

Onderwerp	Adviesrecht voor BOPA betreffende de ontwikkeling van 20 woningen, Wolput - Loopkever, Vlijmen
Portefeuillehouder	De heer T.A.H.M. Blankers
Datum raadsvergadering	18 februari 2024
Aantal bijlagen	17

Samenvatting

Met dit voorstel vragen wij u om advies uit te brengen over een conceptverzoek voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het betreft een initiatief om 20 woningen te bouwen in het gebied nabij de Wolput en Loopkever in Vlijmen. Eerder hebben wij aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en wij stellen u nu voor om een positief advies uit te brengen.

Aanleiding

Hoefnagel Projectontwikkeling wil 20 woningen bouwen in het gebied nabij de Wolput en Loopkever in Vlijmen. Deze activiteit past niet binnen het (tijdelijke) omgevingsplan. Om de woningen te realiseren is een vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) vereist. Wij zijn bevoegd om hierover te beslissen, waarbij u een bindend adviesrecht heeft en daarover gaat dit voorstel.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt achter woonpercelen aan de Wolput, de Mortelweg en de Loopkever in Vlijmen. Het gaat om de percelen met de kadastrale aanduiding Vlijmen, sectie N, 5087 en 5088 (gedeeltelijk).



Afbeelding 1: Plangebied Wolput – Loopkever



Afbeelding 2: Toekomstige situatieschets

Omgevingsplan

Het bouwen van woningen past niet in het (tijdelijke) omgevingsplan.

In het gebied gelden de volgende bestemmingsplannen uit het omgevingsplan:

- Wolput-Mortelweg
- Parapluplan Parkeren Heusden
- Parapluplan Wonen.

Het gebied heeft de bestemming 'Wonen'. Omdat er geen bouwvlak ligt, is het bouwen van woningen niet toegestaan.

BOPA

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden, zoals regels voor externe veiligheid, waterbelang, primaire waterkeringen, kwaliteit van de buitenlucht, geluid, etc.

In de bijgevoegde motivering wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan deze vereisten. Het nu voorliggende conceptverzoek gaat over het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de BOPA waarmee het planologisch mogelijk wordt om 20 woningen te bouwen op deze locatie. De Omgevingswet maakt het namelijk mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van deze omgevingsvergunning (artikel 12.27a Bkl). Wij geven met een dergelijk planologisch basisbesluit dus eerst toestemming voor de positionering van bouwvlakken, de bouw- en goothoogten, maatvoering en de inrichting van de openbare ruimte. De aanvraag voor de activiteit bouwen volgt in een later stadium.

Bindend advies van de gemeenteraad

Op 19 december 2023 stelde u [‘Regels inzake adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Heusden 2023’](#) vast. Hierin bepaalde u bij welke activiteiten u vooraf advies uit wil brengen aan ons over een vergunning voor een BOPA.

Wij zijn bevoegd om te beslissen over dergelijke vergunningen. Bij de activiteiten die u als raad heeft aangewezen, moeten wij echter wel besluiten overeenkomstig uw advies.

Het initiatief om 20 woningen te bouwen behoort tot de activiteiten waarin u vooraf bindend advies aan ons uitbrengt.

Participatie

Naast het adviesrecht heeft u ook regels over verplichte participatie vastgesteld. Bij het bouwen van meer dan 1 woning binnen de bebouwde kom is participatie verplicht. De initiatiefnemer heeft daarom een omgevingsdialoog gevoerd met de buurt. Voor het verslag daarvan wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.1. van de motivering en bijlage 11 van de motivering.

Inzet van middelen

Voor het in behandeling nemen van de uiteindelijke definitieve aanvraag gelden de reguliere leges. Deze komen voor rekening van de aanvrager.

Daarnaast is nog vóór de invoering van de Omgevingswet en Nota kostenverhaal Heusden, met de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd en het verhalen van planschade is geregeld. Er wordt nog wel een aanvullende overeenkomst gesloten over de nadeelcompensatie (voorheen planschade), omdat op dit vlak sinds de invoering van de Omgevingswet andere regels gelden.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Afweging

Het plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de motivering dat er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief voldoet hiermee aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Wij stellen u voor om:

- een positief advies uit te brengen over het voorliggende conceptverzoek om de bouw van 20 woningen nabij de Wolput en Loopkever in Vlijmen planologisch mogelijk te maken;
- daarbij het voorbehoud te maken dat de definitieve aanvraag niet significant afwijkt van het voorliggende conceptverzoek.

Procedure / vervolgstappen

Op dit moment is er sprake van een conceptverzoek. Om geen vertraging op te lopen in de uiteindelijke definitieve vergunningprocedure, leggen we het initiatief in een zo vroeg mogelijk stadium aan u voor.

Als de definitieve aanvraag op essentiële punten afwijkt van het conceptverzoek, dan leggen wij de aanvraag opnieuw aan u voor.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Ruimtelijke motivering BOPA Wolput - Loopkever, Vlijmen
- Bijlage 1 Kaart toetsingskader
- Bijlage 2 Rapport onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 4 Verkennend Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 5 Milieu hygiënisch vooronderzoek bodem
- Bijlage 6 Quicksan externe veiligheid
- Bijlage 7 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 8 Watertoets
- Bijlage 9 Niet-gesprongen explosievenonderzoek (NGE) PvvO
- Bijlage 9a Niet-gesprongen explosievenonderzoek (NGE) Kaart plangebied
- Bijlage 10 t/m 10d Rapport stikstofdepositie inclusief Aeries berekeningen aanleg en gebruik
- Bijlage 11 Omgevingsdialoog

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 18 februari 2024;

gezien het voorstel van het college van 7 januari 2024;

gelet op de artikelen 16.15a en 16.16 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit;

gelet op de Regels inzake adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Heusden 2023;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- een positief advies uit te brengen over het voorliggende conceptverzoek om de bouw van 20 woningen nabij de Wolput en Loopkever in Vlijmen planologisch mogelijk te maken;
- daarbij het voorbehoud te maken dat de definitieve aanvraag niet significant afwijkt van het voorliggende conceptverzoek.

de griffier,

de voorzitter,

mr. N.M.H.C. Pot-Broos

drs. W. van Hees