

Terzieteweg 9
6285 ND te Epen

Uw brief van	: 29 december 2021	Behandeld door	:
Uw kenmerk	: n.v.t.	Onderwerp	: Eindadvies
Ons kenmerk	: D2022-00000019	Dossierscode:	: 2021-000495
		Bijlagen	: n.v.t.
		Verzonden:	: 25-1-2023

Geachte

Op 23 december 2021 hebben wij uw principe-verzoek ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op vernieuwen/vergroten van de techniekruimte op de locatie Terzieteweg 9, 6285 ND Epen. Uw principe-verzoek is geregistreerd onder dossiernummer 2021-000495.

Vergunningplicht

Uw verzoek is getoetst aan Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het Bor is bepaald wanneer een plan zonder omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd. Uw verzoek is vergunningplichtig.

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Gulpen-Witterm buitengebied'. De planlocatie is gelegen binnen de enkelbestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning' en gedeeltelijk binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden'.

Uw planvoornemen is in strijd met artikel 6.2. Het vernieuwen/vergroten van de techniekruimte vindt plaats binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden', dit is conform het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk.

Er bestaat geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid, noch een ontheffingsmogelijkheid middels de kruimelgevallenregeling. Tevens is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders. Het college kan alleen medewerking verlenen aan dit initiatief middels een bestemmingsplanprocedure.

Overwegingen

De bronbeek die aanwezig is op het perceel wordt door de uitwisseling van de enkelbestemmingen beter beschermt. In de beoogde situatie zal ook de oppervlakte met de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden' in geringe mate toenemen.

Voorlopig standpunt

Op grond van het door u ingediende principeverzoek heeft het college besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het doorlopen van een bestemmingsplan procedure op de locatie Terzieteweg 9, 6285 ND Epen, onder de voorwaarde dat:

1. Uit de op te stellen ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Haalbaarheidstoets

Gelet op bovenstaande is uw plan haalbaar, onder de volgende voorwaarden:

1. de aan te leveren onderzoeken en onderbouwing dienen aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

Wij merken op dat onderhavige beoordeling van uw verzoek geen besluit is in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor het realiseren van uw plan dient u eerst een bestemmingsplanprocedure op te starten, waarbij rekening moet worden gehouden met het onderstaande globale procedureschema. Pas nadat de bestemmingsplanprocedure succesvol is afgerond kan er voor eventuele vergunningsplichtige werkzaamheden een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

1. Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient het college van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.1.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening) vooroverleg te plegen met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening.

2. Verdere procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerpbestemmingsplan, na het wettelijk vooroverleg, gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen.

3. Besluitvorming

Vervolgens kan de gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

Verder dient u rekening te houden met het volgende:

- U dient een postzegelbestemmingsplan aan te leveren waarin gemotiveerd is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Daarnaast dient u een dataset aan te leveren die voldoet aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.
- In verband met het afwijken van het bestemmingsplan zal voor definitieve besluitvorming een planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijzing voor uw rekening komen.
- De legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan bedragen € 1.797,-. De legeskosten liggen vast in de legesverordening Gulpen-Witterm 2023. U kunt deze vinden op onze website.

Omgevingswet

Om de aanvraag onder de huidige regelgeving, zoals hierboven omschreven, te kunnen behandelen is het van belang dat het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet ter inzage wordt gelegd. De inwerkingtreding van de nieuwe wet staat op dit moment gepland voor 1 juli 2023. Als voorgaande niet haalbaar is, dan valt het initiatief onder de (nieuwe) omgevingswet. De procedure en benodigde stukken komen er dan anders uit te zien.

Geen bezwaar mogelijk

Deze brief is geen besluit van een bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het niet mogelijk is om een bezwaar in te dienen naar aanleiding van deze brief.

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Team Omgeving, medewerker ruimtelijke ordening

