



Advies voor burgemeester en wethouders

Zaaknummer: 248507	Datum advies: 28 juli 2015	Portefeuillehouder: G. Besseling
Opsteller: R. Koelman		

Onderwerp:	Principeverzoek wijziging van agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning aan De Hout 41 te hem
Concept besluit:	1. In principe medewerking te verlenen aan de omzetting naar een plattelandswoning. 2. Aan medewerking de voorwaarde te verbinden dat een plan-schadeovereenkomst wordt aangegaan.
Samenvatting:	Gevraagd wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Aan de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Er zijn voor het overige geen beperkingen voor medewerking. Voorgesteld wordt daarom in principe medewerking te verlenen.

Wat kost het?	n.v.t.
Hoe is de uitgave gedekt?	n.v.t.
Zijn het besluit en de toelichting openbaar?	ja

Besluit college					
VERGADERING BURGEMEESTER EN WETHOUDERS DD:					
	Secretaris A. Idema	Burgemeester R.J.H. van der Riet	Wethouder D. te Grotenhuis	Wethouder G. Besseling	Wethouder V. Reus
AKKOORD					
BESPREKEN					



Vervolgprocedure	
Publicatie	Ja
Raad informatief	Ja
Raad besluitvormend	Nee
Burgerparticipatie	Nee

Bijlagen	
1.	Principeverzoek nummer 248507
2.	Kaart Bestemmingsplan Drechterland Zuid
3.	Kaart Bestemmingsplan eerste herziening, Drechterland Zuid
4.	Advies van de RUD d.d. 28 juli 2015



Toelichting bij het advies aan Burgemeester en Wethouders d.d.: 9-2-2017 met betrekking tot het principeverzoek realiseren plattelandswoning De Hout 41 te Hem

Inleiding c.q. aanleiding

Op 19 mei 2015 heeft de eigenaar van de bedrijfswoning op het perceel De Hout 41 te Hem (de heer P.V.M. Langedijk) een principeverzoek ingediend om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning op dat perceel. De woning wordt sinds 2012 aan particulieren verhuurd. Op het overige deel van het perceel staan bedrijfsgebouwen die overeenkomstig de agrarische bestemming nog in gebruik zijn. De woning De Hout 41 maakt onderdeel uit van het bedrijf met een bedrijfswoning die is gelegen aan de Torenweg 13.

Wettelijk en beleidskader

Het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' is van toepassing. De geldende bestemmingen zijn:

'Agrarisch'

In artikel 3.1 van de regels is bepaald dat deze gronden alleen ten behoeve van het agrarische gebruik zijn. Een gebruik van de bedrijfswoning niet ten behoeve van het agrarische bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan het principeverzoek is daarom alleen mogelijk in afwijking van het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 3.7.10 (Wijziging naar een plattelandswoning) kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in die zin dat een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" krijgt, mits:

- a. de woning niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bepaald is in artikel 45.2.1 dat geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² mogen worden gebouwd zonder een archeologisch rapport. Het verzoek voorziet niet in bouwen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Ontwerp bestemmingsplan

Op het moment van het opstellen van dit advies ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid' ter inzage. De zienswijzenperiode duurt van 1 juli 2015 tot en met 11 augustus 2015. Het verzoek is om dezelfde reden ook in strijd met dit ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerp is artikel 3.7.10 (Wijziging ten behoeve van plattelandswoningen) als volgt geformuleerd:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" wordt aangebracht dan wel wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning als plattelandswoning, dan wel een plattelandswoning opnieuw als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;



- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Overwegingen

De heer P.V.M. Langedijk heeft deze woning privé gekocht en verhuurt deze sinds 2012 aan personen die geen verbinding hebben met het agrarische bedrijf. Het verhuren van de woning aan privépersonen is in strijd met de agrarische bestemming.

Om een dergelijke bewoning wel toe te kunnen staan, is het noodzakelijk dat de planologische status van de woning wordt gewijzigd naar een plattelandswoning. Hiervoor kan toepassing geven worden aan artikel 3.7.10 om de bestemming te wijzigen en medewerking te verlenen aan een huishouden dat geen relatie heeft met het agrarische bedrijf, de zogenaamde 'plattelandswoning'. Medewerking verlenen aan een plattelandswoning is alleen dan wenselijk indien aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Hierover het volgende.

Artikel 3.7.10 onder 'a'

De heer Langedijk heeft schriftelijk verklaard dat de bedrijfswoning niet meer bij een agrarisch bedrijf hoort en dat de woning inmiddels sinds 2012 particulier (en daarmee in strijd met het bestemmingsplan) wordt bewoond. Aan het gestelde in artikel 3.7.10 onder 'a' wordt daarom voldaan.

Artikel 3.7.10 onder 'b'

Aan het gestelde in artikel 3.7.10 onder 'b' wordt voldaan. Dit blijkt uit een beoordeling van de Regionale Uitvoeringsdienst (hierna RUD). Verwezen wordt naar het advies d.d. 28 juli 2015 in de bijlage.

Het RUD stelt samengevat dat op de plattelandswoning de milieuaspecten geluid, geur etc. niet van toepassing zijn en dat de (agrarische) bedrijven in de directe omgeving zijn gelegen op voldoende afstand en worden niet in hun ontwikkeling beperkt. De plattelandswoning zal zodoende geen belemmering vormen voor de omliggende (agrarische) bedrijven. Opgemerkt wordt dat de bedrijfswoning voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven al een woning van derden was. Door er een plattelandswoning van het maken, wijzigt er niets, het blijft een woning van derden.

Ontwerp- bestemmingsplan

Omdat het ontwerp bestemmingsplan reeds ter inzage ligt, dient ook aan dit plan getoetst te worden. Definitieve medewerking is pas dan mogelijk nadat het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid' rechtskracht heeft gekregen.

In de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is nagenoeg gelijk aan de reeds bestaande regeling. Alleen de 'verkeerssituatie' wordt met name genoemd. Hierover wordt opgemerkt dan op het terrein voldoende parkeergelegenheid is om in de eigen behoefte te kunnen voorzien. De verkeersveiligheid is niet in het geding immers, het perceel met uitrit werd al gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Op dit moment zijn geen aanwijzingen dat de wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zal worden beperkt waardoor medewerking niet mogelijk zou zijn.

Procedure

Aan een formeel verzoek voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform de bepalingen van het bestemmingsplan kan in principe medewerking worden verleend volgens de bestemmingsplanprocedure op basis Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt dan zes weken ter inzage gelegd.



Vraagstelling / inhoud

Gevraagd wordt een principe uitspraak te doen omtrent medewerking aan het realiseren van een plattelandswoning.

Financiële aspecten / kosten

Er zijn leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van het principeverzoek op basis van de Legesverordening Drechterland.

Risico's

Een antwoord op een principeverzoek is een mededeling en geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 1.3 Awb), waartegen bezwaar en beroep kan worden ingediend. Voorwaarde van definitieve medewerking aan een wijzigingsprocedure is dat een ondertekend exemplaar 'planschade overeenkomst' is ontvangen.

Alternatieven

Geen medewerking verlenen en handhavend optreden tegen de ingebruikneming van de bedrijfswoning als burgerwoning.

Afweging van belangen en beoogd resultaat

Een goede ruimtelijke ordening.

Verdere procedure en planning (inclusief communicatie en burgerparticipatie)

De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gebracht van uw besluit.

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

uw brief van: 29 mei 2015
uw kenmerk: n.v.t.
ons kenmerk: 248507
behandeld door: R. Koelman
doorkiesnummer: 0228-534100
bijlagen: 1

Datum: 21 september 2015
Onderwerp: Principeverzoek plattelandswoning De Hout 41

Geachte heer Langedijk,

Op 29 mei 2015 ontvingen wij van u een principeverzoek. U vraagt de bestaande bedrijfswoning op het perceel De Hout 41 aan te merken als plattelandswoning. Wij kunnen u hierover het volgende meedelen.

In de eerste plaats bieden wij onze excuses aan voor de langere doorlooptijd van de beantwoording op uw verzoek. Wij trachten binnen een termijn van acht weken te reageren. Dit is in uw geval door omstandigheden helaas niet gelukt.

Ingenomen standpunt

Aan een nog formeel in te dienen aanvraag omgevingsvergunning zullen wij in principe medewerking verlenen. Wij verbinden de voorwaarde dat u bij een formeel verzoek een schriftelijke akkoordverklaring voegt van de eigenaar van het betreffende agrarische bouwvlak. Ook dient te worden aangetoond dat van een volwaardig agrarisch bedrijf op dit perceel sprake is. Voorafgaand aan medewerking dient een planschadeovereenkomst te zijn afgesloten. Hoe wij tot ons standpunt zijn gekomen wordt onderstaand nader toegelicht.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' is van toepassing. De geldende bestemmingen zijn:

Bestemming 'Agrarisch'

In artikel 3.1 van de regels is bepaald dat deze gronden alleen ten behoeve van het agrarische gebruik zijn. Een gebruik van de bedrijfswoning niet ten behoeve van het agrarische bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan uw principeverzoek is daarom alleen mogelijk in afwijking van het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 3.7.10 (Wijziging naar een plattelandswoning) kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in die zin dat een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" krijgt, mits:

- a. de woning niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bestemming 'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bepaald is in artikel 45.2.1 dat geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² mogen worden gebouwd zonder een archeologisch rapport. Uw verzoek gaat uit van de bestaande bedrijfswoning. Er wordt niet gebouwd. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid' heeft ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft nog geen besluit omtrent vaststelling genomen. Uw plan is tevens met dit plan in strijd omdat ook in dit plan enkel een (agrarische) bedrijfswoning is toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan is artikel 3.7.10 ('wijziging ten behoeve van plattelandswoningen') als volgt geformuleerd: 'Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" wordt aangebracht dan wel wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning als plattelandswoning, dan wel een plattelandswoning opnieuw als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.'

Overwegingen

Het bestemmingsplan voorziet in een bevoegdheid van burgemeester en wethouders waarin een het bestemmingsplan kan worden gewijzigd naar een plattelandswoning. Toepassing kan worden gegeven aan artikel 3.7.10 en het gestelde onder 'a' en 'b' indien aan alle eisen die hieraan gesteld kunnen worden wordt voldaan. De beoordeling van uw principeverzoek luidt als volgt:

Artikel 3.7.10 onder 'a'

U hebt verklaard dat de bedrijfswoning in uw bezit is en dat u deze woning al enkele jaren particulier verhuurt aan één huishouden. Aan het gestelde in artikel 3.7.10 onder 'a' kan daarom worden voldaan.

Bij de eventuele formele aanvraag dient een schriftelijke verklaring van alle eigenaren van het bijbehorende agrarische bedrijf te bevatten waarin staat dat zij tegen uw plan geen bezwaren hebben. Opgemerkt wordt dat ingevolge de anti- dubbel telbepaling van het bestemmingsplan niet

na toekenning van een 'plattelandswoning' alsnog een nieuwe bedrijfswoning op het perceel kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.7.10 onder 'b'

Aan het gestelde in artikel 3.7.10 onder 'b' kan worden voldaan. Dit blijkt uit een beoordeling van de Regionale Uitvoeringsdienst (hierna RUD). In de bijlage van deze brief treft u de beoordeling van de RUD (nummer RUD15.163224) aan. Gemakshalve verwijzen wij naar dit rapport.

De in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid' opgenomen wijzigingsbevoegdheid is nagenoeg gelijk aan de al bestaande regeling. Alleen de verkeersveiligheid wordt expliciet genoemd. Hierover wordt opgemerkt dat op het terrein voldoende parkeergelegenheid is om in de eigen behoefte te kunnen voorzien. De verkeersveiligheid is niet in het geding omdat al van verkeer van het agrarisch bedrijf en bedrijfswoning sprake was en daarom geen extra verkeersbewegingen te verwachten zijn.

Conclusie

Medewerking verlenen aan een plattelandswoning is alleen dan wenselijk indien u aan de daarvoor geldende voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan voldoet. Het gaat dan alleen om permanente verhuur aan één huishouden. Het (nu nog) ontwerp bestemmingsplan is daarbij van belang. Dit plan kan door de gemeenteraad nog gewijzigd worden vastgesteld waardoor voor definitieve medewerking andere overwegingen kunnen gelden.

Eerdere correspondentie

Wij merken op dat bij een eerdere inventarisatie gebleken is dat u de betreffende woning verhuurde aan arbeidsmigranten. Een dergelijke verhuur is in strijd met het bestemmingsplan. Wij hebben u al op dit feit gewezen. Wij zullen, gebaseerd op de huidige regelgeving, geen medewerking verlenen aan de huisvesting van arbeidsmigranten in de (voormalige) bedrijfswoning.

Procedure

Medewerking is mogelijk met toepassing van een bestemmingsplanprocedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). U dient uw formele aanvraag daartoe van een goede ruimtelijke onderbouwing (een wijzigingsplan) te voorzien. U kunt er ook voor kiezen het wijzigingsplan door ons te laten opstellen. Zie hiervoor paragraaf 'Planschade – realisatieovereenkomst'.

Rekening dient te worden gehouden met een proceduredtijd 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 beroep schriftelijk door een belanghebbende ter inzage gelegd. Het wijzigingsplan treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Planschade – en realisatieovereenkomst

Voorwaarde voor onze medewerking is dat wij een door u ondertekend exemplaar 'planschade overeenkomst' en een 'realisatieovereenkomst' vooraf hebben ontvangen. Wij zullen u, op uw verzoek, de concept- overeenkomsten sturen. U kunt er ook voor kiezen voor eigen rekening en

risico een bestemmingsplan te laten opstellen. Een 'realisatieovereenkomst' is in dat geval niet verplicht. Een ondertekende 'planschade overeenkomst' blijft te allen tijde verplicht.

Wij hebben uw verzoek beschouwd als een principe verzoek. Een antwoord op een principe verzoek is een mededeling en geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 1.3 Awb), waartegen u bezwaar en beroep kunt indienen. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegen de beslissing op een formele aanvraag van een omgevingsvergunning of een toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze reactie is gebaseerd op het huidige beleid. Om u in de gelegenheid te stellen het bouwplan te ontwikkelen of verder uit te werken leggen wij vast dat deze principe-uitspraak een geldigheidsduur heeft van één jaar na datum van verzending van deze brief. Als u na die periode de omgevingsvergunning aanvraagt, toetsen wij deze aan het dan geldende beleid. U loopt dus het risico, dat u het bouwplan niet kunt realiseren als het beleid in die periode gewijzigd is.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Koelman op telefoonnummer 0228-534100.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,

R. Koelman

Medewerker afdeling Ruimte