

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 19 juni 2023

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 'zorgboerderij Asini Baggelsgats 6 Schin op Geul'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor het exploiteren van zorgboerderij en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op het adres Baggelsgats 6 te Schin op Geul en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 8 juli 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het exploiteren van zorgboerderij en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op het adres Baggelsgats 6 te Schin op Geul. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Aan het plan kan vanwege deze strijdigheid alleen medewerking verleend worden, indien het college van B&W afwijkt van het bestemmingsplan en daartoe een projectafwijkingbesluit neemt. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan ons college alleen een projectafwijkingbesluit nemen, indien wij beschikken over een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

3. Relatie met bestaand beleid

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 27 september 2010 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor een aantal categorieën van gevallen. Het onderhavige project valt niet binnen één van deze categorieën van gevallen. Dit betekent dat voor dit project een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven moet worden.

Verleende tijdelijke omgevingsvergunning

Op dit moment wordt op de locatie reeds een zorgboerderij geëxploiteerd. Dat gebeurt op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Bij de start van het bedrijf van initiatiefneemster is bewust gekozen om in eerste instantie een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen zodat zij op een laagdrempelige manier kon beginnen. Bovendien was nog niet duidelijk hoe het bedrijf zich zou ontwikkelen. Tijdens de looptijd van de tijdelijke omgevingsvergunning zou de procedure om te komen tot een toestemming voor onbepaalde termijn dan in gang gezet worden.

De tijdelijke omgevingsvergunning loopt af op 11 mei 2025. Verlengen van deze termijn is niet mogelijk.

Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn vastgelegd in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Landschapselement' en de

gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS, 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'overige zone - buitengebied'

De aanvraag voldoet niet aan:

- artikel 6.1, omdat het exploiteren van een zorgboerderij niet valt onder 'agrarisch grondgebruik';
- artikel 6.2.1, omdat dit artikel het oprichten van gebouwen op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschappelijke en natuurlijke waarden' niet toelaat.

Vanwege de geconstateerde strijdigheden kan aan het plan alleen medewerking verleend worden indien van het bestemmingsplan afgeweken wordt.

Afwijkingsregeling

In eerste instantie is onderzocht of de geconstateerde strijdigheden met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in combinatie met de gemeentelijke 'Beleidsregel voor bouw- en gebruiksactiviteiten in strijd met het planologische regime' opgeheven kunnen worden. Toepassing van deze (college) bevoegdheid zou de meest eenvoudige en snelste manier zijn om het plan te vergunnen. De conclusie van dit onderzoek is dat artikel 4 van bijlage II van het Bor niet toepasbaar is.

Omdat geen gebruik gemaakt kan worden van artikel 4 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor) om van het bestemmingsplan af te wijken moet ofwel het bestemmingsplan herzien worden of een projectafwijkingsbesluit genomen worden om medewerking te kunnen verlenen aan het plan. In dit geval is in overleg met initiatiefneemster ervoor gekozen om de procedure om te komen tot een projectafwijkingsbesluit te volgen.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Een verklaring van geen bedenkingen kan en mag alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

n.v.t.

8. Financiën

Met de initiatiefneemster wordt een planschadeovereenkomst gesloten. In het geval dat een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend en toegekend wordt, kan planschade met deze overeenkomst op de initiatiefneemster worden verhaald.

9. Communicatie

Na besluitvorming wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tegelijk met het ontwerp besluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de ter inzage termijn neemt ons college, met inachtnaam van eventuele zienswijzen, een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning.

Indien er één of meerdere zienswijzen ingediend worden, zal de gemeenteraad om een definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd worden. Worden er geen zienswijzen ingediend, dan zal de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aangemerkt worden als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

10. Afwegingen en Advies

Wij stellen u voor om:

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor het exploiteren van zorgboerderij en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op het adres Baggelsgats 6 te Schin op Geul en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

11. Bijlagen

- ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Ter inzage:

- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 28 maart 2023,

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 30 mei 2023,

Overwegende dat:

- Op 8 juli 2022 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het exploiteren van zorgboerderij en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op het adres Baggelsgats 6 te Schin op Geul.
- Is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.
- Vanwege de geconstateerde strijdigheid, de uitvoering van het project slechts mogelijk is indien daartoe een projectafwijkingbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genomen wordt.
- Een omgevingsvergunning door middel van een projectafwijkingbesluit moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.
- Op 9 maart 2023 aanvullende gegevens zijn ontvangen in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing.
- Het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet kan verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.
- De gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is.
- Het ontwerp besluit om een verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken gedurende zes weken voor eenieder ter inzage zal liggen.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht;

B e s l u i t :

- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het exploiteren van zorgboerderij en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op het adres Baggelsgats 6 te Schin op Geul af te geven.
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning geen zienswijzen ingediend worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 19 juni 2023.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter