



GEMEENTE
Schagen

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Bezoekadres

Laan 19, 1741 EA Schagen

Postadres

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

@SchagenGemeente

Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 1 maart 2024
Ons kenmerk Z2023-00002956
Contact [Redacted]
Onderwerp besluit ontwerp weigering omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift [Redacted]

Geachte [Redacted],

Op 15 december 2023 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het legaliseren van twee schuren gelegen op een agrarisch perceel en het verzoek om afwijken van de bestemming "Agrarisch met waarden" ten behoeve van "tuin" op het perceel Kerkpad 9A, 1749 CW in Warmenhuizen kadastraal bekend gemeente Warmenhuizen, sectie H, nummer 1642. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00002956.

Wij hebben besloten een ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

Wij willen u erop attenderen dat het hier gaat om een ontwerp besluit

Voor de realisering van het project heeft u de volgende activiteiten aangevraagd:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Ontwerpbesluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) **weigeren** wij u de omgevingsvergunning voor het legaliseren van twee schuren gelegen op een agrarisch perceel en het verzoek om af te wijken van de bestemming "Agrarisch met waarden" ten behoeve van "tuin".

Wij besluiten de omgevingsvergunning te weigeren voor de volgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Inwerkingtreding besluit

De weigering omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Dit staat in artikel 6.1, lid 2 onder b. van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Ontwerpbesluit en Publicatie

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen met ingang van 5 maart 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage. De bekendmaking van het besluit publiceren wij op de website www.overheid.nl.

Gedurende de 6 weken dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt, kunt u en ieder ander over het ontwerpbesluit een mening geven of te wel een zienswijze indienen. Iedere zienswijze wordt behandeld en meegenomen in het uiteindelijke besluit. Een zienswijze kan schriftelijk en mondeling kenbaar worden gemaakt.

Betaling leges

Wij brengen leges in rekening voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervan een gespecificeerde aanslag.

Bijbehorende documenten

De onderstaande gewaarmerkte stukken en bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning: bijlage I Overwegingen;

01 aanvraagdocument, ingekomen 15 december 2023;

02 situatieschets, ingekomen 15 december 2023;

03 gevels en doorsneden schuur A, ingekomen 15 december 2023;

04 gevels en doorsneden schuur B, ingekomen 15 december 2023;

05 goede ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 15 december 2023.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via ([REDACTED]). Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 1 maart 2024.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

[REDACTED]

Casemanager FL, taakveld Initiatieven en aanvragen Fysieke Leefomgeving

Deze brief is digitaal ondertekend.

Zienswijze indienen

Wij willen u erop attenderen dat het op dit moment een ontwerp weigering uitgebreide omgevingsvergunning betreft. In deze fase van de procedure kan een ieder zienswijze indienen. Zodra de omgevingsvergunning definitief wordt geweigerd kan beroep worden ingesteld zoals hieronder is beschreven.

Een ieder kan tijdens de inzage termijn mondeling of (bij voorkeur) schriftelijk zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp. De schriftelijke zienswijzen moeten worden ingediend bij het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Schagen, postbus 8, 1740 AA Schagen. Voor een mondelinge reactie kunt u een afspraak maken met de afdeling Fysieke Leefomgeving, telefoonnummer 0224-210237. Anonieme reacties en reacties via de email laten wij buiten behandeling.

De volgende clause is pas van toepassing op het definitieve besluit:

Beroep Instellen

Bent u het niet eens met de beslissing? Bent u een belanghebbende?. Dan kunt u binnen zes weken na de dag van het ter inzage leggen van dit besluit in beroep. U kunt in beroep gaan door een brief (beroepschrift) te sturen naar de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. In uw brief vermeld u in ieder geval de datum van uw brief, Uw naam, adres, het besluit waartegen u beroep instelt en alle redenen waarom u in beroep gaat. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Uw beroepschrift houdt niet de werking van het besluit tegen. Wilt u om spoedeisende redenen niet dat het besluit in werking treedt, dan kunt u tegelijk een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer Z2023-00002956 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Procedure

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan pas verleend kan worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 3 januari 2013 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Bor is vereist. Onder besluit 1 lid C staat het volgende aangegeven:

"Het weigeren van een aanvraag artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, indien de aanvraag in strijd is met door de raad en/of het college van burgemeester en wethouders vastgesteld beleid":

Een verklaring van geen bedenkingen maakt derhalve geen onderdeel uit van dit besluit.

Volledigheid

Uw aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van uw aanvraag op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom volledig en wij hebben deze in behandeling genomen. De indieningsvereisten staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 28 december 2023 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

De bekendmaking van het besluit wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Activiteit bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 Wabo)

De aangevraagde activiteit 'bouw' (het legaliseren van een tweetal schuren) kan alleen worden vergund, indien er geen sprake is van een weigeringsgrond op basis van artikel 2.10 van de Wabo. Omdat voor dit plan de bouwactiviteit onlosmakelijk verbonden is met de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' en de aanvraag geweigerd moet worden op deze laatste activiteit, zijn de te toetsen bouwonderdelen 'bodem', 'bouwbesluit' en 'welstand' niet getoetst.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Parkeren", "Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche en omgevingsplan Schagen" en "Landelijk gebied Harenkarspel" en heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

De aanvraag past niet binnen de bij de enkelbestemming "Agrarisch met waarde" behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met:

- artikel 3 waarin is bepaald dat het niet mogelijk is om een tuin te hebben op de bestemming agrarisch met waarden. De tuin is immers ten behoeve van de woonfunctie en niet ten behoeve van het agrarisch met waarden;
- de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat uitsluitend de eerste bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
- het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- productiegerichte paardenhouderijen;
- behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12 Wabo)

Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan het afwijken van Agrarisch met waarden naar tuin. Onze overwegingen hiervoor worden hieronder nader gemotiveerd.

Het college is op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan op het moment dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. In dit geval is er sprake van strijdigheid.

Advies goede ruimtelijke ordening

Het verzoek is om af te wijken van agrarisch met waarden naar tuin. De locatie is al lange tijd in gebruik als tuin. Er zijn twee gebouwen aanwezig die in het verleden als schuilstallen hebben gediend. De huisjes worden momenteel gebruikt als schuur voor tuinmateriaal en een trekker. De locatie is gelegen aan Kerkpad 9A te Warmenhuizen.

Vanuit het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een tuin te hebben op de bestemming agrarisch met waarden. De tuin is immers ten behoeve van de woonfunctie en niet ten behoeve van

- a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat uitsluitend de eerste bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
- b. het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. productiegerichte paardenhouderijen;
- d. behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen.

In de Omgevingsvisie Schagen valt Krabbendam onder kleine dorpen. Binnen kleine dorpen is landelijkheid en binding met de agrarische sector erg belangrijk. Het stuk agrarische grond bevindt zich aan de rand van het dorp en het landelijk gebied. Indien hier tuin van wordt gemaakt gaat dat ten koste van de landelijkheid. Daarnaast wordt er aangegeven dat er wordt ingespeeld op waarden zoals zicht en ruimte. Deze hebben te maken met de openheid van het landschap. Het toestaan van het gebruik als tuin zal dit landschap verdichten omdat het mogelijk is om opgaande beplanting te planten, bebouwing en vergunningsvrij te bouwen.

Indien deze aanvraag wordt toegewezen, zal er sprake zijn van precedentwerking. Het omzetten van agrarische gronden naar tuin om dit toe te voegen aan de woning is niet wenselijk, omdat dit dan elders binnen de gemeente ook plaats kan vinden. Hierdoor zal er een verdichting van het landschap ontstaan op plekken waar dit niet wenselijk is.

De schuren die worden aangekaart in het plan staan op een perceel met de bestemming agrarisch met waarden. Het verzoek is om de gebouwen te legaliseren of sloop en nieuw te bouwen en te gebruiken ten behoeve van tuin. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak. Er is geen bouwvlak aanwezig. Om deze reden mogen deze bouwwerken niet op deze locatie aanwezig zijn. Het is wel mogelijk dat de bouwwerken onder het overgangsrecht vallen. Hiervoor zal immers moeten worden aangetoond dat de situatie legaal aanwezig was op het moment van intreden van het bestemmingsplan. Dit is niet verder onderzocht binnen deze aanvraag, omdat het bouwverzoek gerelateerd is aan het gewenste gebruik tuin. Het aantonen dat het bouwwerk onder het overgangsrecht valt, legaliseert niet het gebruik. Het gebruik is ten behoeve van een agrarische functie, omdat dit tijdens het vaststellen van het bestemmingsplan zo was. Het gebruik van de schuren van agrarisch naar wonen/tuin heeft zich niet eerder voorgedaan dan na vaststelling het nieuwe bestemmingsplan, maar tijdens het bestemmingsplan. Dit blijkt uit de luchtfoto's, waarop een wijziging te zien is rond 2016.

Conclusie

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het is niet wenselijk om de gronden te gebruiken als tuin. Daarnaast is het bouwwerk mogelijk te legaliseren, maar het gebruik als tuin is niet te legaliseren. Het belang van eenduidige toepassing van regelgeving, het behoud van het open landschap en het voorkomen van precedentwerking weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bestaande uit het gebruik van het perceel en bijgebouwen als tuin. Gelet op de uitkomst van de bovenstaande en alles overwegende weigeren wij de omgevingsvergunning.