



**Gemeente
Oostzaan**
Buiten gewoon

Titel Verzoek de Haal 94
Nummer 14/16
Datum 13 maart 2014
Programma Leefomgeving
Fase Consultatie
Onderwerp Verzoek voor het realiseren van een inpandige
bedrijfswoning op het perceel De Haal 94

Gemeentehuis
Bezoekadres Kerkbuurt 4, 1511 BD Oostzaan
Postadres Postbus 20, 1530 AA Wormer
Telefoon 075 651 2100
Fax 075 651 2244
E-mail antwoord@over-gemeenten.nl
Internet www.oostzaan.nl

Raadsvoorstel
Afdeling Beleid en regie
Behandelend ambtenaar A. Warmenhoven
Portefeuillehouder P. Visser
Datum raadsvergadering 22 januari 2014

Samenvatting

Door de eigenaar van het perceel van het perceel De Haal 94 is een schetsplan ingediend, dat voorziet in de bouw van een nieuwe bedrijfswoning van 600 m³ in de oude showroom op het terrein. Het schetsplan treft u aan. Het pand wordt niet gesloopt, maar verbouwd. In de bijbehorende toelichting wordt nader ingegaan op de achtergrond van het plan en op de effecten van het plan op de directe omgeving.

Getoetst en beoordeeld is of het bouwplan in strijd is met de wet en regelgeving van gemeente, provincie en rijk dan wel of eventuele realisatie negatieve effecten heeft op de woon- en leefomgeving. Geconcludeerd is dat er vanuit ruimtelijk ordening oogpunt geen bezwaren zijn tegen de bouw van deze dienstwoning.

Uw raad wordt een richtinggevende uitspraak gevraagd over de wenselijkheid voor dit plan het bestemmingsplan te wijzigen.



Aanleiding	Door de eigenaar van het perceel De Haal 94, de heer D.Posch, is een schetsplan ingediend dat voorziet in de bouw van een nieuwe bedrijfswoning van 600 m ³ <u>in</u> de oude showroom op het terrein. Het schetsplan treft u aan in bijlage 1. Het pand wordt niet gesloopt, maar verbouwd. In de bijbehorende toelichting wordt nader ingegaan op de achtergrond van het plan en op de effecten van het plan op de directe omgeving.
Inleiding	Op 24 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied door de raad vastgesteld. In het voorbereidingstraject van dit bestemmingsplan heeft de aanvrager reeds aan de gemeente gevraagd dit plan planologisch mogelijk te maken. Dit verzoek is door de raad niet gehonoreerd omdat door aanvrager onvoldoende zekerheid kon worden gegeven dat de bestaande (mantelzorg) woning in het recreatiecomplex binnen redelijke termijn gebruikt zou kunnen worden als bedrijfswoning. Aanvrager kon zich niet vinden in dit besluit en heeft de gemeente op 5 juli 2013 verzocht het eerdere besluit te heroverwegen (zie de brief in bijlage 2). In de afgelopen periode zijn door de aanvrager in overleg met de gemeente de mogelijkheden en de wenselijkheid verkend om alsnog aan het plan mee te werken. Parallel aan het overlegtraject heeft de aanvrager van het recht gebruik gemaakt om hoger beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit van de gemeenteraad. Deze beroepsprocedure loopt op dit moment. Eind dit jaar wordt een uitspraak verwacht.
Nut en noodzaak plan	De aanvrager geeft in de bijbehorende toelichting aan dat hij samen met zijn dochter de exploitatie van de recreatieappartementen zal gaan uitvoeren. Dat neemt niet weg dat ook een derde, buiten de familie, daarvoor kan worden ingezet. Essentieel is dat met de realisatie van de bedrijfswoning een bedrijf ontstaat dat functioneel gezien los staat van het woonhuis van aanvrager, dus dat de exploitatie van de recreatiewoningen niet meer afhankelijk is van het gebruik van het woonhuis. Gezien de leeftijd van aanvrager wordt hulp naar de mening van de aanvrager bij het exploiteren van het bedrijf noodzakelijk voor continuering ervan. In de toelichting van het schetsplan wordt de bedrijfsmatige nut en noodzaak van de nieuw te bouwen bedrijfswoning door aanvrager gemotiveerd en worden de gevolgen van het plan belicht (goede ruimtelijke onderbouwing).



Strijdigheid bouwplan met het bestemmingsplan	Aan het voorliggende plan kan door de gemeente wettelijk geen medewerking worden verleend. Het plan is namelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. De ter plaatse geldende bestemming laat op dit terrein geen (dienst)woning toe. Er kan alleen medewerking worden verleend, indien de gemeente bereid is voor dit plan af te wijken van het bestemmingsplan. De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) biedt hiervoor de mogelijkheid, nadat door de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven (2.12 sub a WABO). De aanvrager dient tevoren eerst een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen en deze aanvraag te voorzien van een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing (= motivering). Het gaat om een bevoegdheid, waarvan het gemeentebestuur gebruik <u>kan</u> maken. Wenst het college of de raad dit niet, dan gaat het plan niet door.
Overwegingen	Getoetst en beoordeeld is of het bouwplan in strijd is met de wet en regelgeving van gemeente, provincie en rijk dan wel of eventuele realisatie negatieve effecten heeft op de woon- en leefomgeving. Geconcludeerd is dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen de bouw van deze dienstwoning. Argumenten zijn: a. de bouw van de woning vindt inpandig plaats en heeft geen extra ruimtebeslag of uitbreiding van de bebouwing op het perceel tot gevolg. b. het plan heeft, gelet op zijn vorm en opzet, geen schadelijke effecten voor woon- en leefomgeving van mens, plant of dier. c. het plan doet geen afbreuk aan het gemeentelijke ruimtelijke beleid in het buitengebied en heeft geen precedentwerking tot gevolg omdat: - de locatie waarop de woning wordt gebouwd reeds is bebouwd. - op andere locaties in het buitengebied door de gemeente in het verleden op bedrijfsserven reeds woningen zijn toegestaan, die tevens in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. d. het plan is niet in strijd met de ruimtelijke regels en het beleid van de provincie Noord-Holland en van het rijk omdat het pand waarin de nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, binnen het 'bestaand bebouwd gebied' (BBG) ligt. <i>5.2 Nadere eisen</i> Er bestaat wel aanleiding om een aantal nadere eisen/voorwaarden te stellen aan het verlenen van medewerking voor dit plan. Het gaat om de volgende eisen: 1. Vanuit juridisch oogpunt moet, zowel in privaatrechtelijke als in publiekrechtelijke zin, verzekerd/gegarandeerd zijn dat de woning daadwerkelijk ten dienste van het bedrijf wordt gebruikt en dat de



	woning in de toekomst niet wordt omgezet tot een burgerwoning. 2. Aanvrager dient het ingestelde hoger beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2013 in te trekken bij de Raad van State. Door deze gerechtelijke procedures te (laten) stoppen, wordt tijd en kosten bespaard. Ad 1 Dit uitgangspunt is zowel 'verankerd' in de bouw- en plantechische opzet van het schetsplan en wordt ook op verschillende wijzen contractueel vastgelegd. (Bouw)plantechisch a. De nieuwe beheerswoning wordt in de bestaande showroom op het erf gebouwd; Er is dus sprake van een <u>in pandige</u> woonsituatie. Aanvrager dient hiervoor een aanzienlijke financiële investering in het bestaande pand te doen. b. De nieuw te bouwen woning mag, conform de vastgelegde norm in het bestemmingsplan, maximaal 600 m³ groot zijn. Uitbreiding is (ook niet via vrijstelling) niet toegestaan. c. Eventuele berg- of garageruimte t.b.v. de dienstwoning moet in het bestaande recreatiecomplex worden gesitueerd. d. De bestaande mantelzorgwoning in het recreatiecomplex moet na beëindiging worden omgezet in een recreatieappartement. Contractueel • In het nieuw te maken bestemmingsplan wordt op de verbeelding en in de regels binnen de bedrijfsbestemming de bouw van 1 dienstwoning toegestaan. • De afspraken/nadere eisen worden vastgelegd in een nieuwe conventant/vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en aanvrager. Dit document vervangt straks de huidige (mantelzorg) overeenkomst. Er is inmiddels een concept- overeenkomst opgesteld, dat u aantreft in bijlage 3. • Het gebruik van de dienstwoning gaat aanvrager (privaatrechtelijk) contractueel vastleggen. Hierbij wordt onder andere opgenomen dat de beheerder gehouden is de bepalingen in de vaststellingsovereenkomst tussen aanvrager en de gemeente, ter zake van het gebruik van de dienstwoning, na te leven en dat het gebruik als 'normale' burgerwoning niet is toegestaan. De aard van deze overeenkomst zal waarschijnlijk een overeenkomst van opdracht worden. Ad 2 Aanvrager heeft ermee ingestemd binnen 2 weken nadat de overeenkomst is ondertekend, zijn beroepschrift bij de Raad van State in te trekken.
--	---



Vervoltraject	Indien door de raad wordt ingestemd met dit voorstel, wordt uw college gevraagd een besluit te nemen over de ondertekening van de overeenkomst. Na deze ondertekening trekt aanvrager het hoger beroepsschrift in bij de Raad van State en dient hij een aanvraag omgevingsvergunning in bij de gemeente. De doorlooptijd van de te doorlopen vergunningprocedure wordt geschat op een half jaar.
Voorstel college	In te stemmen met de beoogde planontwikkeling op het perceel De Haal 94 en het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven het plan gereed te maken voor de start van de wettelijke vereiste vergunningprocedure.

Met dit voorstel meegestuurd:	Bijlage 1 concept schetsplantekening en concept ruimtelijke onderbouwing Bijlage 2 Verzoek aanvrager d.d. 5 juli 2013 Bijlage 3 Concept overeenkomst
Stukken ter inzage:	Ja
Auteur, e-mailadres	Alfred Warmenhoven, alfred.warmenhoven@over-gemeenten.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

R. Schaatsbergen
gemeentesecretaris

P.J. Möhlmann
burgemeester



RAADSBESLUIT Verzoek de Haal 94
Nummer 14/16

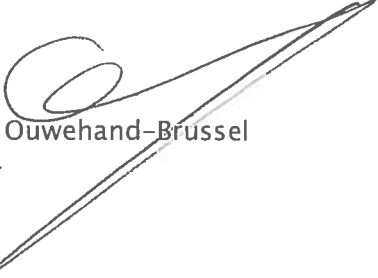
De raad van de gemeente Oostzaan

Gezien het advies van het college van Burgemeester & Wethouders d.d. 28 januari 2014;

Besluit:

In te stemmen met de beoogde planontwikkeling op het perceel De Haal 94 en het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven het plan gereed te maken voor de start van de wettelijke vereiste vergunningprocedure.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 maart 2014


E.H.M. Ouwehand-Brussel
griffier


P.J. Möhlmann
voorzitter