

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2015
Registratienummer	: 2015/34100
Datum	: 8 september 2015
Onderwerp	: Aanvraag om omgevingsvergunning voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning locatie Loeteweg 32a Hazerswoude-Dorp

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2015/34022.

Voorstel:

1. Vaststellen van de ruimtelijke onderbouwing voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning Loeteweg 32a te Hazerswoude-Dorp;
2. Verlenen van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning Loeteweg 32a te Hazerswoude-Dorp op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor;
3. Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen worden ingediend;
4. Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen bij zienswijzen die geen betrekking hebben op genoemde aanvraag en/of ruimtelijke ordeningsaspecten en het college deze zienswijzen te laten afhandelen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op 25 november 2014 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning locatie Loeteweg 32a te Hazerswoude-Dorp. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Rijnwoude', omdat op het perceel de bestemming Agrarisch-sierteelt rust. Het gebruik als burgerwoning past niet binnen deze bestemming, hierdoor is er strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sierteeltgebied Rijnwoude is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een voormalige bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning onder bepaalde voorwaarden. Er wordt niet geheel aan deze voorwaarden voldaan, terwijl wel sprake is van een wenselijke ontwikkeling. In de wet is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de motivering van het besluit een goede

ruimtelijke onderbouwing bevat en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze mogelijkheid is gegeven in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college heeft de bereidheid uitgesproken om in principe medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure en de gemeenteraad te vragen om de ruimtelijke onderbouwing vast te stellen en om de verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag voor omgevingsvergunning af te geven.

Inleiding

Op 25 november 2014 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning locatie Loeteweg 32a te Hazerswoude-Dorp. Dit naar aanleiding van een eerder ingediend initiatief dat aan de gemeente is voorgelegd en waar in beginsel positief op is gereageerd. De betreffende woning is in 1978 gebouwd als bedrijfswoning voor het achtergelegen sierteeltbedrijf. Sinds 1984 is de woning afgesplitst van het achtergelegen sierteeltbedrijf en is er dus geen relatie meer met het bedrijf. De woning wordt sindsdien gebruikt als burgerwoning. Dit is nooit verankerd in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om medewerking van wijziging van de bestemming.

Op dit moment ligt er een toezegging aan de gemeenteraad om met besluitvorming over omzettingen van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen te wachten totdat een harmonisatievoorstel hierover is opgesteld en kenbaar is gemaakt aan de raad.

Ter afhandeling liggen er echter nog twee verzoeken aangaande een omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Naast het voorliggende verzoek aan de Loeteweg 32a te Hazerswoude-Dorp, ligt er een verzoek voor de locatie Burgemeester Smitweg 49 te Hazerswoude-Dorp. Beide locaties vallen in het bestemmingsplan Sierteeltgebied Rijnwoude. Omdat een positieve reactie op dit verzoek al dateert van voor de toezegging om met besluitvorming aangaande dergelijke verzoeken te wachten, ligt dit besluitvormingsstuk nu voor. Aangaande het verzoek Burgemeester Smitweg 49 wordt u op een later moment afzonderlijk geadviseerd.

Op voorhand kan worden gesteld dat de geschetste harmonisatie geen invloed zal hebben op eventueel voor de twee genoemde zaken te hanteren uitgangspunten. Dit omdat de voorliggende woning Loeteweg 32a vanaf 1984 als burgerwoning in gebruik is en de woning Burg. Smitweg 49 vanaf 1995 als burgerwoning. De voormalige gemeente Rijnwoude heeft de twee als burgerwoning in gebruik zijnde percelen per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan Sierteeltgebied Rijnwoude. Het bestemmingsplan laat toe dat middels een wijzigingsbevoegdheid een voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet naar burgerwoning. In het bestemmingsplan is overigens geen financiële component als voorwaarde opgenomen om medewerking te verlenen aan een dergelijk verzoek. Niets staat juridisch-planologisch gezien in de weg om aan voorliggend verzoek medewerking te verlenen.

Met aanvrager is in maart 2015 een exploitatieovereenkomst aangegaan, teneinde de kosten van de procedure te kunnen afwentelen. Inmiddels is een ruimtelijke onderbouwing ontvangen en kan de procedure gestart worden.

Met het doorlopen van de uitgebreide afwijkingsprocedure wordt de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt en kan de omgevingsvergunning afgegeven worden. Deze mogelijkheid is gegeven in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierop is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, op grond van artikel 3.10 e.v. van de Wabo, van toepassing.

Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist, waarin het plan wordt toegelicht en wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, dient op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voldoet hieraan.

Over deze ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen op basis van artikel 2.27 en 3.11 van de Wabo verlenen aan het college van burgemeester en wethouders. Er is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor de verklaring van geen bedenkingen van de raad als bedoeld in de artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, niet is vereist. Het verzoek past echter niet binnen de lijst van aangewezen gevallen omdat de betreffende locatie is gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgezicht zoals aangegeven in de Verordening Ruimte.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het doel is om op basis van de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te verkrijgen, zodat de bovengenoemde procedure op grond van de Wabo kan worden doorlopen.

Kader

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan Sierteeltgebied Rijnwoude, dat op 11 november 2010 door de gemeenteraad van Rijnwoude is vastgesteld.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt'. De gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven (zoals omschreven in artikel 1. Lid 1.7 sub g).

Binnen het voorschrift betrekking hebbend op de bestemming 'Agrarisch-Sierteelt' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Dit betreft een bevoegdheid van het college waaraan een aantal voorwaarden is verbonden. Zo dient (in heden of verleden) schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats te vinden, die

mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt. De omzetting naar een burgerwoning mag voorts geen negatieve uitwerking hebben op de sierteelt, en de woning mag bestaande bedrijvigheid niet in de weg zitten. Voorts moet de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk zijn en er moet per (te reconstrueren) bedrijf 1 bedrijfswoning overblijven. Verder dient de oppervlakte van de overgebleven gronden van de woning maximaal 1000 m² te zijn en mogen er maximaal 50 danwel 75 m² aan bijgebouwen blijven staan. De woning dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn en er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestaande agrarische bedrijven optreden.

Voorliggend verzoek voldoet niet geheel aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat er per (te reconstrueren) bedrijf één bedrijfswoning overblijft en verder wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat er maximaal 50 danwel 75 m² aan bijgebouwen blijft bestaan. Zoals onder het kopje 'Argumentatie' wordt besproken is er evenwel sprake van een gewenste ontwikkeling. Daarom vindt omzetting plaats middels een uitgebreide afwijkingsprocedure, artikel 2.12 lid 1 onder a3 Wabo. Het verzoek past niet binnen de lijst van aangewezen gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Dit is gelegen in het feit dat de betreffende locatie is gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied zoals aangegeven in de Verordening Ruimte. De raad zal dan ook een verklaring van geen bedenkingen af dienen te geven. Voor de te nemen stappen in het proces wordt naar onderstaand schema verwezen.

- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing –artikel 5.20 Bor (Besluit omgevingsrecht) – bevat. De artikelen 3.1.2. 3.1.6. en 3.31, eerste lid van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) zijn van overeenkomstige toepassing;
- Artikel 2.27, eerste lid Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor. Voor het voeren van deze procedure is de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk;
- Artikel 2.27, derde lid Wabo, de verklaring kan slechts worden gegeven of geweigerd in het belang dat in de betrokken wet of algemene maatregel van bestuur is aangegeven;
- Op grond van artikel 6.5 van het Bor moet het ontwerp besluit en de ontwerp –vvgb bekend worden gemaakt in het Witte Weekblad en in de Staatscourant (uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

Overig kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Besluit omgevingsrecht (Bor);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Regionaal, provinciaal en nationaal beleid.

Argumenten

Aan de Loeteweg te Hazerswoude-Dorp bevindt zich een combinatie van (burger)woningen en sierteeltbedrijven. In de directe omgeving van de Loeteweg 32A zijn diverse woningen rechtstreeks als burgerwoning bestemd. De woning is in 1978 gebouwd als bedrijfswoning voor het achter/naastgelegen sierteeltbedrijf. Sinds 1984 is er geen relatie meer tussen de eigenaar van de woning en het achter gelegen sierteeltbedrijf. De woning Loeteweg 32A is praktisch gezien al meer dan 30 jaar geen bedrijfswoning meer. Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen de omzetting naar een burgerwoning.

Daarnaast wordt weliswaar voldaan aan het feit dat de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is ten behoeve van het agrarische bedrijf, er moet echter per (te reconstrueren) bedrijf 1 bedrijfswoning overblijven. Hier wordt momenteel niet aan voldaan. Op het naastgelegen perceel (Loeteweg 32B) bevindt zich een kwekerij van de [REDACTED]. De gronden die oorspronkelijk bij de bedrijfswoning Loeteweg 32A behoorden, behoren nu bij deze kwekerij. Op dit perceel wordt slechts geteeld. De huidige eigenaar woont elders in Hazerswoude-Dorp en heeft geen behoefte aan een bedrijfswoning ter plaatse. Het perceel Loeteweg 32B vormt tezamen met enkele percelen aan de Burgemeester Smitweg een bedrijf. Voor dit perceel ligt momenteel een verzoek tot vestiging van een eerste (nieuwe) bedrijfswoning. Hier bestaat bij de gemeente in beginsel bereidheid tot medewerking toe, dit mede op basis van een agrarisch onderbouwd advies. Dit betekent dat voor het perceel gelegen naast Loeteweg 32A geen bedrijfswoning meer benodigd en wenselijk is. Een en ander is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is opgesteld ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning aan de Burgemeester Smitweg 40. Deze overeenkomst is inmiddels getekend.

Voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt het aantal vierkante meters overschreden. Maximaal 50/75 m² is toegestaan, circa 170 m² is aanwezig. Gedwongen sloop is echter niet wenselijk, dit betekent immers kapitaalvernietiging. Wel wordt voldaan aan de vereiste grootte van het perceel (815 m² versus 1000 m² toegestaan). Voor wat betreft de milieu-hygiënische aspecten is naar aanleiding van het initiatiefverzoek nader onderzoek gedaan, en beoordeeld door de Omgevingsdienst. Gekeken is naar de aspecten bedrijven en milieuzonering, bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en duurzaamheid. Voor wat betreft de overige punten uit de wijzigingsvoorwaarden worden de wijzigingsregels overigens niet overschreden. Al met al zijn er geen overwegende bezwaren tegen de omzetting van bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Voor een nadere onderbouwing van het project wordt verwezen naar de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Participatie

Er heeft afstemming met de aanvrager plaatsgevonden. Voorts is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan diverse overlegpartners. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zullen de normale (wettelijk verplichte) publicaties plaatsvinden.

Financiële consequenties

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de te volgen planologische procedure zijn afgewenteld op initiatiefnemer. Tevens is een planschadeovereenkomst gesloten, teneinde eventuele planologische planschadeclaims af te kunnen wentelen op initiatiefnemer. Het plan is financieel uitvoerbaar.

Locatiegegevens

Loeteweg 32 a, Hazerswoude-Dorp, kadastraal bekend onder Hazerswoude, sectie K nummers 20 en 411 (gedeeltelijk).

Realisatie

Na afgifte van de ontwerp-vvgb, zal het college deze gelijk met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage leggen. De stukken gaan echter niet eerder ter inzage dan nadat de aanvraag om omgevingsvergunning ontvankelijk is.

Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld in deze periode een zienswijze in te dienen. Gelijktijdig zal het ontwerp-besluit worden toegezonden aan een aantal adviseurs, zoals het waterschap. Daarnaast dienen de stukken op grond van artikel 6.12, lid 1 Bor ook te worden toegestuurd aan gedeputeerde staten en de inspecteur. De ingediende zienswijzen en de uitgebrachte adviezen kunnen worden voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. In het geval van zienswijzen die geen betrekking hebben op onderhavige aanvraag en/of ruimtelijke ordeningsaspecten, kan het college deze afhandelen. Indien ingediende zienswijzen ongegrond zijn verklaard of geen zienswijzen zijn ingediend, kan het college de omgevingsvergunning afgeven.

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing
- Verbeelding grens besluitgebied

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2015
Registratienummer	: 2015/34100
Onderwerp	: Aanvraag om omgevingsvergunning voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning locatie Loeteweg 32a Hazerswoude-Dorp

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2015/34022.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2015,

besluit:

- 1 de ruimtelijke onderbouwing voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning Loeteweg 32a te Hazerswoude-Dorp vast te stellen;
- 2 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning Loeteweg 32a te Hazerswoude-Dorp op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor te verlenen;
- 3 indien geen zienswijzen worden ingediend een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven;
- 4 een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven bij zienswijzen die geen betrekking hebben op genoemde aanvraag en/of ruimtelijke orderingsaspecten en het college deze zienswijzen te laten afhandelen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 oktober 2015.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs. J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies