

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen vestiging zorgboerderij
Hoevenseweg 45a

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw
Wethouder De Weert

Van: Rob de Wit / Kiram Kegel

Telefoonnummer: 4417 / 4017

Email: rob.dewit@etten-leur.nl / kiram.kegel@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de vestiging van een zorgboerderij aan de locatie Hoevenseweg 45a;
2. De ontwerpverklaring te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen zijn ingebracht.

Inleiding

De initiatiefnemer heeft de locatie aan de Hoevenseweg 45a aangekocht om de bestaande zorgboerderij daar naartoe te verplaatsen. De zorgboerderij was in het verleden gevestigd aan de Lage Bremberg.

Beoogd effect en evaluatie:

Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen is nodig, zodat het college de vergunningaanvraag kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om het anders gebruiken van het perceel dan het bestemmingsplan toestaat. In de vergunningaanvraag zijn tegelijkertijd ook de benodigde bouwactiviteiten aangevraagd.

Argumenten

1.1 De vestiging van een zorgboerderij past niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op de locatie geldt de bestemming 'Agrarisch'. Alleen een agrarisch bedrijf is binnen het plangebied toegestaan. Een zorgboerderij heeft als hoofdfunctie zorg bieden, waardoor dit een maatschappelijke functie is.

1.2 Het realiseren van een parkeervoorziening en een fietsenstalling buiten het bouwvlak is niet passend

Verhardingen voor parkeervoorzieningen en een bouwwerk als fietsenstalling zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.

1.3 Het initiatief is zijn totaliteit is acceptabel

Een zorgboerderij is een passende functie in het buitengebied. Het bestemmingsplan staat rechtstreekse vestiging niet toe, aangezien de locatie bestemd is voor een agrarisch bedrijf. Het agrarische bedrijf ter plaatse was al beëindigd, waardoor een herontwikkeling een realistische en gewenste ontwikkeling is. Met de aanvraag worden een aantal kleinschalige voorzieningen aangevraagd zoals een parkeervoorziening en een fietsenstalling buiten het bouwvlak. Deze zijn gelet op de ligging aan de voorkant van het perceel acceptabel. Hierdoor worden verkeersbewegingen op het perceel zelf beperkt. Ook het realiseren van een kleine kas voor het verbouwen van gewassen wordt meegenomen in de omgevingsvergunning. Alle hoofdactiviteiten worden uitgevoerd in de bestaande bebouwing, die zal worden verbouwd waar nodig.

1.4 Andere ruimtelijke aspecten zijn voor nu akkoord

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 1 toegevoegd aan het raadsvoorstel. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Wanneer geen zienswijzen zijn ingebracht, is er geen reden om de gemeenteraad een definitief besluit te laten nemen en neemt het college het besluit

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen doorloopt dezelfde procedure als het ontwerpbesluit omtrent de aanvraag omgevingsvergunning. Dit gebeurt op basis van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV). Dit betekent dat tegen beide ontwerpbesluiten zienswijzen kunnen worden ingediend. De beoordeling en eventuele verwerking daarvan in het definitieve besluit geschiedt door het bestuursorgaan dat bevoegd gezag is. Voor de aanvraag omgevingsvergunning is dat het college, voor de verklaring van geen bedenkingen is dat de gemeenteraad.

Als er geen zienswijzen zijn ingebracht tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn er geen redenen om de raad nog het definitieve besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen te laten nemen. Er zijn immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling kunnen doen veranderen. In dat geval mandateert de raad het college om in zijn naam te besluiten over de definitieve vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen.

2.2 Bij zienswijzen ontvangt de raad een voorstel voor het nemen van een definitief besluit

Als er wel zienswijzen worden ingediend, ontvangt de raad een raadsvoorstel om een definitief besluit voor de verklaring van geen bedenkingen te nemen.

Alternatieven/varianten

Geen verklaring van geen bedenkingen afgeven

Het afgeven van een verklaring van bedenkingen is voorbehouden aan de gemeenteraad. De raad kan besluiten de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. De verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief moet in het kader van de omgevingsvergunningprocedure hieraan getoetst worden en voorschriften gelijk aan het raadsbesluit moeten opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen en risico's

Planologische procedure

Hoewel vanuit de omgeving geen (grote) bezwaren tegen het plan bestaan en de provincie Noord-Brabant naar verwachting met de ontwikkeling in kan stemmen, valt niet uit te sluiten dat er gedurende de procedure alsnog reacties komen in de vorm van zienswijzen en/of beroep.

Toelichting

Financiële toelichting

De initiatiefnemers zijn leges verschuldigd voor planologische medewerking op basis van de Legesverordening 2023 (leges voor buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan en leges voor activiteit bouwen).

Juridische toelichting

Dit voorstel wordt aan de raad voorgelegd om duidelijkheid te krijgen wat het standpunt is van de raad omtrent het afwijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van een zorgboerderij op de locatie.

De aanvrager dient ervoor te zorgen dat de benodigde ontheffingen en vergunningen verkregen worden, voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college. De omgevingsvergunning mag pas worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) heeft afgegeven. De wettelijke grondslag voor deze verklaring komt voort uit artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht. Door een VVGB af te geven, verklaart de gemeenteraad geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning voor

het afwijken van het bestemmingsplan. Zo'n verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Zonder een VVGB kan de voorbereidingsprocedure om tot verlening van de omgevingsvergunning te komen niet worden gestart. Deze basis is te vinden in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het betreft nog een vergunningaanvraag onder het oude recht (Wabo).

Personele toelichting

Met de werkzaamheden is rekening gehouden in de werkplanning van 2024 en 2025 van de afdeling Leefomgeving.

Duurzaamheid

People

De zorgboerderij draagt in grote mate bij aan de zorgverlening in de gemeente en zorgt voor een plaats waar mensen begeleid kunnen werken.

Planet

De locatie krijgt weer een duurzame bestemming, aangezien het agrarische bedrijf ter plaatse was beëindigd.

Profit

Met de vestiging aan de Hoevenseweg 45a heeft de zorgboerderij een goede locatie tussen Etten-Leur en Hoeven in en verbetert de bereikbaarheid ten opzichte van de oude locatie door de ligging aan de provinciale weg N640.

Planning

Met het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan het vergunningstraject worden opgestart. De provincie en het waterschap zal gevraagd worden om een vooroverlegreactie te geven op het plan, waarna het ontwerpbesluit voorbereid kan worden. Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten inclusief planschadeovereenkomst. Zodra dit gedaan is kan het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen formeel ter inzage worden gelegd en starten de wettelijke termijnen voor het vergunningsverleningstraject.

Communicatie en participatie

Participatie

De initiatiefnemer heeft eind 2023 op eigen initiatief een uitgebreide omgevingsdialoog uitgevoerd, waarbij bewoners van de Hoevenseweg, Lage Donk, Achter Boerkens, Midden Donk, Vlaanderbos en Vossendaal waren uitgenodigd. Het verslag hiervan is rondgestuurd en daar zijn geen reacties op binnengekomen. Dit is bijgevoegd als bijlage 2.

Communicatie

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Etten-Leurse Bode. Daarnaast worden alle stukken gepubliceerd op www.etten-leursemakenwesamen.nl.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Hoevenseweg 45a;
2. Verslag omgevingsdialoog.

Etten-Leur, 18 maart 2025

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester