



Raadsvergadering	19 januari 2016
Volgnummer	4-2016
Onderwerp	verklaring van geen bedenkingen voor gebruik agrarische bedrijfswoning Hoeve Zonneberg als woning
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2015-46005
Collegevergadering	5 januari 2015
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ruimte PF Nutters
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: 043-350 5038 peter.nutters@maastricht.nl
Bijlagen	Naam bijlage 1 raadsbesluit Naam bijlage 2 ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning 'Hoeve Zonneberg'
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De vereniging Natuurmonumenten is eigenaar van de vrijstaande carréboerderij Zonneberg. Oorspronkelijk is deze hoeve gebouwd als agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Voor de hoeve kan de vereniging Natuurmonumenten nu geen passende gebruiksfunctie bieden. De hoeve wordt verkocht en alleen voor de bedrijfswoning wordt nu gevraagd om een reguliere woonfunctie toe te staan.

Het voornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'. Voor het afwijken van de bestemmingsplannen dient de strijdigheid



opgeheven te worden door het verlenen van omgevingsvergunningen ex artikel 2.1, eerste lid, onder c. in verband met 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

De Wabo in verband met de Awb schrijft voor dat de raad zowel een besluit neemt over de conceptverklaring van geen bedenkingen als over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Met deze werkwijze is een aanzienlijke hoeveelheid tijd, bestuurlijke en administratieve last gemoeid. Dit kan, onder andere, worden ondervangen door aan te geven dat voor de verdere procedure geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit zal leiden tot een verkorting van de beslistermijn.

Beslispunten

1. een conceptverklaring van geen bedenkingen te verlenen in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruik van de agrarische bedrijfswoning van de hoeve Zonneberg als woning;
2. te verklaren dat voor de genoemde omgevingsvergunning geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Procedure

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'. In het kader van de te voeren afwijkingsprocedure dient eerst een verklaring van geen bedenkingen verkregen te worden van de gemeenteraad.

Echter voordat de procedure voor de omgevingsvergunning op grond van 3.10, eerste lid, sub a Wabo kan worden opgestart dient uw raad aan te geven of u bereid bent een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Voor de aangevraagde activiteit dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Artikel 2.27, lid 1 van de Wabo bepaalt, in verband met artikel 6.5, lid 1 van het Bor, dat de



omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

De Wabo in verband met de Awb schrijft voor dat de raad zowel een besluit neemt over de conceptverklaring van geen bedenkingen als over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Met deze werkwijze is een aanzienlijke hoeveelheid tijd, bestuurlijke en administratieve last gemoeid. Dit kan, onder andere, worden ondervangen door aan te geven dat voor de verdere procedure geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit zal leiden tot een verkorting van de beslistermijn.

Ruimtelijke onderbouwing

De ingediende aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin de volgende omgevingsaspecten zijn beschreven: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, flora en fauna en archeologie en cultuurhistorie.

2. Gewenste situatie.

Voor het onderhavige initiatief zal een procedure worden gevolgd om te komen tot een ontheffing van het vigerend planologisch beleid voor de functionele wijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie.

Naast een reguliere woonfunctie in de voormalige bedrijfswoning, is het wenselijk om in de overige delen van de hoeve complementaire functies toe te staan, die een passende relatie hebben met de omgeving. Gedacht kan worden aan ontspanning, recreatie, horeca, bed and breakfast etc. Concrete invulling hiervan zal echter eerst dienen te worden getoetst aan het vigerende Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid. Maar nieuwe initiatieven in de overige delen van de hoeve Zonneberg, die een relatie hebben met de extensief recreatieve functie en de natuurwaarden van de omliggende gronden, zullen in een andere afwijkingsprocedure aan de orde komen.



3. Argumenten.

1. Het initiatief van de vereniging Natuurmonumenten voor de eerdergenoemde wijziging is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'. Voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de strijdigheid opgeheven te worden door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c. in verband met 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. In het kader van de te voeren afwijkingsprocedure dient eerst een (concept)verklaring van geen bedenkingen verkregen te worden van de gemeenteraad.

2. De Wabo in verband met de Awb schrijft voor dat de raad zowel een besluit neemt over de conceptverklaring van geen bedenkingen als over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Met deze werkwijze is een aanzienlijke hoeveelheid tijd, bestuurlijke en administratieve last gemoeid. Dit kan, onder andere, worden ondervangen door aan te geven dat voor de verdere procedure geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit zal leiden tot een verkorting van de beslistermijn.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

De financiële consequenties worden door de initiatiefnemer gedragen. Er zijn geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

6. Vervolg.

Nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met het afgeven van een conceptverklaring van geen bedenkingen wordt deze gelijktijdig met een ontwerp van de omgevingsvergunning overeenkomstig de procedure van 3.10 van de Wabo ter inzage gelegd. Formeel zal uw raad op basis van de aanvraag met alle daarbij behorende stukken en zienswijzen een definitief besluit moeten nemen over het afgeven van de (definitieve) verklaring van geen bedenkingen. Maar college vraagt uw gemeenteraad om te besluiten dat voor het onderhavige initiatief geen (definitieve) verklaring van



geen bedenkingen is vereist. Dan kan het college na de zienswijzentermijn een besluit nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning.

7. Participatie

In overeenstemming met het gemeentelijk beleid vindt voor dit initiatief geen participatie plaats omdat de ruimtelijke structuur ter plaatse niet ingrijpend zal worden gewijzigd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

P.J. Buijtels.

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 januari 2016, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2015-46005;

gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht.

BESLUIT:

1. een conceptverklaring van geen bedenkingen te verlenen in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor voor het gebruik van de agrarische bedrijfswoning van de hoeve Zonneberg als woning;
2. te verklaren dat voor de genoemde omgevingsvergunning geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 19 januari 2016.

de griffier,

de voorzitter,