

Onderwerp: VVGB Omgevingsvergunning om de woning op Wolfhagen 123 in Schinnen te gebruiken als recreatiewoning.

Voorbladnr:		Registratienr:	Z/20/151896 257285
Vergaderdatum:	13 april 2021	Agendapunt:	
Portefeuillehouder:	J. Hermans	Steller:	J. de Leeuw

Aan de Raad

Voorstel:

1. Een verklaring van geen bedenkingen, ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, te verlenen voor een functiewijziging van de woning op Wolfhagen 123 in Schinnen naar een recreatiewoning en de verplaatsing van de vrijkomende woontitel binnen de hoeve;
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de verdere afdoening te delegeren aan het college.

Inleiding:

Op 30 november 2020 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om de woning op Wolfhagen 123 in gebruik te nemen als recreatiewoning en de vrijkomende woontitel te verplaatsen binnen de bestaande bebouwing voor de realisatie van Wolfhagen 121a. De carréhoeve bestaande uit Wolfhagen 121-123 maakt onderdeel uit van het 'Landgoed Wolfhagen'. Voordat het college een besluit kan nemen, dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Met voorliggend voorstel wordt de raad verzocht een VVGB af te geven.

Strijdigheid bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Schinnen". Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het de enkelbestemming "Wonen". Voor het realiseren van een recreatiewoning op nummer 123 is geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheid in de bestemmingsplanregels opgenomen. De vrijkomende woontitel kan binnen de bestaande hoeve worden gebruikt voor de realisatie van een nieuwe wooneenheid (121a).

Medewerking kan worden verleend met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. Dit onder de voorwaarde dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing geschreven (bijlage 3).

Voordat het college een ontwerpbesluit kan nemen, dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen, ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven. Op basis van onderstaande argumenten wordt geadviseerd om een verklaring af te geven.

Argumenten:

1.1 Het raadsbesluit maakt onderdeel uit van de besluitvorming

Het nu voorliggende verzoek is alleen te realiseren door toepassing te geven aan een planologische afwijkingsprocedure zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college hierover pas een besluit nemen, nadat de raad een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen.

1.2 In de nieuwe situatie is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Medewerking aan de afwijkingsprocedure is alleen mogelijk indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uit de bijgaande ruimtelijke onderbouwing, die nodig is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mag worden opgemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo. De functiewijziging van nummer 123 naar recreatiewoning zal als zodanig worden vastgelegd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit nummer zal worden geregistreerd als een logiesfunctie en het nieuwe 121a krijgt een woonfunctie.

1.3 Het is een geschikte locatie voor een recreatiewoning

Het perceel behorende bij Wolfhagen 121-123 is gelegen aan de Beekdaelenroute. Een recreatiewoning is passend langs een belangrijke toeristische route binnen de gemeente. Bovendien heeft het plan betrekking op een monumentaal pand dat deel uitmaakt van een voor publiek opengesteld landgoed, waardoor de wijziging een geschikte functie betreft. Het initiatief is passend binnen de Visie Vrijtijdseconomie, in het bijzonder het behoud en herbestemmen van monumentale panden.

1.4 Deze ontwikkeling draagt bij aan behoud van het (gemeentelijk) monument

Karakteristieke carréboerderijen maken een belangrijk onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap in de gemeente Beekdaelen. Behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt daarom met het oog op leefbaarheid en identiteit aangemoedigd. Herbestemming levert hier ook een bijdrage aan. Wanneer monumentale panden een goede invulling hebben, dan blijven deze ook beter behouden voor de toekomst.

1.5 De monumentencommissie heeft ingestemd met de veranderingen

Voor deze ontwikkeling wordt het gevelaanzicht van de carréboerderij veranderd door het aanbrengen van nieuwe ramen en deuren aan de voorzijde en rechterzijde van het pand. De commissie heeft ingestemd met alle veranderingen.

2.1 Tijdswinst voor de initiatiefnemer

Zonder zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt het voorgenomen besluit omgezet in een definitieve verklaring van geen bedenkingen en verricht het college de verdere afhandeling. Dit levert tijdswinst op en is klantvriendelijk ten op zichte van de initiatiefnemer. Het stuk hoeft dan immers niet opnieuw bij de gemeenteraad te worden geagendeerd. Het definitieve besluit op de aanvraag wordt dan verder door het college afgehandeld.

Kanttekeningen:

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de gemeente of de omgeving rondom de planlocatie.

Financiën:

Aanvrager betaalt de gebruikelijke leges en andere kosten (grondexploitatie conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) die verbonden zijn aan vergunningverlening. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan, zodat indien planschade geclaimd zou worden en er daadwerkelijk sprake zou zijn van planschade, de gemeente geen risico tot betaling loopt.

Vervolgtraject en verantwoording:

Wanneer de raad besluit een verklaring van geen bedenkingen af te geven, dan dient het college in navolging hiervan een ontwerpbesluit te nemen. Na besluitvorming door college en raad, zal de ontwerpbeschikking en ontwerpverklaring van geen bedenkingen, ter inzage worden gelegd. Eenieder kan zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten naar voren brengen.

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de vergunning door het college worden verleend. Komen er wel zienswijzen dan dient de raad, in afweging van de zienswijzen, opnieuw te beslissen over het verlenen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Communicatie:

Zodra het college een besluit heeft genomen worden de ontwerpbesluiten op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant en de lokale huis-aan-huisbladen. De ontwerpbesluiten liggen 6 weken ter inzage voor zienswijzen.

Bijlage:

- Bijlage 1 – Ontwerp VVGB
- Bijlage 2 – aanvraag omgevingsvergunning
- Bijlage 3 – Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 4 – Principebesluit gemeente Beekdaelen

Burgemeester en Wethouders van Beekdaelen,

De Secretaris

De Burgemeester

Mevr. mr. N.M.A. Ramaekers

Dhr. ing. E. Geurts