst is benoemd, het eigendom van het pand worden overgedragen. Het is daarna aan de koper om met al dan niet gefaseerde aanvragen om omgevingsvergunningen zijn plannen van een vergunning te voorzien en uitgevoerd te krijgen.

Financiën

In de concept-overeenkomst is bepaald dat de kosten van de planologische procedure (volgens de Legesverordening zo'n € 1.000,-) voor rekening van de verkopende partij, id est de gemeente, komen.

Juridische grondslag

De procedure vindt zijn grondslag in de Wabo.

Communicatie

Omdat uitvoering wordt gegeven aan het in de concept-overeenkomst bepaalde hoeft niet met de koper gecommuniceerd te worden. Na besluitvorming door de raad vindt een publicatie plaats (zie bijlage 4), zodat een ieder op de hoogte kan zijn van het voorgenomen besluit en desgewenst zienswijzen kan indienen.

Bijlagen

1. Besluit college 4 maart 2014 met achterliggende stukken
2. Ontwerp-raadsvoorstel
3. Ontwerp-raadsbesluit
4. Ontwerp-publicatie
5. Ontwerp-ruimtelijke onderbouwing met bijlagen