

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Verklaring van geen bedenkingen met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor de legalisatie van drie vakantiewoningen aan de Bergsebaan 38.
Nummer voorstel	: RVB22-0027
Datum voorstel	: 1 november 2022
Portefeuillehouder(s)	: J. Pals
Contactpersoon	: K. Stoffer
Afdeling	: R&E
Contactpersoon Email	: K.Stoffer@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	: 0164-277508
Programmanummer en -naam	: 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

Het voornemen uit te spreken de Verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht, in relatie tot de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de legalisatie van een drietal vakantiewoningen op het perceel Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom, te weigeren.

Type voorstel:

- ☐ Kaderstellend
- ☐ Controlerend
- ☒ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☒	☐
Financiële consequenties	☐	☒
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☒
Inspraakverordening van toepassing	☐	☒

Communicatieparagraaf:

De aanvrager is op de hoogte gesteld van dit voorstel en is hierbij gewezen op de mogelijkheid tot inspreken tijdens de beeldvormende vergadering. Na besluitvorming over dit voorstel wordt de aanvrager in kennis van het voornemen van de gemeenteraad om geen Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de onderhavige aanvraag af te geven. Dit voornemen wordt daarna op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en voor een periode

van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is het voor een ieder mogelijk zienswijzen in te dienen. Met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen vindt definitieve besluitvorming door uw raad plaats. Indien definitief besloten wordt de verklaring niet af te geven is het college gehouden de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren. Tegen de weigering staat in eerste instantie beroep open bij de rechtbank.

Samenvatting:

De eigenaar van Bergsebaan 38 heeft zonder de daarvoor benodigde vergunning drie vakantiewoningen gerealiseerd. Er is een handhavingstraject doorlopen wat er toe heeft geleid dat de vakantiewoningen niet als zodanig mogen worden gebruikt. Er is nog niet ingezet op de sloop van de in gebruik genomen bebouwing. Er is een aanvraag omgevingsvergunning ter legalisatie ingediend. Deze aanvraag is in strijd met het ter geldende bestemmingsplan. Het college is bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Wel moet, nu de uitgebreide procedure van toepassing is en gezien de lijst van categorieën van gevallen, eerst uw raad om een zogenaamde Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) gevraagd worden.

Wij stellen ons, alles overwegende, op het standpunt dat medewerking aan deze aanvraag niet wenselijk is. De voorliggende aanvraag past niet binnen het van toepassing zijnde beleid, de voorgestelde recreatieve voorzieningen zijn niet verenigbaar met de woonfunctie ter plaatse en de activiteiten zijn mede vanwege de privaatrechtelijke belemmeringen en de gebrekkige ontsluiting niet inpasbaar in de omgeving.

Wij stellen u op grond hiervan voor uit te spreken dat u niet voornemens bent de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Uw voornemen maken wij bekend en ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is het voor een ieder mogelijk zienswijzen in te dienen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen besluit u over het al dan niet definitief weigeren van de verklaring van geen bedenkingen. Het weigeren van de verklaring betekent dat wij gehouden zijn de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	Aanvraag Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing	Ter Inzage

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 15 december 2022

Nummer : RVB22-0027

Onderwerp : Voornemen tot weigering Verklaring van geen bedenkingen met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor de legalisatie van drie vakantiewoningen aan de Bergsebaan 38.

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

Het voornemen uit te spreken de Verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht in relatie tot de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de legalisatie van een drietal vakantiewoningen op het perceel Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom, te weigeren.

Inleiding

De eigenaar van Bergsebaan 38 heeft zonder de daarvoor benodigde vergunning drie vakantiewoningen gerealiseerd. Er is een handhavingstraject doorlopen wat er toe heeft geleid dat de vakantiewoningen niet als zodanig mogen worden gebruikt. Er is nog niet ingezet op de sloop van de in gebruik genomen bebouwing. De eigenaar van Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom wenst de drie bestaande vakantiewoningen op het perceel achter de woning te legaliseren en heeft hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning voor ingediend.

De gronden waarop de vakantiewoningen zijn gelegen hebben, in het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oost", de de bestemming 'Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden'. Het is niet toegestaan de betreffende gronden te gebruiken voor verblijfsrecreatie. Medewerking is in beginsel mogelijk door middel van de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo.

Ons college is in beginsel bevoegd en verantwoordelijk voor het nemen van een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet u om een Verklaring van geen bedenkingen (hierna: Vvgb) worden gevraagd, ook als sprake is van een voorgenomen weigering van de gevraagde omgevingsvergunning. Uitzondering hierop vormen de categorieën van gevallen waarvan u op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Bor heeft bepaald dat er geen Vvgb nodig is. De betreffende aanvraag voorziet in een activiteit die niet is opgenomen op de betreffende lijst. Daarmee is voordat het college tot afhandeling van de aanvraag kan overgaan een verklaring van bedenkingen van uw raad nodig.

Met dit voorstel vragen wij u om het voornemen uit te spreken om de benodigde Vvgb te weigeren.

Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Met dit voorstel spreekt u uw voornemen uit om de Vvgb te weigeren. U geeft hiermee aan dat er in beginsel geen bereidheid bestaat medewerking te verlenen aan de aanvraag. Tegen dit voornemen bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming omtrent de Vvgb. Het definitief weigeren van de verklaring betekent dat wij gehouden zijn de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

Uitwerking voorstel

De ingediende aanvraag ziet op het legaliseren van drie vakantiewoningen, gelegen op het perceelgedeelte achter de woning aan de Bergsebaan 38.

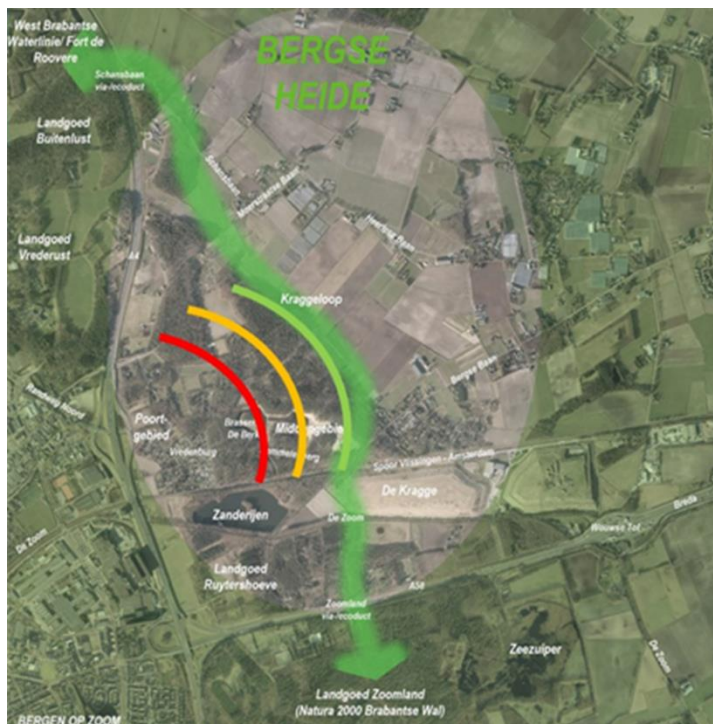


Perceel Bergsebaan 38 (rood omlijnd) met daarbij aangegeven de woning en de ligging en aantal vakantiewoningen (omcirkeld).

Raadsvoorstel

De nu ingediende aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Wij hebben gezien of het wenselijk is ten behoeve van de aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan komen hierbij tot de volgende conclusies:

1. Binnen het gemeentelijk beleid zien we geen aanknopingspunten om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de onderhavige en reeds gerealiseerde ontwikkeling. Ons beleid voorziet niet in de realisatie van vakantiewoningen bij burgerwoningen in het buitengebied. Hoewel recreatieve activiteiten toegevoegde waarde kunnen hebben voor het buitengebied is de plek waar dit wordt gedaan essentieel. Voor de betreffende locatie wordt op dit moment niet ingezet op een vergroting van het verblijfsrecreatieve aanbod. De ambities voor de ontwikkeling van het landschapspark 'De Bergsche Heide' zijn erop gericht om een betere recreatieve zonering mogelijk te maken. Dit betekent hoe dichter bij het Poortgebied en de (gebouwde) voorzieningen in de zuidwesthoek van het gebied hoe drukker het is. Hoe meer richting het noordoosten hoe meer ruimte er ontstaat voor rust, stilte en natuur. De locatie 'Bergsebaan38' ligt in het gebied richting het noordoosten waar de aandacht meer dient te liggen op rust, stilte en natuur.



Recreatieve zonering Landschapspark Bergse Heide (locatie Bergsebaan 38 ligt in gebied ten oosten van groene zoneringsslijn)

Raadsvoorstel

2. De aanvraag is ook getoetst aan de Interim omgevingsverordening (lov) van de provincie Noord-Brabant. We komen tot de conclusie dat de aanvraag strijdig is met het hierin verwoorde provinciale beleid (artikel 3.73 i.c.m. artikel 3.75 lov). De vakantiewoningen sluiten niet aan bij de voorgestane ontwikkelrichting van het gebied. Er is op dit moment geen sprake is van een bestaand bouwperceel. Het bestaande bouwperceel begrenst uitsluitend de aanwezige woonbestemming. De agrarische gronden, waarop de vakantiewoningen zijn gelegen, kunnen niet worden gerekend tot het bouwperceel. Verder is er geen sprake van bedrijfsmatig beheer.
3. De vakantiewoningen zijn gelegen op het achterterrein behorende bij de woning aan de Bergsebaan 38. Deze woning ligt in de derde lijn verscholen achter de woning aan de Bergsebaan 36/36a en is bereikbaar via een smalle toegangsweg die in eigendom is van de bewoners van Bergsebaan 36 en 36a. Er is sprake van een recht van overpad voor de bewoners van Bergsebaan 38. In de eigendomsakte is vermeld dat het recht van overpad komt te vervallen wanneer op het achterliggende perceel een 'camping' wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat de verhoging van verkeersintensiteit en verkeersoverlast beperkt blijft. Vakantiewoningen zijn net als een camping, aan te merken als een vorm van verblijfsrecreatie, die leidt tot een toename van de verkeersbewegingen. Er kan daarmee sprake zijn van een privaatrechtelijke belemmering bij het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatieve activiteiten ter plaatse. Gelet hierop, is de bereikbaarheid van het terrein waarop de vakantiewoningen zijn gelegen, niet verzekerd.

Los van het privaatrechtelijke aspect, verwachten wij dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten bij calamiteiten in het geding komt door de beperkte breedte van de toegangsweg tot het terrein en de afstand van het terrein tot de openbare weg. Een wegbreedte 3,5 meter is hierbij aan te houden. Dit wordt niet gehaald. Bij intensivering van het gebruik van het terrein, gelegen achter de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie kan dit leiden tot onwenselijke situaties.

4. Tot slot wijzen wij u op het door uw raad ingenomen standpunt met betrekking tot de uitbreidingsverzoeken van camping De Bergse Hoeve. Deze camping is gelegen direct naast het perceel van Bergsebaan 38. De gemeenteraad heeft uitbreiding hiervan niet toegestaan. Hoewel die uitbreidingsverzoeken betrekking hebben op een (veel) grootschaligere ontwikkeling betreft het hier ook het toevoegen van verblijfsrecreatie.

Conclusie

Alles overwegende kan worden gesteld dat de voorliggende aanvraag niet past binnen het van toepassing zijnde beleid, dat de voorgestelde recreatieve voorzieningen niet verenigbaar zijn met de woonfunctie en dat de activiteiten mede vanwege de privaatrechtelijke belemmeringen en de gebrekkige ontsluiting niet inpasbaar zijn.

Op basis van het bovenstaande stellen wij u voor het voornemen uit te spreken de Verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Raadsvoorstel

Consequenties van het voorstel

Het voornemen tot weigering met bijbehorend ontwerpbesluit wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het voornemen wordt bovendien schriftelijk kenbaar gemaakt aan de aanvrager. Gedurende de periode van zes weken is het voor een ieder mogelijk om zienswijzen naar voren te brengen. Deze zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming door uw raad omtrent de Vvgb. Het door u weigeren van de Vvgb betekent dat ons college de aangevraagde omgevingsvergunning ook dient te weigeren. In het geval van de reeds gerealiseerde vakantiewoningen betekent dit vervolgens ook dat het handhavingstraject zal worden voortgezet. Er is immers geen zicht op legalisatie (meer).

Duurzaamheid

Onderhavige aanvraag voorziet niet in een duurzame ontwikkeling ter plaatse.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente			X	
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën	X			
7. Juridisch			X	
8. Planning		X		
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Alternatieven

Nu u ter voorbereiding van het besluit op de aanvraag om een Vvgb moet worden gevraagd, wordt u in de gelegenheid gesteld een oordeel te geven over de toelaatbaarheid/wenselijkheid van de ontwikkeling. U zou kunnen besluiten om in afwijking van het voorstel de Vvgb wel te verlenen. Een dergelijk besluit dient goed te worden gemotiveerd. Uit de motivering zou in ieder geval moeten blijken waarom u van oordeel bent dat een dergelijke recreatieve ontwikkeling bij een woning in het buitengebied past binnen het gevoerde beleid en inpasbaar is op de voorgestelde locatie. Bij beoordeling van toekomstige aanvragen omgevingsvergunning dient dan rekening te worden gehouden met dit precedent.

Raadsvoorstel

Indien u van mening bent dat medewerking in beginsel tot de mogelijkheden behoort, adviseren wij u om alsnog de onderhavige Vvgb te weigeren en in te zetten op een bestemmingsplanherziening. Dit is het geëigende instrument om het initiatief in de basis te kunnen laten voldoen aan provinciaal beleid en te komen tot een passende regeling voor het onderhavige plan. Vraag blijft of de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is, gezien de ligging en ontsluitingssituatie. Dit dient dan nader te worden onderzocht. Mogelijk dat de in ontwikkeling zijnde Visie Buitengebied aanknopingspunten biedt om tot planologische medewerking over te gaan.

Een ontwerpbesluit inzake de weigering van de Vvgb bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De loco-secretaris,



Dhr. J. Perfors

De burgemeester,



Dhr. Dr. F.A. Petter

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 1 november 2022, nr. RVB22-0027;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht;

BESLUIT:

Het voornemen uit te spreken de Verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht, in relatie tot de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de legalisatie van een drietal vakantiewoningen op het perceel Bergsebaan 38 in Bergen op Zoom, te weigeren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2022

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. E.P.M. van der Meer

Dhr. dr. F.A. Petter