

Omgevingsvergunning

Voor wijzigen van de bestemming van de agrarische woning naar een plattelandswoning op het perceel **Hauwert 56** in **Hauwert**

Inhoudsopgave

1. FEITEN
2. WETTELIJK KADER
3. VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN
4. INGEKOMEN REACTIES
5. LEGES
6. BESLUIT

Z-17-009408 wijzigen bestemming in plattelandswoning aan de Hauwert 56 in Hauwert

DOC-17-033917 Concept-omgevingsvergunning wijzigen bestemming in plattelandswoning aan de Hauwert 56 in Hauwert

FEITEN

1.1 Aanvraag

Op 7 september 2017 hebben wij van Syngenta Seeds B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van de agrarische woning naar een plattelandswoning aan de Hauwert 56 in Hauwert. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-17-009408.

1.2 Locatie aanvraag

De betreffende locatie ligt aan de Hauwert 56 in Hauwert, kadastraal bekend Hauwert, L, nummer 69.

1.3 Activiteiten

De aanvraag is ingediend voor de activiteiten:

- Afwijken van het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, voor het wijzen van de bestemming van de agrarische woning naar een plattelandswoning aan de Hauwert 56 in Hauwert.

1.4 Beschrijving project

Op het perceel staat naast bedrijfsbebouwing (voornamelijk kassen) ook een bedrijfswoning aan het lint. De bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Door de woning als plattelandswoning aan te duiden kan de woning los van het agrarische bedrijf verkocht worden en bewoond worden door derden die niet bij het bedrijf betrokken zijn.

2. WETTELIJK KADER

2.1 Algemeen

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit “afwijken van het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing” aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

2.2 Bestemmingplan

De betreffende locatie is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Dorpskernen I” van kracht is. De locatie heeft hierin de bestemming “agrarisch” ex artikel 3 en de dubbelbestemming “Waarde - archeologie 2” ex artikel 28 en de dubbelbestemming “Waarde - archeologie 3” ex artikel 29 toegewezen gekregen.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de bedrijfswoning bedoeld is voor het huishouden van agrariër. Bewoning door derden is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

2.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c juncto artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is het mogelijk om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De projectaanvraag bevat een “ruimtelijke onderbouwing”, met datum xx oktober 2017. Geconcludeerd wordt dat het project planologisch inpasbaar is. Een goede ruimtelijke onderbouwing is bij deze beschikking bijgevoegd.

Wij zijn van mening dat het onderhavige plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hiertoe wordt het volgende overwogen:

- De ruimtelijke gevolgen voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning zijn beperkt;
- Het gaat om een bestaande woning en het bijbehorende agrarische bedrijf blijft in werking;
- Er is uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging binnen de bestaande bebouwing en geen sprake van het realiseren of wijzigen van bebouwing;
- Met de status “plattelandswoning” wordt het gebruik van de voormalige bedrijfswoning door personen die geen binding hebben met het agrarische bedrijf mogelijk gemaakt;

- Vanwege de aanwezige erfbeplanting, de situering (oriëntatie van de woning op het lint en de bedrijfsbebouwing naar achteren het agrarisch gebied in) en de inrichting van het perceel is er sprake van een fysieke scheiding van het bedrijf en de woning;
- Tussen de achtergevel van de woning en de kassen is nog de tuin, de werktuigenloods (schuur) en het parkeerterrein gelegen, waardoor sprake is van een “afschermende werking”;
- De werktuigenloods zal als garage/schuur bij de woning worden gebruikt;
- Tussen het nieuw te vormen woonerf en de bedrijfsbebouwing (kassen) is een afstand van ongeveer 30 meter aanwezig;
- Voor de ontsluiting van zowel de woning als het bedrijf zal gebruik worden gemaakt van het bestaande toegangspad. Er zal een recht van overpad worden gevestigd.

Voor het overige wordt korthedshalve verwezen naar de ‘Ruimtelijke onderbouwing’ die bij deze beschikking is gevoegd.

2.4 *Bouwverordening*

Er is op eigen terrein voldoende parkeer- en laad en losruimte.
Het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Medemblik.

2.5 *Archeologische waarden*

Voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt de grond niet geroerd. Eventuele archeologische resten zullen dan ook niet worden verstoord. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

2.6 *Kostenverhaal*

Het wijzigen van de bestemming is een plan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin het verhaal van de gemeentelijke kosten (planschade) op de initiatiefnemer is geregeld. Om die reden wordt afgezien van een exploitatieplan.

2.7 *Toezenden ontwerpbesluit*

In het kader van artikel 6.12 Bor is het ontwerpbesluit met daarop betrekking hebbende stukken ter beoordeling en advies toegezonden aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier. Zij hebben vier weken gelegenheid gehad om te reageren c.q. advies te geven.

In een reactie van

Reactie gedeputeerde staten:

Reactie inspecteur:

2.6 *Vorbereidingsprocedure*

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 van de Wabo.

Voor de behandeling van de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing.

De onderhavige aanvraag heeft vanaf <datum> voor zes weken ter visie gelegen.

3. VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

3.1 *Algemeen*

Op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van de Bor kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo.

3.2 Aanwijzen categorieën van gevallen

Op 11 juni 2015 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie "Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist" vastgesteld. Hierin is een opsomming gemaakt van projecten waarvoor, bij toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo, de 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad niet is vereist.

Dit project valt niet onder deze opsomming. Daarom moet voor dit project een "verklaring van geen bedenkingen" door de gemeenteraad worden afgegeven.

3.3 Verklaring gemeenteraad

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.27 Wabo heeft de gemeenteraad op Verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de gevraagde omgevingsvergunning. Een exemplaar van de "verklaring van geen bedenkingen" is bijgevoegd.

4. INGEKOMEN REACTIES

4.1 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van de ontwerpbeschikking. De definitieve beschikking wijkt dan ook niet af van het ontwerp.

5. LEGES

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u apart een gespecificeerde factuur.

6. BESLUIT

6.1 Algemeen

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.12 lid 1 onder a onder 3^o Wabo, de Awb en hetgeen hiervoor is overwogen,

besluiten wij:

een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van een gedeelte van het perceel in de bestemming in "Wonen" met de aanduiding "plattelandswoning" aan de Hauwert 56 in Hauwert.

6.2 Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd met stempeldatum:

- 1 DOC-17-028923 Aanvraag omgevingsvergunning
- 2 DOC-17-037023 Verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de raad van de gemeente Medemblik (<datum>);
- 3 DOC-17-037009 Ruimtelijke onderbouwing;
- 4 DOC-17- In acht te nemen voorschriften.

6.3 De voorschriften

U moet rekening houden met de voorschriften die bij dit besluit horen.

6.2 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Deze termijn gaat in op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd en duurt zes weken.

6.3 Ondertekening

Overeenkomstig het door burgemeester en wethouders genomen besluit:

mevrouw J. Blaauw
afdelingshoofd Omgevingszaken

Datum:

Verzenddatum:

Beroep

Bent u het niet eens met deze vergunning? Dan kunt u een beroepschrift indienen.

U stuurt uw beroepschrift naar:

Rechtbank Noord-Holland

Sector Bestuursrecht

Postbus 1621

2003 BR HAARLEM

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift binnen de beroepstermijn indient?

Daarmee voorkomt u dat uw beroep niet ontvankelijk wordt verklaard.

In uw beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht;
- de reden van het beroep.

Vergeet niet uw beroepschrift te ondertekenen. U kunt uw beroep niet per email indienen.

Bijlagen

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 2 Verklaring van geen bedenkingen

Bijlage 3 Voorschriften