



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-035662
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen Linnerweg 34 Montfort
Datum:	12 september 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het realiseren van een werkplaats aan de Linnerweg 34 Montfort.
Bijlage(n):	Bijlage 1. Aanvraag omgevingsvergunning Bijlage 2. Concept ruimtelijke onderbouwing Bijlage 3. Raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een werkplaats aan de Linnerweg 34 Montfort.

2. Inleiding

Op 21 juni 2022 is er een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden en wijzigen van de geprojecteerde opslag/werkplaats aan de Linnerweg 34 in Montfort. Voor deze locatie is op 27 maart 2018 door ons college het wijzigingsplan 'Linnerweg 34 Montfort' vastgesteld. Het wijzigingsplan is destijds opgesteld om de toenmalige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse planologisch te beëindigen. Daarbij is ook de sloop van een groot deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing geregeld en het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar burgerwoning. De agrarische bestemming is daarbij gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – Buitengebied'. In het wijzigingsplan is daarnaast een nevenactiviteit in de vorm van stalling van voertuigen en opslag van materialen ten behoeve van een timmerbedrijf toegestaan.

Een groot deel van het wijzigingsplan is inmiddels uitgevoerd, zoals de renovatie van voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning, de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing op het achterliggende perceel.

Bij de uitwerking van het plan is echter gebleken dat de geplande nieuwbouw voor onder andere de hiervoor genoemde nevenfunctie, met een maximaal planologisch oppervlak van 258,75 m², te klein is. Verzocht is dit gebouw te mogen vergroten naar 340,40 m². De uitbreiding bedraagt





daarmee 81,65 m². De oorspronkelijke functie van privé-opslag en stalling en opslag van (hout)materialen wordt hierbij gehandhaafd. Wel heeft initiatiefnemer verzocht één houtbewerkingsmachine te mogen plaatsen voor het in elkaar zetten/zagen van houten onderdelen. Hierdoor kunnen ter plaatse ook houtbewerking en voorbereidende timmerwerkzaamheden worden uitgevoerd. Door deze uitbreiding van bebouwing en gebruik kan initiatiefnemer/eigenaar zijn bedrijfsmatige activiteiten concentreren op één locatie. Dit gewijzigde verzoek is beoordeeld alsof het de oorspronkelijke aanvraag betrof. Het plan is kansrijk als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er dient sprake te blijven van een nevenfunctie en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten waarbij op de locatie Linnerweg 34 Montfort alleen voorbereidende timmer/zaagwerkzaamheden zijn toegestaan en bijbehorende opslag;
- het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek dient geactualiseerd te worden in verband met het toevoegen van maximaal één houtbewerkingsmachine voor het in elkaar zetten/zagen van houten onderdelen. Uit het onderzoek moet blijken dat voor de omgeving een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden;
- de uitbreiding is begrensd op maximaal 82 m²;
- er mag geen sprake zijn van doorontwikkeling naar een volledig solitair bedrijf in het buitengebied;
- de oorspronkelijke functie van stalling en opslag van (hout)materialen blijft gehandhaafd;
- (buiten)opslag voor derden is niet toegestaan;
- de uitbreiding wordt gerealiseerd binnen het vigerende bouwvlak;
- de maximale goothoogte bedraagt 4,50 meter en de nokhoogte bedraagt 7,00 meter.

Inmiddels is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend (zie bijlage 1). Uit de concept ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2) blijkt dat wordt voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Daarom wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan het realiseren van een werkplaats aan de Linnerweg 34 in Montfort door het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De noodzakelijke besluitvormingsprocedure ex artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan dan worden opgestart, zodra het ontwerp besluit op de aanvraag en bijbehorende planstukken gereed zijn.

3. Beslispunten

De raad besluit:

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het realiseren van een werkplaats. aan de Linnerweg 34 Montfort.

4. Argumenten

1.1 Het plan past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan



In het geldende bestemmingsplan 'Linnerweg 34 Montfort' heeft de locatie de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. Ter plaatse zijn, zoals hiervoor al aangegeven, naast het wonen in een burgerwoning ook nevenactiviteiten in de vorm van stalling van voertuigen en opslag van materialen ten behoeve van een timmerbedrijf toegestaan. Met onderhavige aanvraag wordt de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken van 474 m² met circa 82 m² overschreden. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (respectievelijk 3,5 en 6,5 meter) wordt overschreden (wordt respectievelijk 4,5 en 7,00 meter). Verder wordt afgeweken van het toegestane gebruik vanwege de ingebruikname van een zaagmachine voor voorbereidende timmerwerkzaamheden.

Het plan is dus in strijd met zowel de gebruiks- als de bouwregels van het wijzigingsplan 'Linnerweg 34 Montfort'. En daarom ligt deze aanvraag voor een omgevingsvergunning nu met de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor aan uw raad voor het afgeven van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen.



Uitsnede verbeelding wijzigingsplan 'Linnerweg 34 Montfort'

1.2 Het initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie 2050

Uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 blijkt dat een van de aandachtspunten in het buitengebied is om invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing. Uitgangspunt is het voorkomen van leegstand, verloedering en ondermijning. Afhankelijk van de locatie zijn kleinschalige recreatie, wonen én kleinschalige bedrijvigheid mogelijke alternatieve invullingen. Voor deze alternatieven geldt uiteraard een goede ruimtelijke inpasbaarheid en het scheppen van duidelijke kaders zodat de ruimtelijke kwaliteit, ook naar de toekomst toe geborgd blijft. Reeds in 2017 is positief geoordeeld over de invulling van onderhavige voormalige agrarische bedrijfslocatie. Met



onderhavige aanvraag wordt weliswaar de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken uitgebreid en worden de bedrijfsmatige activiteiten gewijzigd, maar zal er geen sprake zijn van doorontwikkeling naar een solitair bedrijf in het buitengebied, blijft de ruimtelijke uitstraling wonen met een nevenfunctie, geconcentreerd in één gebouw, zonder opslag van materialen buiten het gebouw. Ook wordt binnen het nieuwe vigerende bouwvlak gebleven en blijft op de locatie per saldo sprake van afname van de bebouwingsoppervlakte ten opzichte van de oorspronkelijke (toen nog sprake was van een agrarisch bedrijf) bebouwde oppervlakte. Inmiddels is ook het nieuwe Kwaliteitskader Roerdalen van kracht. Gezien enkele versoepelingen in dit kwaliteitskader voor VAB-locaties ten opzichte van het oude Kwaliteitsmenu, is het bestaande inpassingsplan toereikend.

1.3 De afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'

In overleg met de initiatiefnemer is er voor gekozen om het bouwplan en strijdig gebruik met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Daarbij wordt toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo. Een dergelijke omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de (concept) ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 2) wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Uit de (concept) ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ruimtelijk gezien geen bezwaren zijn tegen de genoemde afwijking van het bestemmingsplan. Het plan sluit ook aan bij het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en hetgeen hierover op regionaal is vastgesteld. Zo is sprake van kleinschalige (minder dan 1.500 m² bvo) ambachtelijke bedrijvigheid die lokaal gebonden is. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarmee geldt op deze locatie, als de vergunning wordt verleend, een nieuw ruimtelijk kader waarbij de nieuwe activiteiten en nieuwbouw niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Uw raad is bevoegd een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven

Volgend uit artikel 3.10 Wabo is de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure van toepassing om mee te kunnen werken aan de beoogde afwijking van het geldende wijzigingsplan 'Linnerweg 34 Montfort'. Dit maakt het noodzakelijk dat eerst uw raad een zogenaamde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De voorgenomen ontwikkeling staat namelijk niet op de door uw raad hiertoe op 17 december 2014 vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht' waarin is opgesomd in welke gevallen geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In dit geval wordt uw raad dus geraadpleegd.

5. Kanttekeningen

1.1 Er is nog geen ontwerp besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning

Op basis van de definitieve ontwerp planstukken en de af te geven ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt het ontwerp besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning opgesteld. Zodra uw raad heeft besloten over het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerp besluit gereed is, kan dit gezamenlijk met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd.



1.2 Als uw raad geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent, kan er geen omgevingsvergunning worden verleend

Als uw gemeenteraad geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleend, kan ons college de omgevingsvergunning niet verlenen.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor onder andere het verhaal van planschade. Ambtelijke kosten worden verhaald via de Legesverordening Roerdalen.

7. Communicatie

Wanneer wordt ingestemd met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt het ontwerp besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zodra gereed, conform afdeling 3.4 Awb en artikel 3.10 Wabo ter inzage gelegd. Bekendmaking daarvan vindt plaats in het digitale gemeentebblad en op de gemeentelijke website. Het ontwerp besluit zal daarnaast in te zien zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Servicepunt Roerdalen.

8. Planning en uitvoering

Na een positief raadsbesluit en het gereed zijn van het ontwerp besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt het ontwerp besluit conform afdeling 3.4 Awb en artikel 3.10 Wabo voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na de inzageperiode volgt de beschikking van de omgevingsvergunning. Indien er zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen of het ontwerp besluit moet uw raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen verlenen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen conform de vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht' gebruikt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Volgend uit artikel 3.10 Wabo is de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure van toepassing om mee te kunnen werken aan de beoogde afwijking van het geldende wijzigingsplan 'Linnerweg 34 Montfort'. Dit maakt het noodzakelijk dat eerst uw raad een zogenaamde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Het kader wordt gevormd door de Wro, de Wabo, de Awb, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Omgevingsverordening Limburg 2014, Provinciale Omgevingsvisie Limburg, het wijzigingsplan



'Linnerweg 34 Montfort' en het raadsbesluit van 17 december 2014 tot vaststelling van een lijst van gevallen waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist.

11. Bijlagen

Bijlage 1. Aanvraag omgevingsvergunning

Bijlage 2. Concept ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 3. Raadsbesluit

Sint Odiliënberg,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta