

raadsvoorstel

portefeuillehouder T. Veninga
opgesteld door R. van Heeringen
Registratienummer
collegebesluit 15.07600
vergaderdatum raad 11 juni 2015
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)

onderwerp Verzoek verklaring van geen bedenkingen Oostkanaalweg 5 te Nieuwveen

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht in ontwerp af te geven voor het bouwen van drie woningen aan de Oostkanaalweg 5 in Nieuwveen, waarvan één woning de huidige bedrijfswoning vervangt.
2. het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen, indien geen zienswijze tegen de ontwerpvergunning en / of het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen wordt ingediend.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling

Op 29 juli 2014 is een aanvraag om omgevingsvergunning (bijlage 1) ingediend voor het bouwen van drie nieuwe woningen op het perceel Oostkanaalweg 5 in Nieuwveen. Op het perceel is momenteel een in onbruik geraakt agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gevestigd dat ruimtelijke gezien ter plaatse voor een verrommeld beeld zorgt. De huidige eigenaren willen de huidige bedrijfswoning vervangen voor een nieuwe woning en daarnaast het bedrijf saneren in ruil voor twee ruimte-voor-ruimtewoningen. Het project

beoogt dus drie nieuwe woningen op het perceel die bewoond zullen worden door leden van één familie (hierna ook: initiatiefnemer).



Vergelijking huidige en beoogde situatie op Oostkanaalweg 5 in Nieuwveen.

Links: de af te breken gebouwen liggen binnen de gele contouren.

Rechts: de locatie van de drie nieuw te bouwen woningen aangegeven door middel van de gele lijnen. De blauwe lijn is de locatie van één gezamenlijke schuur bij de drie woningen

Het college moet een beslissing nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning, maar kan dit in dit geval niet zonder instemming van de gemeenteraad vanwege het feit dat de aanvraag in strijd is met het huidige bestemmingsplan en de gemeenteraad voor de categorie waarbinnen dit project valt niet op voorhand een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven met het raadsbesluit van 3 maart 2011.

De omgevingsvergunning heeft initiatiefnemer gefaseerd ingediend. Dit houdt in dat in fase 1 een deel van de vergunning voor de ruimtelijke componenten van het bouwplan wordt afgegeven. In fase 2 wordt het deel van de vergunning voor de bouwtechnische onderdelen van de aanvraag verleend. De verklaring van geen bedenkingen hoeft alleen bij de eerste fase van de omgevingsvergunning te worden gevraagd en geldt voor de gehele vergunning.

Inleiding

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijft een procedure voor waarbij het college de gemeenteraad om toestemming vraagt (afgifte van verklaring van geen bedenkingen) voordat een ontwerp van het besluit om mee te werken aan de omgevingsvergunning – mede met de ontwerp-vvgb – ter inzage wordt gelegd.

Strijd met het bestemmingsplan

Het project dat nu aan u voorligt (zie de situatietekening in bijlage 4) is volledig gesitueerd op de percelen van initiatiefnemer, maar kent een aantal strijdigheden met de bestemmingen die ter plaatse gelden op grond van het bestemmingsplan 'Liemeer: landelijke gebied'. De bestemmingen waar het om gaat zijn:

- Agrarisch – abiotische, archeologische, cultuurhistorische en / of landschapswaarde.
- Agrarische bedrijfsdoeleinden – grondgebonden
- Recreatie – golfbaan

Op grond van deze bestemmingen is het nu beoogde gebruik ten behoeve van reguliere burgerwoningen niet toegestaan. Om het plan toch doorgang te kunnen laten vinden, wordt door middel van de op te starten procedure afgeweken van het bestemmingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 3 maart 2011 heeft de raad besloten dat voor een aantal categorieën de verklaring van geen bedenkingen niet nodig is, zodat het college daarin zelfstandig kan beslissen. De nu voorliggende aanvraag past niet binnen deze randvoorwaarden (onderdelen a. en c.) zoals deze toen (na amendement) zijn vastgesteld. De bouwsom van dit plan is namelijk hoger dan €50.000,- en daarnaast wordt niet voldaan aan de limitatieve lijst van de provincie, doordat de te bouwen woningen elk een inhoud hebben die groter is dan 650m³.

Kader / Eerdere besluiten

De vergunningaanvraag is in lijn met maatvoering in de meest recent vastgestelde bestemmingsplanregels waarbij bijbehorende bouwwerken per woning tot maximaal 80m² aanwezig mogen zijn, los van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die de wetgever heeft bepaald. Verder is een voorwaarde dat initiatiefnemer over voldoende beursrechten dient te beschikken. Deze laatste voorwaarde is hieronder inhoudelijk behandeld onder 1a onder het kopje 'voorgesteld besluiten / argumenten'. Voor aankoop door initiatiefnemer is door het college een positief standpunt ingenomen op deze ontwikkeling. Dit uiteraard onder het voorbehoud van instemming door uw raad.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door met toestemming van de gemeenteraad een vergunning te verlenen om de sanering van een in onbruik geraakt agrarisch bedrijf mogelijk te maken aan de Oostkanaalweg 5 in Nieuwveen in ruil voor het ter plaatse bouwen van maximaal drie nieuwe woningen.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

1. Voorstel afgeven van verklaring van geen bedenkingen

a. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Op grond van de gedetailleerde uitleg in de ruimtelijke onderbouwing en in de overwegingen in de conceptvergunning (zie daarvoor: bijlage 2 en 3) die werden opgesteld, blijkt dat het voorgestelde plan geen nadelige ruimtelijke of milieutechnische invloed heeft op de omgeving.

- Het plan past – los van de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan – binnen de beleidskaders van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de

daarbij behorende Verordening Ruimte doordat ter verwezenlijking van de voorgestelde ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling. Deze regeling – die voor de provincie geldt als criterium voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit – is de laatste jaren door de gemeente Nieuwkoop vaker met succes toegepast met als doel de ruimtelijke kwaliteit binnen een plangebied te behouden. De regeling houdt in dat één extra woning mag worden gebouwd in ruil voor het saneren van elke 1.000m² aan stenen bebouwing of elke 5.000m² aan glasopstallen (kassen). Initiatiefnemer beschikt momenteel over onvoldoende rechten om twee extra woningen te kunnen bouwen. Op het moment van het schrijven van dit voorstel is initiatiefnemer actief om de benodigde 535m² aan glasrechten of 107m² aan stenen bebouwingsrechten te verwerven. Dat hierdoor een voorwaarde bestaat voor de vergunningverlening, is hieronder uitgelegd onder 'kanttekeningen'.

- Er zijn door de initiatiefnemer geen milieutechnische beperkingen geconstateerd. De Omgevingsdienst West-Holland verwacht ook geen nadelige milieutechnische gevolgen. Een advies van de omgevingsdienst is bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd en deels verwerkt in de ontwerpvergunning. De omgevingsdienst stelt als voorwaarde dat een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd voordat de tweede fase vergunning wordt verleend.
- Het zicht op het achterliggende gebied vanaf de Oostkanaalweg verbetert in de nieuwe situatie, doordat het cluster van circa 2.000m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de nieuwe bebouwing met een veel ruimere, luchtigere opzet op het perceel is gesitueerd.
- De nieuwe woningen komen grotendeels binnen de contouren van de te slopen bedrijfsbebouwing te staan. De afstand van de nieuwe bebouwing tot de weg is in lijn met de huidige situatie. Er blijft daarom ruimtelijk gezien sprake van verspreide bebouwing in het buitengebied die momenteel al kenmerkend is voor dit gedeelte van de Oostkanaalweg.

b. Maatvoering sluit aan bij bestaand gemeentelijk beleid.

De drie beoogde woning mogen een maximale inhoud hebben van 750m³. Daarnaast mogen maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter bedragen. De vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken bij elke beoogde woning mogen per beoogde woning niet meer dan 80m² beslaan. In de bestemmingsplannen die uw raad de afgelopen jaren heeft vastgesteld, is de hier gehanteerde maatvoering overeenkomstig van toepassing. Deze voorwaarden zijn in de eerste fase van de omgevingsvergunning opgenomen.

De toekomstige bewoners bundelen hun bouwrechten van hun 80m² aan bijbehorende bouwwerken in een bestaande schuur. Om te voorkomen dat zij hun kapitaal onnodig hoeven / moeten vernietigen, wordt in de sloopovereenkomst (zie verderop in dit voorstel onder: risico's / beheersmaatregelen) opgenomen dat (3 x 80m² =) 240m² van een bestaande schuur op het terrein niet gesloopt hoeft te worden.

2. Verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen

Indien de raad met dit voorliggende voorstel instemt, wordt een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze wordt met de ontwerpvergunning gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd, zodat een ieder de gelegenheid heeft om een zienswijze in te dienen. Wanneer niet van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, kan het college definitief beslissen op de vergunningaanvraag. Om te voorkomen dat het ongewijzigde plan opnieuw door de raad moet worden beoordeeld, stelt het college voor dat het ervan uit kan gaan dat de verklaring van geen bedenkingen als definitief kan worden beschouwd indien geen zienswijzen worden ingediend.

Kanttekeningen:

- Voor de periode tot 2019 is er in onze gemeente nog ruimte voor 24 woningen voordat de woningbehoefteraming is bereikt die de provincie voor de gemeente Nieuwkoop heeft berekend. Dit is volgens de actuele planlijst. Het verlenen van een vergunning ten behoeve van het nu voorliggende bouwplan betekent dat er drie ruimte-voor-ruimzewoningen aan de Oostkanaalweg 5 gebouwd zullen worden. Eén daarvan vervangt de bestaande bedrijfswoning die gesloopt wordt. De twee andere woningen worden extra toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit heeft als gevolg dat de twee woningen moeten worden afgetrokken van de voornoemde 24 woningen.
- Initiatiefnemer beschikt momenteel over onvoldoende rechten om twee extra woningen te kunnen bouwen, maar is actief om nog 535m² aan glasrechten of 107m² aan stenen bebouwingsrechten te verwerven. De aangevraagde vergunning wordt niet eerder definitief door het college verleend voordat initiatiefnemer de nog benodigde punten (aantoonbaar) heeft aangekocht. Mocht initiatiefnemer niet aan de benodigde punten kunnen komen, dan betekent dit dat er één ruimte-voor-ruimzewoning minder mag worden gebouwd op het perceel en dat de aanvraag om vergunning door initiatiefnemer moet worden aangepast. Er zijn momenteel geen indicaties dat dit daadwerkelijk het geval zal zijn.

Risico's / Beheersmaatregelen

Planschadeovereenkomst

Bij elke afwijking van een rechtsgeldig bestemmingsplan ontstaat het risico op planschade. Ondanks dat wij inschatten dat het risico op planschade in dit geval klein is, wordt uit zorgvuldigheid wel een planschaderisico-overeenkomst gesloten. Aanvrager verklaart zich door ondertekening van zo'n overeenkomst bereid eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen.

Sloopovereenkomst

Om te voorkomen dat na het verlenen van de vergunning de in onbruik geraakte agrarische bedrijfswoningen en / of –gebouwen niet worden afgebroken, wordt een sloopovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten, voordat de eerste fase vergunning definitief zal worden verleend. Zoals hierboven onder argument 1b al is uitgelegd, wordt

met initiatiefnemer overeengekomen dat 240m² aan bebouwing mag blijven staan. Hierdoor wordt kapitaalvernietiging voorkomen, omdat de toekomstige huiseigenaren gezamenlijk dit oppervlak alsnog met een vergunning op het terrein zouden kunnen bouwen.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Financiële

De kosten van de procedure en de vergunning komen voor rekening van de aanvrager.

Personele

De te verrichten werkzaamheden vallen onder de reguliere klantvraag die wordt afgehandeld binnen de bestaande uitvoeringsorganisatie.

Juridische

Bij elke afwijking van het bestemmingsplan ontstaat naast het risico op planschade ook de kans dat bedenkingen / zienswijzen worden ingebracht door derden. In sommige situaties mondt dit uiteindelijk uit in bezwaar- en beroepsschriften. Eventuele juridische procedures behoeven menskracht en kosten geld.

Communicatie / Participatie

De 'verklaring van geen bedenkingen' wordt in eerste instantie zes weken als ontwerp ter inzage gelegd, samen met een ontwerp van de uiteindelijke vergunning. Gedurende de periode dat de ontwerpbesluiten ter inzage liggen, kan een ieder daar op reageren. Bij het uitblijven van reacties (zienswijzen), zal het college direct na afloop van de termijn een definitief besluit nemen in lijn met de ontwerpen. Als echter wel zienswijzen in worden gebracht, zullen deze in voorstelvorm worden voorgelegd aan de raad met de vraag aan de raad, of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om alsnog de 'verklaring van geen bedenkingen' niet te verlenen. Als dit zich voordoet kan het college niet anders dan de gevraagde vergunning alsnog weigeren.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

1. Aanvraagformulier
2. Ruimtelijke onderbouwing
inclusief een advies van de Omgevingsdienst West-Holland
3. Conceptvergunning (vanwege de aanvullende motivering)
4. Situatietekening perceel
5. Quickscan Flora & Fauna + aanvullende info in e-mail van onderzoeker
6. Raadsbesluit

Advies meningsvormende raad

(griffie)