

Preadvies

Portefeuillehouder : R.A.J.M. van Eijkeren
Datum collegebesluit : 10 december 2013

Corr. nr.: 2013.18453

Onderwerp : Voorstel inzake verklaring van geen bedenkingen aanduiding
plattelandswoning voor Bergstraat 55 te Loon op Zand
Programma : 11. Bouwen en wonen
Agenda nr. : 21, 2013/67

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Ingekomen is een verzoek (agrarische) bedrijfswoning op het perceel Bergstraat 55 te Loon op Zand aan te duiden als plattelandswoning in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dan wordt het mogelijk die woning anders dan als bedrijfswoning te gebruiken zonder dat dit afwijkende gebruik negatieve gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van het hier eveneens aanwezige bedrijf.

Het verzoek is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Om tot vergunningverlening voor dit verzoek te kunnen komen, moet afgeweken worden van dit bestemmingsplan. Dit is mogelijk via een projectafwijkingsbesluit. In dat verband is het noodzakelijk dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen verleent. Uw raad wordt voorgesteld een dergelijke verklaring voor dit project te verlenen.

1. Inleiding

Ingekomen is een verzoek de woning op het perceel Bergstraat 55 Loon op Zand aan te merken als plattelandswoning.

2. Wat willen we bereiken

Juridisch kader

Bestemmingsplan "Buitengebied 2011"

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" en heeft daarin de bestemming "agrarisch met waarden - landschapswaarden". De bij deze bestemming behorende regels laten uitsluitend het gebruik van de woning op het perceel als bedrijfswoning toe. Dat begrip is als volgt gedefinieerd: *een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar geleet op de bedrijfsvoering van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is*. Er moet dus een duidelijk verband zijn tussen één van de bewoners van de woning en de bedrijfsvoering. Bewoning zonder een dergelijk verband is dus verboden.

Afwijkingsmogelijkheid

In de regels van het genoemde bestemmingsplan is geen toepasbare afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Ook de afwijkingsbevoegdheid als omschreven in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen mogelijkheden, omdat het perceel buiten de bebouwde kom ligt.

Medewerking verlenen middels een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo) is wel mogelijk. Bij deze procedure moet het plan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij wordt gemotiveerd waarom het past binnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Bij een projectafwijkingsbesluit is de uitgebreide procedure van de Wabo van toepassing.



Overwegingen

Aanvrager is eigenaar en voormalig exploitant van het hier gevestigde bedrijf. De bedrijfsopstallen zijn aan een derde verpacht, die volledig verantwoordelijk is voor de bedrijfsvoering. Daarmee staat vast dat de gewenste bewoning niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Er is dus geen sprake meer van gebruik van het pand als bedrijfswoning. Dat is in strijd met de regels van het bestemmingsplan en dus verboden.

Een (burger)woning in het buitengebied geniet bescherming op het gebied van geur, geluid en luchtkwaliteit. Keerzijde van die medaille is, dat de aanwezigheid van een burgerwoning de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf kan beperken. In verband met de ontwikkelingen in het buitengebied en met name de agrarische bedrijven, is de Wet plattelandswoningen ontstaan. Op grond van die wet kan een (voormalige) agrarische bedrijfswoning worden aangeduid als "plattelandswoning". Het beschermingsniveau van een dergelijke woning is gelijk aan die van een reguliere agrarische bedrijfswoning. En daarmee vormt de bewoning van zo'n woning door een derde geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf.

Gelet op het vorenstaande en de ruimtelijke onderbouwing, zoals verwoord in de brief namens de eigenaar van 19 september 2013, achten wij het verlenen van medewerking verantwoord.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Om medewerking te kunnen verlenen middels een projectafwijkingsbesluit is het noodzakelijk dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen verleent. Uw raad wordt voorgesteld een dergelijke verklaring voor het betreffende project te verlenen.

4. Wat gaat het kosten

In de Legesverordening is bepaald dat voor het volgen van een projectafwijkingsprocedure een extra bedrag aan leges ter grootte van € 3.405,00 is verschuldigd. Daarmee worden de kosten aan de zijde van de gemeente gedekt.

5. Communicatie

In het kader van de te doorlopen procedure wordt het voornemen in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen gepubliceerd. De mogelijkheid bestaat dan voor belanghebbenden ten aanzien van dit voornemen een zienswijze naar voren te brengen.

6. Advies raadscommissie

7. Voorgesteld wordt

Ten behoeve van de aanwijzing van het pand Bergstraat 55 te Loon op Zand in ontwerp een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Bor. Indien gedurende de termijn van ter inzage ligging ex artikel 3.12 van de Wabo van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ontvangen die mede betrekking hebben op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan wordt de verklaring van geen bedenkingen geacht definitief te zijn verleend.

8. Bijlagen

1. verzoek medewerking aanduiden van de woning Bergstraat 55 te Loon op Zand als plattelandswoning;
2. brief 19 september 2013 met ruimtelijke onderbouwing;
3. Wet plattelandswoning met memorie van toelichting.

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2013, nummer 2013/67;

b e s l u i t :

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Bor, ten behoeve van het aanduiden van de woning Bergstraat 55 te Loon op Zand als plattelandswoning als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht;
2. indien gedurende de termijn van ter inzage ligging ex artikel 3.12 van de Wabo van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ontvangen die mede betrekking hebben op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onder 1, dan wordt geacht de verklaring van geen bedenkingen definitief te zijn verleend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 16 december 2013 (voortzetting van 12 december 2013).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,