

<mijn naam en adres>

Ons kenmerk : <kenmerk>

Onderwerp : Aanvraag principeverzoek Datum : 27 maart 2020

Verzonden 27 maart 2020

Beste heer <mijn naam> ,

Op 6 februari 2020 heeft u een principeverzoek bij ons ingediend voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' op het perceel <adres>, kadastraal bekend <kadasteraal kenmerk>. Daarnaast heeft u gevraagd om, vooruitlopend op de wijziging van de bestemming, de woning tijdelijk als particulier te mogen bewonen. Tot slot wordt ingegaan op uw vragen over de splitsing naar twee woningen en de paardenbak.

Bestemmingsplan

Op het perceel <adres> is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van toepassing. Het perceel heeft op grond hiervan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'paardenhouderij', de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het gebruik van de woning als particulier niet toegestaan, zodat het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Aan bovengenoemd verzoek kan medewerking worden verleend via een wijzigingsbevoegdheid, welke is opgenomen in het bestemmingsplan. Medewerking aan uw verzoek om de woning tijdelijk, vooruitlopend op deze bestemmingswijziging, te mogen bewonen kan via de kruimelgevallenregeling (artikel 2.12, lid 1.a.2 Wabo i.c.m. artikel 4, lid 11, bijlage II Bor).

Besluit

Wijziging bestemming

In de eerste plaats wordt ingegaan op uw verzoek tot wijziging van de bestemming. Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Gelet hierop kunt u, via het sturen van een brief, een formeel verzoek doen tot wijziging van de bestemming zoals opgenomen in artikel 6.7.2 van het bestemmingsplan.

Bij dit verzoek dient u tevens een concept ontwerp wijzigingsplan aan te leveren, dat bestaat uit een toelichting, regels en planverbeelding. In dit concept dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:

de voorwaarden uit artikel 6.7.2: aangetoond dient te worden dat aan de voorwaarden a t/m e is voldaan.

het aspect archeologie: de locatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In dit verband kan het noodzakelijk zijn hiertoe een archeologisch onderzoek uit te voeren.

in het wijzigingsplan dient een tweetal bouwvlakken te worden opgenomen:

1. één bouwvlak voor het bestaande hoofdgebouw, welke nu is voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek';
2. één bouwvlak voor de te behouden paardenbak, met daaraan gekoppeld een specifieke aanduiding 'paardenbak' die bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend een paardenbak voor hobbymatig gebruik is toegestaan.

Los van het voorgaande wordt benadrukt dat in genoemd concept aandacht moet worden besteed aan alle milieuaspecten: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodem, archeologie, water, ecologie, stikstofdepositie en MER.

Voor het opstellen van een concept ontwerpwijzigingsplan adviseren we u een stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen.

Indien wij binnen zes maanden na verzenddatum van deze brief geen formeel verzoek hebben ontvangen, sluiten wij dit dossier.

Tijdelijke bewoning als particulier

In de tweede plaats wordt ingegaan op uw verzoek om, vooruitlopend op de wijziging van de bestemming, de woning tijdelijk als particulier te mogen bewonen. Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen door tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 1,5 jaar, zodat u de woning gedurende deze periode als particulier kunt bewonen.

Voor deze tijdelijke afwijking kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Bij deze aanvraag is het van belang dat u aannemelijk maakt dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen. Tevens dient aandacht te worden besteed aan de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid.

We benadrukken dat, indien de eerder genoemde wijzigingsprocedure om wat voor reden dan ook niet kan worden afgerond, de bewoning als particulier na de periode van 1,5 jaar dient te worden beëindigd. Hierop kan te zijner tijd door de gemeente worden gehandhaafd.

Splitsen naar twee woningen

In het verzoek geeft u aan op termijn de vrijstaande schuur van een eigen huisnummer en kavel te willen voorzien, zodat hier een separate woning ontstaat. U geeft aan dat in dit kader voldaan wordt aan de voorwaarden van het bestemmingsplan (artikel 6.7.2 lid g). Wat in dit artikel wordt genoemd is alleen van toepassing op gebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Eerder genoemde vrijstaande schuur is niet voorzien van deze aanduiding, zodat geen toepassing kan worden gegeven aan artikel 6.7.2 lid f en g van het bestemmingsplan. Dit verzoek kan dus niet worden meegenomen in voornoemde procedure tot wijziging van de bestemming.

Los hiervan wordt opgemerkt dat op dit moment een tweede woning op het perceel niet tot de mogelijkheden behoort, aangezien niet wordt voldaan aan de criteria van de 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling, welke een sloop van minimaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing vereist.

Paardenbak

In het verzoek geeft u aan de bestaande paardenbak te willen behouden voor hobbymatig gebruik. Wij hebben besloten dit toe te staan onder de volgende voorwaarden:

- er is in totaal één paardenbak toegestaan (de overige aanwezige paardenbakken dienen te worden verwijderd);
- de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt; er is geen verlichting toegestaan;
- de paardenbak dient landschappelijk te worden ingepast via een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan welke als voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld aan het wijzigingsplan;
- aangetoond dient te worden dat de aanwezige mestplaat/put geen hinder veroorzaakt voor naastliggende woningen en bedrijven.

Participatie

U bent als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie in de directe omgeving van het plan. Om omwonenden te informeren over de plannen is het in ieder geval de bedoeling dat u, ruim voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan, omwonenden (eventueel via een informatiebijeenkomst) informeert over het plan en de procedure. Tevens dient u de directe omgeving van het plan te informeren over dit principebesluit.

Principe-uitspraak

Deze brief is een principe-uitspraak en geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Daarom kunt u geen bezwaar maken. Met een principe-uitspraak willen wij u alleen informeren over het te verwachten besluit wanneer een officiële aanvraag om omgevingsvergunning of aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan wordt ingediend.

Leges en planschadeovereenkomst

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek moet u leges betalen. Voor de betaling van de leges ontvangt u apart een legesbrief.

Tijdelijke bewoning als particulier

Voor het toepassen van een afwijkingsprocedure moeten er leges worden betaald. Volgens de geldende legesverordening is dit een bedrag van € 350,00. Dit bedrag moet bij de officiële aanvraag om omgevingsvergunning worden betaald.

Wijziging bestemming

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het wijzigen van de bestemming als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de Wet ruimtelijke ordening bent u leges verschuldigd. Conform de geldende legesverordening is dit een bedrag van € 6.750,00. Na ontvangst van uw formele verzoek tot wijziging van de bestemming wordt dit bedrag bij u in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan inclusief de bijbehorende onderzoeken zijn tevens volledig voor uw rekening.

Tot slot dient u te zijner tijd een planschadeovereenkomst te tekenen, mogelijk gecombineerd met een bankgarantie. Ondertekening van deze overeenkomst is een voorwaarde om te zijner tijd het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te kunnen leggen.

Informatie

Hebt u vragen of wilt u meer informatie? Neem contact op met [<ambtenaar>](#)

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van de [<gemeente>](#),

p/o

[<naam ambtenaar>](#)

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling