

Weigering omgevingsvergunning

Zaaknummer 83858 / 2021-17153

1. Inleiding

Op 17 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor omzetten van de huidige bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel Hoogeweg 3 Rijnsburg.

De aanvraag betreft de volgende:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c).

2. Procedureel

2.1 Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving en op artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval het bevoegde gezag om op de aanvraag te beslissen.

2.2 Ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk.

2.3 Voorbereidingsprocedure

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

3. Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

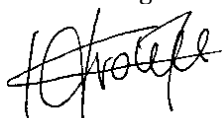
Wij weigeren de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. Perceel Hoogeweg 3;
3. Uittreksel kadastrale Kaart met;
4. Foto.

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage zijn de op de activiteit betrekking hebbende overwegingen opgenomen. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Katwijk, 7 oktober 2021

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Vrolijk'.

Mr Drs C.M.C Vrolijk
Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Verweermogelijkheden

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending.

Indien een belanghebbende zich met het besluit niet kan verenigen, kan binnen zes weken na de verzenddatum hiertegen bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk, postbus 589, 2220 AN Katwijk.

Het bezwaarschrift dient te voldoen aan een aantal voorschriften: het dient te worden ondertekend en bevat ten minste de naam en adres van de indiener, een dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Ingeval van onverwijlde spoed kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. Digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De indiener moet wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

BIJLAGE I

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 123213, geweigerd op 5 oktober 2021 voor het omzetten van huidige bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel Hoogeweg 3 Rijnsburg.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit**Toetsingsgronden**

Op grond van artikel 2.12, lid 1 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien:

- a. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Trappenberg Kloosterschuur”. De gronden zijn bestemd voor “Agrarisch – Glastuinbouw 2”.

De aanvraag is in strijd met artikel 4.1, onder d van het bestemmingsplan, waarin is verwoord dat op deze bestemming alleen één bedrijfswoning is toegestaan binnen het bouwvlak.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend indien het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken.

MOTIVERING

Wij beoordelen aan de hand van beleid, wet- en regelgeving en omgevingsaspecten of wij wel of niet meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Hiervoor toetsen en adviseren wij op basis van de huidige activiteiten en ingediende plannen. Eveneens wordt elke aanvraag beoordeeld op zijn eigen omstandigheden en belangen, waarbij het algemeen belang wordt afgewogen tegen het individueel belang.

Aanvraag

De aanvraag betreft het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan de Hoogeweg 3 te Rijnsburg.

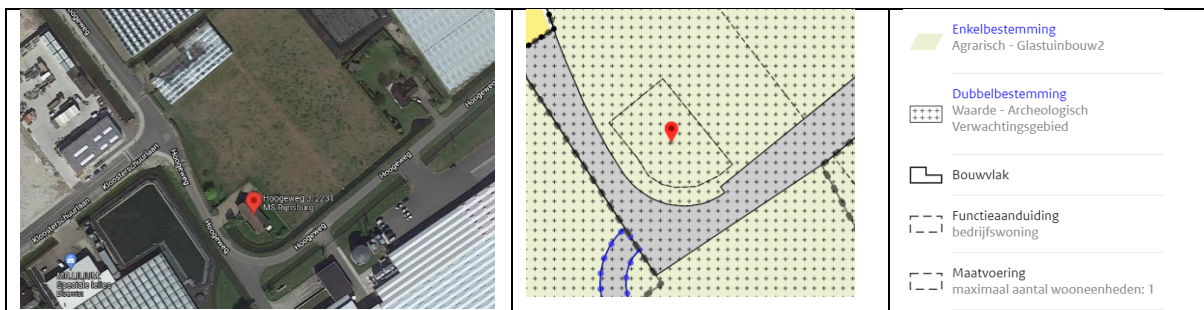
Vigerende planologische regeling

Het perceel Hoogeweg 3 maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Trappenberg Kloosterschuur”. De gronden zijn bestemd voor “Agrarisch – Glastuinbouw 2”.

De aanvraag is in strijd met artikel 4.1, onder d van het bestemmingsplan, waarin is verwoord dat op deze bestemming alleen één bedrijfswoning is toegestaan binnen het bouwvlak.

Gevraagde beslissing

- Het toestaan van een plattelandswoning



Situering locatie met uitsnede bestemmingsplan

Geen planologische medewerking

Wij verlenen geen medewerking aan het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning Hoogeweg 3, omdat dit een beperkende werking heeft op de bedrijfsvoering van de huidige omliggende glastuinbouwbedrijven.

Bij de afweging of een plattelandswoning wenselijk is, beoordelen wij in het kader van goede ruimtelijke ordening, onder andere of ter plaatse van de betreffende woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omstandigheid dat een woning onder de werking van de Wet plattelandswoningen valt, betekent niet per definitie dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Wij beogen hierbij zowel de belangen van de omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de belangen van omliggende bedrijven bij een ongehinderde bedrijfsuitoefening te waarborgen. De ondernemers in de omliggende glastuinbouwbedrijven kunnen geconfronteerd worden met klachten van de bewoners van de beoogde plattelandswoning over milieugevolgen (denk aan geur- en geluidsbelasting), als gevolg van uitvoering van zijn bedrijf.

Zie onderstaande toelichting.

Toelichting

Voor de beoordeling van de aanvraag is gebruik gemaakt van de volgende informatie.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en Omgevingsvisie Katwijk

De beoogde plattelandswoning ligt in de Greenport Duin- en Bollenstreek, kenmerkend vanwege de vele bedrijven gespecialiseerd in (glas-)tuinbouw. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is van toepassing. Deze heeft onder andere als doel de glastuinbouwsector te versterken. Het plan is ook getoetst aan de Omgevingsvisie Katwijk. Hierin is beschreven dat naast het toerisme de sierteeltsector de belangrijkste werkgelegenheidsverschaffer is binnen de gemeente. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning beperkt de glastuinbouwsector in de bedrijfsvoering.

Ontwikkeldkader en uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord

In het Ontwikkeldkader en uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord is het gebied waarin het perceel is gelegen aangewezen als sierteeltgebied. Uit de doelstelling voor dit gebied blijkt ook dat de behoefte vanuit sierteeltgerelateerde bedrijvigheid bovengeschied is aan de behoeftes vanuit wonen.

In het Ontwikkeldkader is een essentiekaart opgenomen. Hierin zijn een aantal harde uitgangspunten voor toekomstige ontwikkeling van Rijnsburg Noord bepaald. De zes doelstellingen en het robuuste toekomstkader van Rijnsburg Noord zoals beschreven in de essentiekaart zijn leidend bij het beoordelen van initiatieven.

Uit de essentiekaart blijkt dat het perceel ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door bedrijvigheid (rood), aansluitend op de omringende gebieden met deze functie. Het omzetten van de bestemming van bedrijfswoning naar plattelandswoning is in strijd met de doelstelling om de behoeften vanuit de sierteeltgerelateerde bedrijvigheid te ondersteunen.



Uitsnede Essentiekaart

Visie Sierteelt

De Visie Sierteelt definieert onder meer de clusterlocatie voor sierteeltbedrijven in de gemeente Katwijk. Als uitwerking van de visie sierteelt is er een ruimtelijk handelingskader opgesteld dat onderdeel is geworden van de procedure van maatwerk van Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG). De clusterlocaties in de regio Duin- en Bollenstreek zijn de Zijlhoek, Rooversbroekpolder, Oegstgeesterweg en Trappenberg Kloosterschuur. In het ruimtelijk handelingskader is daarnaast vastgelegd dat op clusterlocaties onder voorwaarden uitbreiding van bebouwingspercentage c.q. aanverwante activiteiten mogelijk zijn op basis van maatwerk.

Ruimtelijk handelingskader Duin- en Bollenstreek

De Hoogeweg ligt in het gebied Trappenberg-Kloosterschuur en is opgenomen in het ruimtelijk handelingskader. In dit kader is de vraag: economische trede: wat is de mate en aard van de economische betekenis van het bedrijf voor Greenpoort DBS?

Trappenberg-Kloosterschuur geldt als primaire ontwikkellocatie (19 ha) voor het sierteeltcluster in de Duin- en Bollenstreek. In de ISG wordt ruimte geboden voor het (in het bestemmingsplan) mogelijk maken van verbreding van het assortiment (of het product) dat onder gespecialiseerd glas geteeld mag worden. Idem voor verbreding van activiteiten zoals onderzoek en ontwikkeling, handelsklaar maken en opslagcapaciteit. Een burgerwoning staat de bedrijvigheid in de weg.

Economische agenda

Bedrijventerreinen vormen de ruggengraat van de lokale economie. Bedrijventerreinen in de Randstad zijn schaars. Dat betekent dat we zuinig moeten zijn op gronden die we hebben en de bestemming van nog vrije grondenzorgvuldig moeten kiezen. De gemeente faciliteert ondernemers op alle fronten zo goed mogelijk, helpt ondernemers met het zoeken naar huisvesting en snellere vergunningprocedures. Bedrijven die al in Katwijk zijn gevestigd worden gekoesterd, er maatregelen genomen om starters op weg te helpen.

Bedrijven en milieuzonering

Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten in en kaders van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning of plattelandswoning zorgt voor te veel beperkingen van het gebied als bedrijventerrein / agrarisch gebied.

In sommige gevallen kan gebruik worden gemaakt van de Wet plattelandswoningen. Echter is hierbij een van de voorwaarden dat sprake moet zijn van een bestaande inrichting. Bij Hoogeweg 3 is dit niet meer het geval waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van deze regeling.

Precedentwerking

In het verleden zijn mogelijk in dit gebied (waar bestemmingsplan Trappenberg Kloosterschuurlaan vigerend is) vergunningen verleend voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Gezien de hierboven genoemde beperking van de bedrijfsvoering voor omliggende glastuinbouwbedrijven, wensen wij voor de toekomst deze omzettingen niet meer toe te staan.

Conclusie

Gelet op de voorgaande kan geen medewerking worden verleend aan de wijziging van bedrijfswoning naar wonen of plattelandswoning.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 7 oktober 2021
no. 83858 / 2021-17153

Mij bekend, clustermanager
Vergunningen, Toezicht &
Handhaving

Aanvraagnummer	6314561
Aanvraagnaam	Aanvraag vergunning plattelandswoning
Uw referentiecode	FBT17082021

Ingediend op	17-08-2021
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Omzetten van huidige bedrijfswoning naar plattelandswoning.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Katwijk
Bezoekadres:	Koningin Julianalaan 3 2224 EW KATWIJK ZH
Postadres:	Postbus 589 2220 AN KATWIJK ZH
Telefoonnummer:	0714065000
Faxnummer:	0714065065
E-mailadres:	info@katwijk.nl
Website:	www.katwijk.nl
Contactpersoon:	Team vergunningen
Bereikbaar op:	Ma. t/m Vr. 09.00 - 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	2231MS
Huisnummer	3
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hoogeweg
Plaatsnaam	Rijnsburg
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	De locatie wordt kadastraal gesplitst in twee percelen. één perceel betreft het bedrijf en één perceel betreft de woning.
----------------------------------	---



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

algemeen gebruik van de woning, niet specifiek bedoeld als agrarische bedrijfswoning.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

agrarische bedrijfswoning.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

plattelandswoning.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

geen gevolgen.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
perceel_woning_Hoogeweg_3_Rijnsburg_jpg	perceel woning Hoogeweg 3 Rijnsburg.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	17-08-2021	In behandeling
skaart_RIJNSBURG_A_1040_page1_geduid.jpg	Uittreksel kadastrale kaart met omgevingskaart RIJNSBURG A 1040.page1 geduid.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	17-08-2021	In behandeling
IMG_8566_JPG	IMG_8566.JPG	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	17-08-2021	In behandeling
volmacht_van_Rheenen_pdf	volmacht van Rheenen.pdf	Anders	17-08-2021	In behandeling

Hoogeweg 3

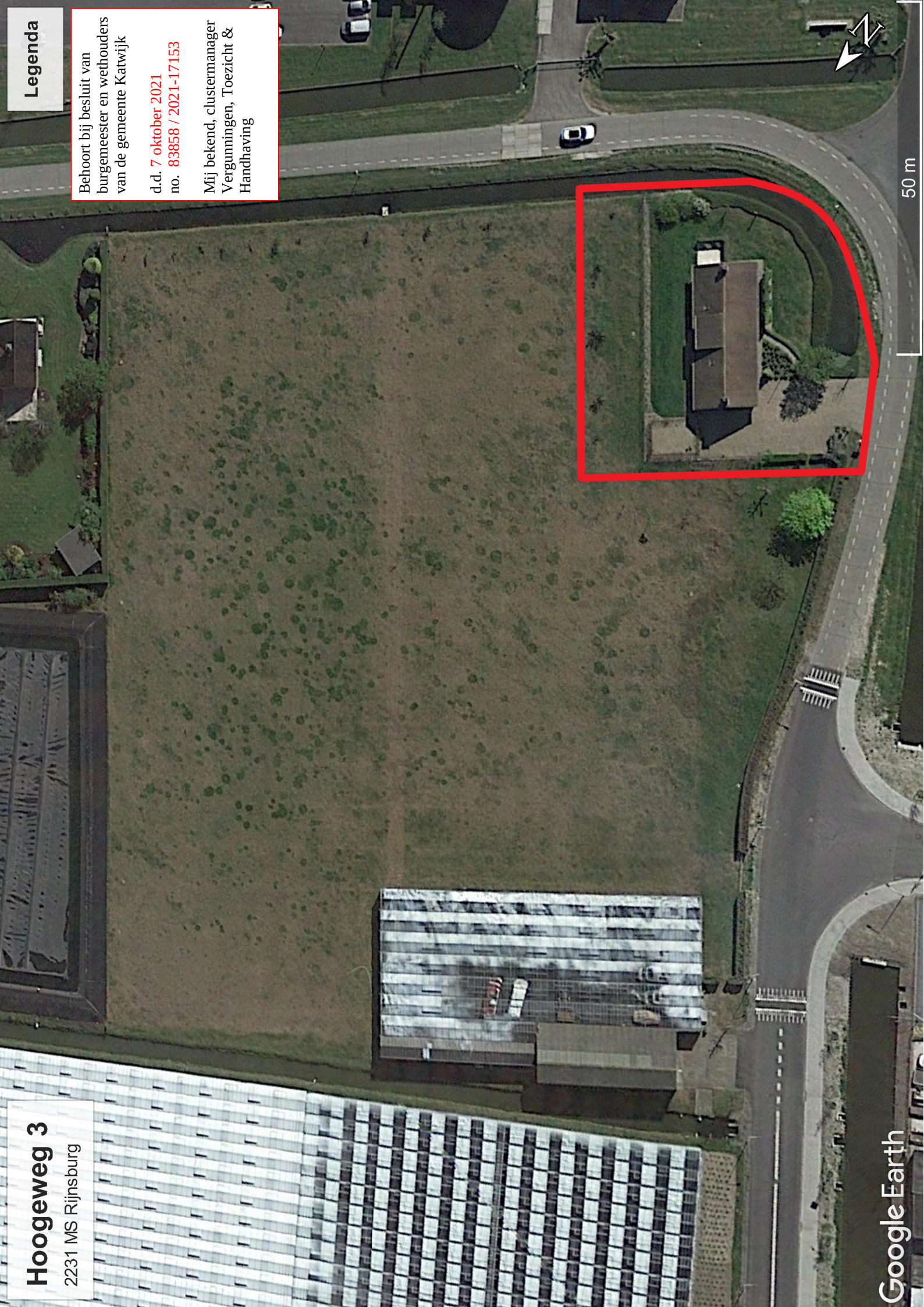
2231 MS Rijnsburg

Legenda

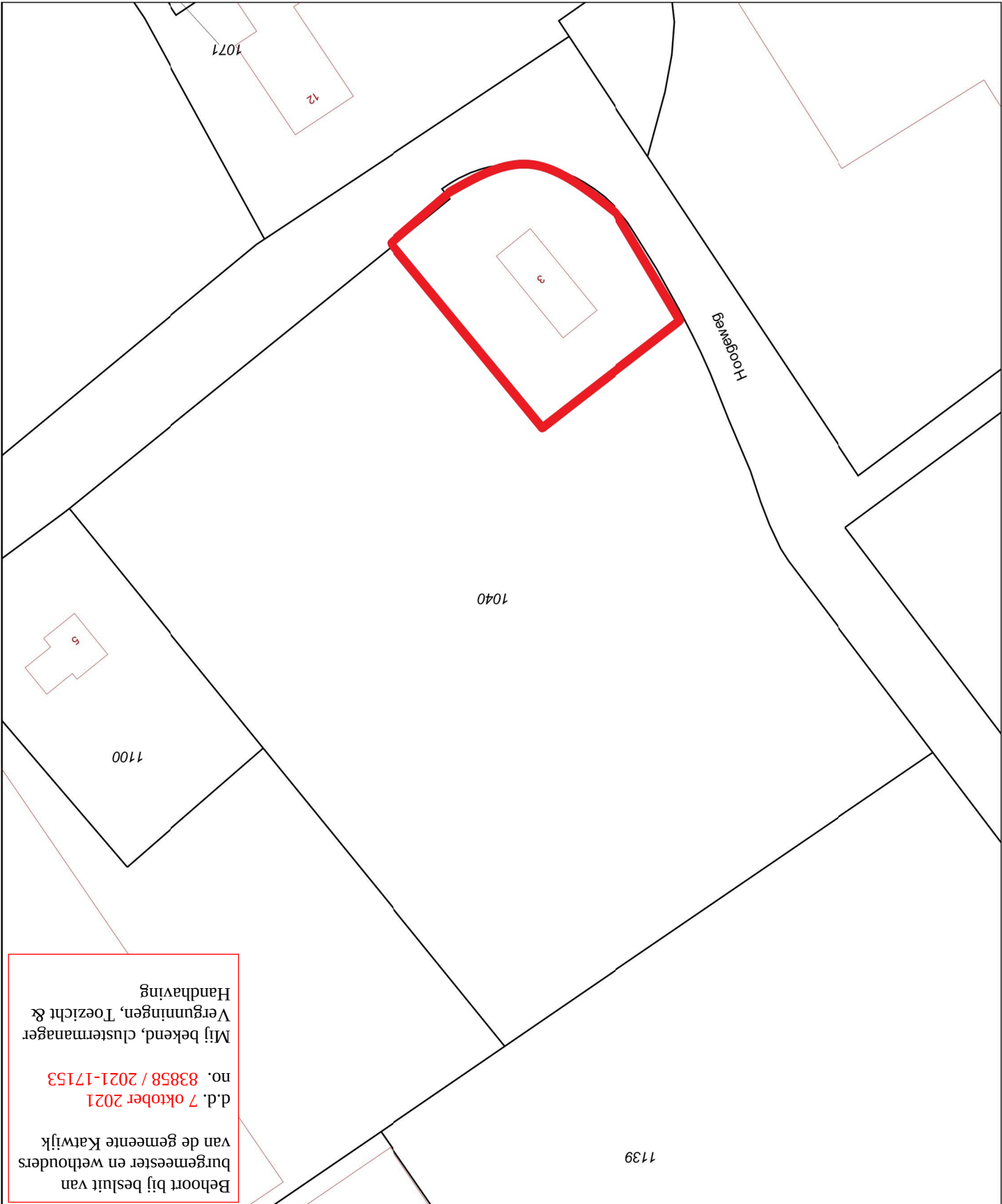
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. **7 oktober 2021**
no. **83858 / 2021-17153**

Mij bekend, clustermanager
Vergunningen, Toezicht &
Handhaving



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk
d.d. 7 oktober 2021
no. 83858 / 2021-17153
Mij bekend, clustermanager
Vergunningen, Toezicht &
Handhaving



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. **7 oktober 2021**
no. **83858 / 2021-17153**

Mij bekend, clustermanager
Vergunningen, Toezicht &
Handhaving

