

Raadsvoorstel

Zaaknummer: ESUITE 73825-2022

Onderwerp: Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen

Auteur	: Amina Seferovic
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Amina.Seferovic@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning aan de Domineeshoef 6 te Schaijk en het voortzetten van een agrarisch bedrijf met statische opslag als nevenactiviteit bij Domineeshoef 8 te Schaijk.

Voorstel

1. De verklaring van geen bedenkingen, voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het adres Domineeshoef 6 en het afwijken van het bestemmingsplan, af te geven;
2. De verklaring van geen bedenkingen, voor het voortzetten van een agrarisch bedrijf alsmede het realiseren van statische opslag als nevenactiviteiten op het adres Domineeshoef 8, af te geven.

Inleiding

Op 7 april 2021 heeft de voormalige gemeente Landerd een verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning in een plattelandswoning aan het adres Domineeshoef 6 in Schaijk. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. In principe heeft de voormalige gemeente Landerd, op 18 november 2021, besloten medewerking te verlenen aan de volgende plannen:

1. De bedrijfswoning aan de Domineeshoef te Schaijk aan te duiden als een plattelandswoning zodat deze bewoond kan worden door derden die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
2. Het voortzetten van het agrarisch bedrijf bij de Domineeshoef 8 te Schaijk met statische opslag als nevenactiviteit.

Naar aanleiding van het principebesluit hebben de initiatiefnemers op 17 oktober 2022 een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gronden waarop de plannen betrekking hebben, liggen in het bestemmingsplan "Robuuste EVZ Mun". Op die gronden rust de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap en natuur" met een "bouwvlak" en de aanduiding "paardenhouderij". Binnen het bouwvlak zijn daarnaast twee bedrijfswoningen aanwezig en toegestaan (Domineeshoef 6 en 8).

Het voortzetten van het agrarisch bedrijf bestaande uit een paardenhouderij en teelt van akkerbouw- en voedergewassen past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het gebruiken van een stal voor statische opslag als nevenactiviteit en het gebruik van de bedrijfswoning Domineeshoef 6 als plattelandswoning zijn in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient er afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking.

Echter, op dit moment is het niet mogelijk om de omgevingsvergunning te verlenen zonder een Verklaring van geen bedenkingen van de Raad. Er ontbreekt immers een actueel beleidskader voor het wijzigen van de functie "bedrijfswoning" naar een "plattelandswoning".

Beoogd effect

Op locatie Domineeshoef 6 te Schaijk bewoning door derden mogelijk te maken, die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, door het wijzigen van de functie bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Argumenten

1.1. De Raad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Binnen de Wabo is ons college bevoegd om te beslissen op aanvragen voor een omgevingsvergunning die afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen kunnen op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo worden weggenomen. Om daadwerkelijk positief te mogen beslissen op een concrete aanvraag dient uw Raad hiervoor echter eerst een zogenoemde Verklaring van geen bedenkingen af te geven. Met deze verklaring verklaart uw Raad akkoord te gaan met het verlenen van een omgevingsvergunning voor een concreet initiatief of project dat afwijkt van het vigerend bestemmingsplan

Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming van een ander bestuursorgaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen. De wettelijke basis voor de verklaring van geen bedenkingen is artikel 2.27 van de Wabo: in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gevallen waarin een Verklaring van geen bedenkingen nodig is, staan in paragraaf 6.2 van het Besluit omgevingsrecht. Dit is onder andere het geval als de omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het afwijken van planologische regels. Deze regel geldt voor de buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan (dus zonder dat in het geldende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen). De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan categorieën aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning in dit gebied is geen categorie aangewezen en er ontbreekt een actueel beleidskader waardoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist

1.2 Er is draagvlak voor het plan



De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het plan middels een omgevingsdialoog. Daarbij zijn geen bezwaren tegen de ontwikkeling kenbaar gemaakt. Tevens heeft de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegen en is er de mogelijkheid geboden om op het gemeentehuis de plannen in te zien. Gedurende de terinzageleggingstermijn zijn er geen zienswijzen ingediend hetgeen een bevestiging is voor het draagvlak voor het plan.

Kanttekeninge

n.v.t.

Financiën

Een besluit in afwijking van het vigerende bestemmingsplan kan planschade tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze mogelijke planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer. Op het moment van de aanvraag is een concept planschade overeenkomst opgesteld welke inmiddels ondertekend is.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij zijn geen bezwaren tegen de ontwikkeling kenbaar gemaakt. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft tevens gedurende zes weken ter inzage gelegen, met ingang van 4 mei tot en met 14 juni 2023. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Communicatie

Het besluit van de raad tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen wordt niet gepubliceerd. Het besluit van de raad tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen wordt immers verwerkt in de beslissing op de omgevingsvergunning. Deze zal te zijner tijd op gebruikelijke wijze in het gemeenteblad bekend gemaakt worden.

Vervolg

Op basis van de Verklaring van geen bedenkingen kan ons college de procedure doorlopen en een besluit nemen op de omgevingsvergunningaanvraag. Hiertegen staat eventueel (hoger) beroep open.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. De ruimtelijke onderbouwing | (E-SUITE: 73825-2022:252871); |
| 2. Het principebesluit | (E-SUITE: 73825-2022:232634); |
| 3. Verslag omgevingsdialoog Domineeshoef | (E-SUITE: 73825-2022:265899). |

Bijlagen ter informatie

1. [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

Uden, 22 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)