

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	21/58
Datum commissie/voorrunde	20-9-2021
Datum B&W vergadering	7 september 2021
Portefeuillehouder	R. Dral
Opsteller	S.M. Ghirah / M. Klazema
Afdeling/team	Ruimte / Gebiedsontwikkeling
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen De Haal 70A Oostzaan

Kern van het voorstel

Aan de Haal 70A Oostzaan staat een bedrijfswoning, waarvan de eigenaar een verzoek heeft ingediend om de functie te wijzigen naar een plattelandswoning. Om deze functiewijziging mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit: handelen in strijd met de regels bestemmingsplan.

Voordat een ontheffing verleend kan worden is er een ontwerpverklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Aan uw raad wordt met het raadsvoorstel een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voorgelegd.

Voorgesteld besluit

De Raad besluit:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het perceel de Haal 70A te Oostzaan;
2. Indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen

Bijlagen

- B1. Ruimtelijke onderbouwing De Haal 70A Oostzaan 7 juli 2020
- B2. Getekende overeenkomst inzake recht en overpad De Haal 70A Oostzaan
- B3. Watertoets De Haal 70A Oostzaan
- B4. Luchtkwaliteitsonderzoek De Haal 70A Oostzaan
- B5. Bodemonderzoek De Haal 70A Oostzaan
- B6. Geluidsonderzoek De Haal 70A Oostzaan
- B7. Milieuadvies De Haal 70a Oostzaan
- B8. Aanvraagformulier De Haal 70A Oostzaan
- B9. Ontwerpomgevingsvergunning De Haal 70A Oostzaan
- B10. Brief aanvrager omgevingsvergunning De Haal 70A Oostzaan
- B11. Plattegrond De Haal 70A Oostzaan
- B12. Planschadeovereenkomst

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

Op de locatie De Haal 70A Oostzaan bevindt zich nu een bedrijfswoning. De aanvrager wil van deze bedrijfswoning een plattelandswoning maken in verband met het niet meer uitoefenen van agrarische activiteiten. De vader van aanvrager is woonachtig op de Haal 70B en hij houdt nu nog slechts hobbymatig paarden, inclusief een paardenbak. De bedrijfswoning wordt overgenomen van de grootouders van aanvrager. De huidige bestemming staat het omzetten van de bedrijfswoning naar de plattelandswoning niet toe. Het voorliggende initiatief kan dus niet worden vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De bestemming bedrijfswoning komt voort uit de agrarische activiteiten die zich in het verleden hebben voorgedaan. Er zijn op dit moment geen agrarische activiteiten en dit gaat in de toekomst ook niet veranderen. De bestemming bedrijfswoning is niet meer toepasselijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd die ziet op de activiteit: handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (afwijken bestemmingsplan). Vanwege de activiteit handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Dit brengt met zich mee dat van uw raad een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure brengt met zich mee dat van de raad een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Gewenst resultaat

Het gewenste resultaat is dat de huidige bedrijfswoning omgezet wordt tot een plattelandswoning en de aanvrager hier kan gaan wonen. Het toevoegen van woningen in het buitengebied van Oostzaan is daarnaast een visie die de gemeente Oostzaan graag nastreeft en is hierdoor toegestaan. Voor de omzetting van de functie is een omgevingsvergunning en een verklaring van geen bedenkingen vereist. Gelet op alle adviezen van interne en externe partijen voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

Voorstel

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Uw raad wordt voorgesteld:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het perceel de Haal 70A Oostzaan
2. Indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen

Alternatieven (incl. argumenten)

Het alternatief is om geen medewerking te verlenen aan dit plan. De gevolgen hiervan zijn dat de bedrijfswoning niet omgezet kan worden tot een plattelandswoning en de aanvrager niet in de bedrijfswoning kan wonen zonder agrarische activiteiten.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen

Dit voorstel betreft alleen een wijziging van het gebruik en geen nieuw bouwplan. Aan een dergelijke wijziging kan enkel het risico voor verlies van een agrarisch bedrijf vast zitten. Echter sluit dit voorstel goed aan bij het gemeentelijk beleid om de woonmogelijkheden in het buitengebied te verruimen zonder risicovolle stedenbouwkundige ingrepen te verrichten.

Voor het buitengebied Oostzaan is het daarom wenselijk om deze wijziging toe te laten door middel van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Voor dit plan is een planschadeovereenkomst opgesteld waarin er afspraken zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente betreffende de kosten van eventuele planschade.

Financiële gevolgen	
Toelichting De kosten verband houdend met de uitgezette adviezen en de standaard legeskosten voor een uitgebreide procedure (art. 2.3.3.3 legesverordening Oostzaan) worden na de vaststelling van de definitieve omgevingsvergunning berekend en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Ook een eventuele tegemoetkoming in planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer	
Kosten/opbrengsten	€ #.# # # Kies een item. N.V.T.
Dekking binnen begroting?	Kies Ja of Nee Dekkingsvoorstel: Klik of tik om tekst in te voeren. N.V.T.

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
<u>Intern</u> Het voorstel is afgestemd met de volgende afdelingen: Ruimte, Vergunningen, Juridische Zaken en Openbare Werken. <u>Extern</u> Daarnaast is het plan ook in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de beginfase voorgelegd aan Omgevingsdienst IJmond en Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier. Zij hebben geen bezwaar tegen de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Communicatie
Als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de raad, wordt de aanvrager hier direct over geïnformeerd. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning liggen gedurende een periode van 6 weken ter inzage conform afdeling 3.4 van de Awb. Tijdens de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen indienen tegen zowel de ontwerpomgevingsvergunning als tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Wanneer de zienswijze gericht is op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen dan sturen we deze direct (lees: na termijn van terinzagelegging) naar de raad. Voordat de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, dient de raad eerst in te gaan op de zienswijzen. De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft het recht te reageren op de ingebrachte zienswijzen.

Communicatie

Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan wordt, indien de raad hiermee instemt, de afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen beschouwd als definitieve verklaring van geen bedenkingen en kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Tegen de verklaring van geen bedenkingen van de raad staat geen beroep open voor omwonenden, gelet op artikel 1, hoofdstuk 1 van bijlage 2 van de Awb. Gelet op artikel 7:1 van de Awb kan er daardoor ook geen bezwaar worden gemaakt door omwonenden.

Participatie

Nee

Het plan leent zich niet voor participatie, omdat het hier enkel gaat om de aanvrager en de wijziging van een functie. Er zijn geen bouwactiviteiten. Hierdoor is de impact van het plan op de directe omgeving minimaal en hebben de omwonenden geen last van de functiewijziging.

Juridische aspecten en beleidskader

De raad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 onder 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)).

Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Rechtsbescherming

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning worden na afgifte gedurende een periode van 6 weken conform afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen tegen zowel de ontwerp omgevingsvergunning als tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De terinzagelegging start de dag na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Indien er geen zienswijzen worden ontvangen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is er geen verklaring van geen bedenkingen vereist en volstaat daarmee de ontwerpverklaring.

Op grond van artikel 1 van Delegatiebesluit ruimtelijke ordening en trouwlocaties is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist indien de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend.

Duurzaamheid en klimaataspecten

Het plan heeft alleen betrekking op een functiewijziging en bevat geen nieuwe bouwactiviteiten.

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large 'V' followed by a stylized 'g' and a horizontal line.

A.W. Vergouwe

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'M' and 'P' with a horizontal line.

M.D. Polak

**Onderwerp**

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen De Haal
70A Oostzaan

RV-nummer: 21/58

Datum: 4-10-2021

De raad van de gemeente Oostzaan
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 7-9-2021

Besluit

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het perceel de Haal 70A Oostzaan.
2. Indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 4 oktober 2021,

de griffier,

M.W. Bosma

de voorzitter,

M.D. Polak

