

Visser



datum
uw brief/kenmerk -
registratienummer 15.22365
behandeld door Suzanne Bakker
betreft Reactie op uw vragen
bijlage(n) geen

Beste meneer Visser,

In uw brief d.d. 29 september 2015 stelde u aan ons en het college een aantal vragen over het wijzigingsplan 'Korteraarseweg – Kerkweg' dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 1 november 2011.

Uw vragen zijn:

1. *Is het wijzigingsplan definitief?*
2. *Kunnen diverse bewoners rond het plangebied een planschadeprocedure starten?*
3. *Waarom is bij reeds vergunde woningen niet voldoende rekening gehouden met doorkijkjes?*

Hieronder volgen de antwoorden op uw vragen:

1. *Is het wijzigingsplan definitief?*

Het wijzigingsplan is inmiddels definitief. Na de vaststelling van het wijzigingsplan op 1 november 2011 is er beroep aangetekend tegen dit plan. Bij uitspraak van 18 juli 2012 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het beroep ongegrond verklaard. Dit heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan sindsdien onherroepelijk is; oftewel rechtens onaantastbaar. Het wijzigingsplan is dan ook in werking.

Let op: een wijzigingsplan is een instrument van toelatingsplanologie. Het laat onder andere gebruik van gronden en bouwwerken toe. De eigenaar van de gronden kan er echter ook voor kiezen om zijn gronden niet te (laten) gebruiken of bebouwen. Het wijzigingsplan verplicht kortom niet om de bestemming daadwerkelijk uit te voeren of toegelaten bebouwing daadwerkelijk te bouwen.

De wettelijke publicaties vindt u in het Elektronisch gemeenteblad. Abonneer u via www.nieuwkoop.nl
Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

Uw veronderstelling dat uw verzoek om planschadevergoeding (ontvangstdatum verzoek is 21 januari 2013) niet is ingewilligd vanwege dat het wijzigingsplan niet definitief zou zijn, is onjuist. De motivering waarom er is besloten geen planschadevergoeding aan u toe te kennen, is opgenomen in het aan u toegezonden besluit van 15 november 2013 op uw verzoek met kenmerk 13.26011. Bij de beantwoording van uw volgende vraag wordt nogmaals kort ingegaan op de reden waarom er geen planschadevergoeding is toegekend. Voor de volledige motivering en onderliggend advies van de planschadeadviseur wordt verwezen naar het besluit van 15 november 2013.

2. Kunnen diverse bewoners rond het plangebied een planschadeprocedure starten?

Zoals hiervoor vermeld heeft u en daarnaast ook diverse andere buurtbewoners al begin januari 2013 een verzoek om planschadevergoeding ingediend op basis van het wijzigingsplan. Om te kunnen vaststellen of u door het wijzigingsplan in een planologisch nadeligere positie bent komen te verkeren heeft een deskundig bureau op het gebied van planschade, te weten Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, een planologische vergelijking gemaakt tussen het oude planologische regime (het bestemmingsplan Korteraar 2008) en het nieuwe planologische regime (het wijzigingsplan Korteraarseweg – Kerkweg; wijzigingsgebied nummer 1). Uit deze vergelijking blijkt dat er zowel op grond van het oude als het nieuwe regime geen gebouwen ter plaatse mochten/mogen worden opgericht. Ten aanzien van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel een wijziging opgetreden omdat op grond van het oude regime er gezien de aanvullende werking van de bouwverordening bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waren van maximaal 15 meter hoog en er op basis van het nieuwe regime er enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zijn tot een hoogte van 2,5 meter. Uit de planologische vergelijking volgt kortom dat de bouwmogelijkheden als gevolg van het nieuwe regime zijn afgenomen. Als gevolg van de inwerkingtreding van het wijzigingsplan Korteraar – Kerkweg (wijzigingsgebied nummer 1) is er dan ook geen planologisch nadeel ontstaan en is er geen planschadevergoeding aan u toegekend.

Uit het ter plaatse vigerende planologische regime volgt dat op de gronden gelegen binnen het wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' rust en daarmee primair bestemd zij voor waterhuishouding en waterkering. Enkel middels een afwijking van het bestemmingsplan kan bebouwing worden opgericht ten behoeve van de overige bestemmingen 'Tuin', 'Water' en 'Wonen'. Voor het bouwen van bijvoorbeeld een woning is daarom nog een omgevingsvergunning voor het afwijken van het wijzigingsplan nodig. Elke omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het wijzigingsplan ten behoeve van het bouwen van een woning vormt een zelfstandige grondslag voor planschade. Men kan dus per omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het wijzigingsplan een verzoek om planschadevergoeding indienen. U kunt de aanvraag indienen vanaf het moment dat het planschadeveroorzakend besluit onherroepelijk is geworden. Let op: voor de aanvraag om planschadevergoeding geldt een verjaringstermijn van vijf jaar. Deze termijn begint te lopen vanaf het moment dat het planschadeveroorzakend besluit onherroepelijk is geworden.

Tot op heden zijn er tweetal omgevingsvergunningen verleend om te mogen afwijken van het wijzigingsplan ten behoeve van de bouw van woningen. Het betreft de omgevingsvergunning W-2014-0188 voor het realiseren van een woning op het perceel Korteraarseweg 81T (onherroepelijk geworden per 12 december 2014) en de omgevingsvergunning W-2014-0284 voor het realiseren van een woning op het perceel Korteraarseweg 81S (onherroepelijk geworden per 23 januari 2015).

Als u op basis van zo'n omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het wijzigingsplan ten behoeve van het bouwen van een woning een verzoek om tegemoetkoming in planschade indient, dan zal per gesteld planschadeveroorzakend besluit worden bekeken of u hierdoor planschade lijdt en of deze schade ook voor vergoeding in aanmerking komt.

Indien u meer informatie wenst over de procedure voor een tegemoetkoming in planschade, dan kunt u de gemeentelijke website raadplegen of contact opnemen met mevrouw S. Bakker via het algemene telefoonnummer 14-0172 (geen netnummer nodig) van de gemeente of per email via info@nieuwkoop.nl

3. *Waarom is bij reeds vergunde woningen niet voldoende rekening gehouden met doorkijkjes?*

Doordat de landelijke regels op het gebied van vergunningvrij bouwen prevaleren, hebben de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor 'doorkijkjes' slechts beperkte werking.

Zo worden de beperkingen die het bestemmingsplan stelt aan bebouwing in de bestemming 'tuin' gedeeltelijk buiten werking gesteld door landelijke regels voor vergunningvrij bouwen.

De nationale wetgever heeft namelijk een aantal categorieën bouwvergunningsvrije bouwwerken aangewezen, waaronder ook bijbehorende bouwwerken. Als een bijbehorend bouwwerk voldoet aan de vereisten die de nationale wetgever hieraan gesteld heeft (situering, hoogtematen, gebruik et cetera), dan prevaleren de landelijke regels van vergunningvrij bouwen boven de gemeentelijke regels (lees: bestemmingsplan). De nationale regels voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Dit verklaart dat er ook in de bestemming 'tuin' gebouwen opgericht kunnen worden, mits er voldaan wordt aan de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen, zoals aan de orde is bij een al opgeleverde woning tegenover Korteraarseweg 110.

Opgemerkt wordt dat door de kavelsloten met een breedte van 3 meter er weldegelijk sprake zal zijn van doorkijkjes.

Tijdens een gesprek op 2 november jl. heeft u ook met wethouder Veninga over uw brief gesproken. Wij gaan er vanuit dat aan de hand van dit gesprek en bovenstaande beantwoording wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

gemeenteraad van Nieuwkoop

E.R. van Holthe
griffier

F. Buijserd
voorzitter