



B&W-advies

Aan:	het college van B&W	Van afdeling:	RWO
Portefeuillehouder:	J. Boskeljon	Adviseur:	A.J.T. Zijlstra
Classificatie:	Openbaar	Telefoonnummer:	67 8815
Kenmerk:		Datum advies	31 juli 2008
Paraaf financieel adviseur d.d.		Afstemming in portefeuillehoudersoverleg:	Ja
		Paraaf afdelingsmanager d.d.	

Onderwerp: Aanvraag bouwvergunning voor het realiseren van een timmerwerkplaats en een woningen in een voormalig agrarisch bedrijfspand aan de Nieuweweg 32 te Den Helder

Samenvatting:

Op 11 januari 2008 heeft de heer Langendijk een bouwaanvraag ingediend voor het verbouwen van de voormalige agrarische bedrijfswoning om binnen het bestaande pand een woning te realiseren en de naastgelegen schuur te gebruiken ten dienste van een timmerbedrijf. Het bouwplan is strijdig met de geldende bestemming 'Aa Agrarische doeleinden' binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1980'. Gelet op het provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de invloeden die de functiewijziging kan hebben op de omgeving is vrijstelling verlenen mogelijk.

Concept besluit:

1. tot het opstarten van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO;
2. tot het vaststellen van de Ruimtelijke Onderbouwing;
3. indien geen zienswijzen worden ingediend, de verklaring van geen bezwaar aanvragen bij de provincie Noord-Holland en de gevraagde vrijstelling zoals bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO verlenen voor de functiewijziging aan de Nieuweweg 32.

Agendacommissie verzoeken het voorstel door te geleiden naar de:

Commissie
Raad

Opmerkingen van collegeleden & gemeentesecretaris:

	Burgemeester S. Hulman MSc	Wethouder C.J.M. Hienkens	Wethouder J. Boskeljon	Wethouder B. Fritzsche	Wethouder P.H.H. Kragt	Wethouder L.R.E.P. Smit	Secretaris H. Raasing
AKKOORD							
BESPREKEN							
KENNISGEVING							

Parafenbesluit B&W d.d.:

Opgenomen in lijst akkoordstukken d.d.:

Vergadering B&W d.d.:

Beslissing:

1. Toelichting op het besluit

1 Voor een uitgebreide toelichting op het bouwplan verwijzen wij u naar de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing.

De aanvraag om bouwvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1980', dat van toepassing is op het bouwplan. De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Aa Agrarische doeleinden' van de bestemmingsplan voorschriften.

Het bouwplan betreft het verbouwen van de voormalige agrarische bedrijfswoning om binnen het bestaande pand een woning te realiseren en de naastgelegen schuur te gebruiken ten dienste van een éénmans timmerbedrijf waar voornamelijk kozijnen worden gemaakt.

De huidige kap en gevelvormen van de dienstwoning wordt veranderd en vervangen. Tevens zal een deel van de bestaande schuren op het perceel worden gesloopt omdat de agrarische bedrijfsfunctie vervalt.

2. Het plan is getoetst aan welstand en akkoord bevonden.

De welstandscommissie heeft op 26 juni 2008 haar goedkeuring verleend aan het bouwplan.

3. De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar op grond van de volgende punten:

De stedenbouwkundige situatie is een bijzondere; het perceel ligt aan een belangrijke ontsluitingsroute en kruispunt. Het is daarmee een beeldbepalend punt. De huidige situatie is niet fraai, het geheel aan bebouwing maakt een vervallen indruk.

Met de uitvoering van een nieuwbouwplan wordt rechtgedaan aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van de plek. Van belang is dat de activiteiten geen verdere ruimtelijke verdichting van het agrarisch gebied teweeg te brengen. Het perceel dient een groene omzoming te verkregen die refereert aan de windsingels die typerend voor de Noord-Hollandse omgeving zijn (Structuurvisie Julianadorp aan zee 2005-2020).

4 Het provinciale beleid voor geheel Noord-Holland is verwoord in het Streekplan "Ontwikkelen met kwaliteit" (25 oktober 2004). Ten aanzien van het provinciaal beleid kan worden aangegeven dat de aanvraag valt binnen de speerpunt van beleid van de provincie, het vestigen van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Onder niet-agrarische functies worden alle functies begrepen die geen volwaardig agrarisch bedrijf betreffen.

5 Medewerking kan worden verleend middels een 19 lid 1 WRO. Het bouwplan valt niet onder de werking van artikel 20, lid e van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor het verlenen van medewerking is het vereist een zgn. "goede ruimtelijke onderbouwing" te maken. Conform vaste jurisprudentie dienen hogere eisen te worden gesteld aan deze onderbouwing, naarmate de inbreuk op het bestaande planologische regime omvangrijker is. De Ruimtelijke Onderbouwing is ter vaststelling bijgesloten.

De overige schuren worden gesloopt en het huidige kampeerterrein wordt ontmanteld.

2. Gevolgen

Financieel

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 49 WRO een verzoek om planschade indienen na het onherroepelijk worden van de verleende vrijstelling en de bouwvergunning. De kans dat een dergelijk verzoek op dit bouwplan wordt ingediend wordt op grond van de 'Risicoanalyse planschade' klein geacht gezien de verbeterde planologische situatie in het gebied.

Juridisch

De aanvraag om bouwvergunning zal worden gepubliceerd en ligt dan 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Deze kunnen worden ingediend door een ieder. Hierna zal een heroverweging plaatsvinden van het genomen besluit en een verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd bij de provincie Noord Holland. Tevens is aansluitend na het verlenen van de bouwvergunning met vrijstelling de gebruikelijke rechtsgang (bezwaar/beroep) mogelijk.

Personeel en ondernemingsraad

-n.v.t.

EU

-n.v.t.

ICT

-n.v.t.

Communicatief

Extern:

Hoe wordt de burger geïnformeerd?

Persbericht:

Nee

Intern:

Raad wordt geïnformeerd door middel van:

- n.v.t.

Personeel wordt geïnformeerd door middel van:

- n.v.t.

3. Verdere procedure

Door het bieden van inspraak staat de mogelijkheid open tot het indienen van zienswijze met aansluitend, na het verlenen van de bouwvergunning met vrijstelling, het maken van bezwaar/beroep.

4. Relatie met Strategische Visie

In de Strategische Visie 2020 wordt onder doel 3 aangegeven dat Den Helder een grote variëteit aan ruim opgezette, groene, woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water.

5. Wijze van totstandkoming

Naar aanleiding van een ingediende aanvraag om bouwvergunning bij de afdeling VVH.

6. Bijlagen

Concept bouwvergunning.

Ruimtelijke onderbouwing.

Bouwtekening