

Onderwerp:

Het renoveren/verbouwen van een schuur tot woning en B&B, Roermolen 1 te Jabeek.

Gemeentebladnr:		Registratienr:	Z/19/136624 224014
Vergaderdatum:	19 mei 2020	Agendapunt:	
Portefeuillehouder:		Steller:	Lennertz, John (Beekdaelen)

Aan de Raad

Voorstel:

1. een ontwerp 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 het renoveren/verbouwen van een schuur tot woning en B&B, Roermolen 1 te Jabeek.
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de verdere afdoening te delegeren aan het college.

Inleiding:

Het college van de voormalige gemeente Onderbanken heeft besloten om medewerking te verlenen aan het renoveren/verbouwen van een schuur tot woning en B&B aan de Roermolen 1 te Jabeek (zie bijlage 1). Aangezien het een toevoeging aan de woningvoorraad betreft is het plan voorgelegd aan de Bestuurscommissie wonen en herstructurering Parkstad. Deze heeft hiermee ingestemd. De financiële bijdrage die aanvrager, op grond van de beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Z-L", dient te betalen is ondertussen door aanvrager ook al voldaan.

Betrokkene heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het college dient thans in te stemmen met bijgaande ontwerpbeslissing (bijlage 2). De vergunning kan verder alleen tot stand komen met een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Argumenten:

De familie Schaepkens (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is eigenaar van de Rijksmonumentale hoeve De Roermolen en het omliggende landgoed op het perceel Roermolen 1 te Jabeek.

De Roermolen is een voormalige watermolen in de buurtschap Etzenrade en is thans in gebruik als woonhuis. Sinds 1967 is de Roermolen aangemerkt als Rijksmonument. Aan de overzijde van de Roermolen, bevindt zich de Rosmolen. Deze voormalige schuur is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Samen met de Rijksmonumentale Roermolen vormen deze panden een cultuurhistorisch ensemble. De initiatiefnemer is en blijft woonachtig op deze locatie en heeft de wens de locatie verder te ontwikkelen en duurzaam in stand te houden voor toekomstige generaties. Begin 2018 heeft de initiatiefnemer een stuk grond verworven, waarmee de totale oppervlakte van de kavel inmiddels meer dan 5 hectare bedraagt. Door deze uitbreiding zijn de gronden inmiddels gerangschikt als Natuurschoonwet (NSW) Landgoed.

Om het landgoed verder te ontwikkelen en duurzaam in stand te houden bestaat de wens om in de Rosmolen een zelfstandige wooneenheid inclusief en een bed- and-breakfast voorziening bestaande uit drie kamers te realiseren. Conform het ter plaatse vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' (door de raad van de gemeenteraad Onderbanken vastgesteld op 13 juli 2006) is het gebruik van de Rosmolen als wooneenheid niet toegestaan. Het pand is weliswaar bestemd tot 'Woondoeleinden', echter het pand is aangeduid als een bijgebouw behorende bij de Roermolen, waarin wel gewoond mag worden. Conform de bestemming 'Woondoeleinden' die ter plaatse geldt, mag slechts één woning per bouwperceel aanwezig zijn.

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Onderbanken (thans gemeente Beekdaelen) heeft in een principebesluit van 29 november 2018 te kennen gegeven medewerking te willen verlenen aan het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in de Rosmolen, die thans als bijgebouw bij de bestaande wooneenheid fungeert. Aan deze medewerking wordt een aantal voorwaarden gesteld, waaronder een financiële compensatie voor het toevoegen van een nieuwe wooneenheid aan de woningvoorraad.

Medewerking verlenen aan het initiatief is mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo.

Er dient dan sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is hiervan sprake. De benodigde en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3) geeft hier invulling aan

Kanttekeningen en risico's:

De gemeenteraad van Beekdaelen heeft op 2 januari 2019 een delegatiebesluit vastgesteld waardoor de eerdere delegatiebesluiten van de oude gemeenten Nuth, Onderbanken en Schinnen zijn komen te vervallen.

In dit delegatiebesluit is niets opgenomen over de Wabo. Daarom is intern afgesproken dat in geval dat een verklaring van geen bedenkingen is vereist, de gemeenteraad wordt voorgesteld om 1) in te stemmen met de voorliggende aanvraag en 2) indien er geen zienswijzen worden ingediend de verdere afdoening te delegeren aan het College. In het geval er wel een of meerdere zienswijzen worden ingediend, dan blijft de gemeenteraad bevoegd en moet het plan, inclusief de weerlegging van de zienswijze(n), dus opnieuw aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Financiën:

Aanvrager betaalt de gebruikelijke leges en andere kosten die verbonden zijn aan vergunningverlening. Indien planschade geclaimd zou worden en er daadwerkelijk sprake zou zijn van planschade, dan loopt de gemeente geen risico tot betaling aangezien er een planschadeovereenkomst is met aanvrager.

Vervolgtraject en verantwoording:

Na besluitvorming door college en raad, zal de ontwerp beschikking en verklaring van geen bedenkingen, ter inzage worden gelegd. Komen er geen bedenkingen dan kan de vergunning worden verleend. Komen er wel bedenkingen dan dient de raad opnieuw te beslissen over het verlenen van een definitieve verklaring (zie kanttekening 1.1.).

Communicatie:

De vergunning zal op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden

Bijlagen:

1. Principebesluit voormalige gemeente Onderbanken
2. Ontwerpbeschikking
3. Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

Mevr. Mr. N.M.A. Ramaekers

De burgemeester,

Dhr. ing. E. Geurts