



GEME
Schagen



Stuknummer: 17.051577

De heer [REDACTED]
[REDACTED]

Bezoekadres

Laan 19, 1741 EA Schagen

Postadres

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

@SchagenGemeente

Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 10 augustus 2017
Ons kenmerk O-17-0203
Contact de heer [REDACTED]
Onderwerp begeleidende brief bij omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift

VERZONDEN 10 AUG 2017

Archief

Geachte heer [REDACTED]

Op 8 mei 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning op het adres Keins 3, 1741 NR in Schagen. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-17-0203.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn aandachtspunten verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden aandachtspunten naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat de bezwaartermijn is verstreken en op een eventuele voorlopige voorziening is besloten. Dit besluit is onherroepelijk vanaf het moment dat de bezwaar- en/of beroepstermijn is verstreken en eventuele bezwaar- en/of beroepsprocedures volledig zijn doorlopen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Publicatie

De bekendmaking van het besluit publiceren wij op de website www.overheid.nl.

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-17-0203

Burgemeester en wethouders hebben op 8 mei 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

de heer [REDACTED]
[REDACTED]

De aanvraag is ingediend voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel Keins 3, 1741 NR in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie I, nummer 133.

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor de activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Overwegingen en aandachtspunten

De overwegingen om de vergunning te verlenen en de aandachtspunten zijn als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de bekendmaking zoals bedoeld in artikel 6.1, lid 1 van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan schort dit het besluit niet op. Dit besluit treedt dus gewoon in werking.

Bijbehorende documenten

De onderstaande gewaarmerkte stukken en bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning:

bijlage I Overwegingen;

bijlage II Aandachtspunten;

1. aanvraagformulier, ingekomen 8 mei 2017;
2. toetsing plattelandswoning, ingekomen 30 mei 2017;
3. akoestisch onderzoek, ingekomen 17 juli 2017.

Schagen, 10 augustus 2017.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

de heer [REDACTED]
Casemanager bouwzaken, afdeling Ruimte

Bezwaar

Bent u het niet eens met de beslissing in deze brief? U kunt telefonisch contact opnemen om te kijken of een oplossing voor uw bezwaar mogelijk is. Ook kunt u bezwaar maken tegen het besluit. Dit kunt u doen door een brief te sturen of het formulier op onze website in te vullen (hiervoor heeft u een DigiD nodig). U kunt dus geen bezwaarschrift per e-mail sturen. Zorg ervoor dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief bij ons binnen is.

Vormvereisten

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht (de datum en het kenmerk van dit besluit vermelden of daarvan een afschrift meezenden);
- de reden van het bezwaar.

U wordt hierbij vriendelijk verzocht om ook uw telefoonnummer te vermelden zodat eventueel telefonisch contact met u kan worden opgenomen.

Uw bezwaarschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Wilt u om spoedeisende redenen niet dat het besluit in werking treedt, dan kunt u tegelijk een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-17-0203 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Voor de realisering van het project is de volgende activiteit aangevraagd:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Hiermee zijn alle noodzakelijke activiteiten voor de uitvoering van het project aangevraagd.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 11 mei 2017 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

De bekendmaking van het besluit wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Belanghebbende

De aanvrager is belanghebbende voor het doen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Om een beslissing te nemen op uw aanvraag zijn wij het bevoegde gezag (artikel 2.4 van de Wabo).

Procedure

Het besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

De beslistermijn van de aanvraag om een omgevingsvergunning is met zes weken verlengd. Op 30 juni 2017 hebben we deze bekendmaking gepubliceerd op de website www.overheid.nl (artikel 3.9, lid 2 Wabo).

Volledigheid

Op 28 juni 2017 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 17 juli 2017 de aanvullende gegevens ingediend.

Uw aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van uw aanvraag op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom volledig en wij hebben deze in behandeling genomen. De indieningsvereisten staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12 Wabo)

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Schagen" en heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 3". Uw plan past niet binnen de bij de bestemming "Agrarisch met waarden" behorende planregels. Concreet is de aanvraag in strijd met artikel 3.4.1,

onder u waarin is bepaald dat het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning voor bewoning door een derde die geen functionele binding heeft met de landbouwinrichting waarvan de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt niet is toegestaan. De landbouwinrichting is gesitueerd op het perceel Keins 1 te Schagen. De voormalige agrarische bedrijfswoning waar de aanvraag betrekking heeft bevindt zich op het perceel Keins 3 te Schagen. Beide percelen bevinden zich in één bouwvlak. De aanvrager heeft geen functionele binding met de landbouwinrichting op het perceel Keins 1 te Schagen.

Het bestemmingsplan geeft in artikel 3.5, onder h de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels zoals bedoeld in artikel 3.4.1, onder u. Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan uw project. Dit kunnen wij doen met gebruik van artikel 2.12, lid 1, onder a onder 1° van de Wabo.

De genoemde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5, onder h kan alleen worden verleend onder de voorwaarden dat:

1. de bedrijfswoning gelegen is binnen het agrarische bouwvlak;
De bedrijfswoning bevindt zich binnen een agrarisch bouwvlak.
2. binnen het agrarische bouwvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen, een landbouwinrichting aanwezig is of een landbouwinrichting op grond van de regels van dit bestemmingsplan toegestaan is;
De bedrijfswoning bevindt zich in een bouwvlak waarbinnen tevens een landbouwinrichting aanwezig is.
3. het verlenen van de omgevingsvergunning er niet tot leidt dat binnen het agrarische bouwvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen een andere bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.
Volgens de planregels mogen er niet meer woningen gerealiseerd worden dan dat er nu aanwezig zijn binnen het bouwvlak.

De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk. Dit kan zonder belemmeringen in de bedrijfsvoering voor het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoorde. Er dient echter wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn ter plaatse van de plattelandswoning. Bij de aanvraag zijn twee rapporten bijgevoegd waarin door de aanvrager is aangetoond dat er ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Deze rapporten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Wij hebben de bijbehorende rapporten voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord ter beoordeling. De rapporten hebben wij akkoord bevonden.

Beantwoording zienswijze

Op 18 juni 2017 hebben wij een prematuur bezwaarschrift ontvangen van de familie [REDACTED] wonend op het perceel [REDACTED] en eigenaar van het bedrijf op het perceel [REDACTED] te Schagen. Het bezwaarschrift is te vroeg ingediend omdat er op 18 juni 2017 nog geen besluit tot stand was gekomen. Wij merken het premature bezwaarschrift daarom aan als een zienswijze.

Kort samengevat brengt de familie Raat de volgende zienswijzen naar voren:

1. Wij willen niet dat de uitoefening van het akkerbouwbedrijf in gevaar komt;
2. Zolang er geen afspraken op papier staan en er nog geen overeenkomst is getekend willen wij dat u uw besluit opschort.

Hieronder gaan we in op de zienswijze:

1. De bedrijfsvoering komt niet in gevaar door het verlenen van de omgevingsvergunning. Omdat de woning planologisch gezien onderdeel blijft uitmaken van de inrichting. De aanvraag voldoet aan de criteria om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarnaast is er aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is ter plaatse van de bedrijfswoning op het perceel Keins 3 te Schagen;
2. Het sluiten van een overeenkomst tussen private partijen is geen afwegingskader binnen de omgevingsvergunning en vormt geen reden voor opschorting van het besluit. Partijen zijn vrij om onderling afspraken te maken en deze vast te leggen in een overeenkomst.

Bijlage II Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-17-0203:

Algemeen

- De verlening van deze vergunning laat rechten van derden onverlet.

