



uw brief van: 23 februari 2016
uw kenmerk:
ons kenmerk: 211654
behandeld door: de Water

bijlagen: 1

P.V.M. Langedijk
Westerkerkweg 115
1606 BC Venhuizen

Datum: 17 maart 2016
Onderwerp: Omzetten agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning De Hout 41, Hem

VERZONDEN 18 MAART 2016

Geachte heer Langedijk,

Op 23 februari 2016 ontvingen wij van u een aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. U vraagt de bestaande bedrijfswoning op het perceel De Hout 41 aan te merken als plattelandswoning. Wij kunnen u hierover het volgende meedelen.

Verzoek intrekking van uw aanvraag omgevingsvergunning

Uw aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn daarom voornemens uw verzoek af te wijzen. Echter, wij zijn in principe wél bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek middels het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van een wijzigingsplan nodig. U heeft dus eigenlijk uw verzoek op de verkeerde wijze ingediend.

Wij zullen geen medewerking verlenen aan de door u ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Aangezien voor de weigering van een omgevingsvergunning leges verschuldigd zijn, bieden wij u de gelegenheid om uw aanvraag in te trekken. U kunt uw aanvraag intrekken op www.omgevingsloket.nl. De aanvraag wordt dan niet langer door het bevoegd gezag behandeld.

- Log in.
- Ga naar 'Mijn overzicht'.
- Zoek de betreffende aanvraag in de tabel en klik op het icoon met de gedraaide pijl.
- Er verschijnt een melding met de vraag of u de aanvraag echt wilt intrekken. Klik op 'Intrekken'.
- De aanvraag verdwijnt uit het overzicht en is nu definitief ingetrokken.

Indien u uw aanvraag op bovenstaande wijze binnen 4 weken intrekt zullen wij hiervoor geen leges berekenen. Indien u dit niet doet binnen 4 weken ontvangt u een weigeringsbesluit. Hieraan zitten kosten verbonden.

Procedure wijzigingsplan

Wij willen wel in principe medewerking verlenen aan een wijzigingsplan. Deze dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en een plankaart. Wij raden u aan het wijzigingsplan via ons te laten opstellen. Zie hiervoor paragraaf 'kostenverhaalovereenkomst'.

Rekening dient te worden gehouden met een proceduretijd van 6 maanden. Eerst wordt een ontwerp van een wijzigingsplan ter inzage gelegd waarbij eenieder binnen een periode van 6 weken een zienswijze naar voren kan brengen. Daarna besluit ons college tot het (al dan niet) vaststellen van het definitieve wijzigingsplan. Dit besluit wordt vervolgens voor een periode van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift door een belanghebbende ter inzage gelegd. Het wijzigingsplan treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Kostenverhaalovereenkomst

Aan het opstellen van een wijzigingsplan zitten kosten verbonden. U kunt hiertoe zelf een gecertificeerd stedenbouwkundig bureau in de hand nemen of gebruik maken van de mogelijkheid het plan via de gemeente te laten opstellen. Hiertoe wordt in laatstgenoemd geval een kostenverhaalovereenkomst met u gesloten voordat opdracht wordt verleend een dergelijk plan op te stellen. Indien u van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Planschadeovereenkomst

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan kan planschade ontstaan. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een wijziging als verzocht, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager van de tegemoetkoming behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Indien u meer zicht wilt hebben op de financiële consequenties die het aangaan van deze overeenkomst kan hebben en ter beperking van kosten, kunt u voor eigen rekening een planschaderisicoanalyse uit laten voeren die globaal inzicht kan geven in de mogelijk te verwachten planschade.

Omdat wij het redelijk vinden dat een toegekende tegemoetkoming in planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer en niet op de samenleving moet voorafgaand aan een te starten wijzigingsprocedure een overeenkomst tot verhaal van planschade kosten worden afgesloten. Een concept planschadeovereenkomst is bijgevoegd. Voor ondertekening van de overeenkomst kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar. Voor het opmaken van de definitieve planschadeovereenkomst hebben wij nog wel een uittreksel van de Kamer van Koophandel nodig.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Drechterland,



Femke de Water
Medewerker RO