

nieuwkoop



raadsvoorstel

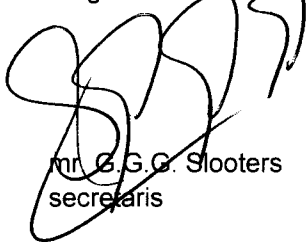
portefeuillehouder Nico Jonker
opgesteld door Hugo Bartelink
kenmerk/datum 09.0010263 / 02 december 2009
vergaderdatum raad 17 december 2009
jaar/nummer 2009/0084a

onderwerp Verzoek tot het wijzigen van de bestemming op het perceel Blokland 29a te Nieuwveen

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

1. Het verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan op het perceel Blokland 29a te Nieuwveen te weigeren.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



mr. G.G.G. Slooters
secretaris



F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding

Op 6 april 2009 is door de heer Van Smoorenburg een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Blokland 29a te Nieuwveen (kenmerk 20090136). De aanvrager verzoekt het college van burgemeester en wethouders de geldende agrarische bestemming te wijzigen zodat de loods op het perceel ook verhuurd kan worden voor opslag door niet-agrarische bedrijven.

Situatie

Op het perceel Blokland 29a staan een loods en een overkapping (1000 m² en 265 m²). De aanvrager heeft aangegeven dat hij zelf een gedeelte van de loods van 1000 m² wil gebruiken voor de opslag van wol, hooi en stro. In eerste instantie heeft aanvrager niet de gehele schuur nodig. Daarom wil hij de resterende ruimte verhuren voor "droge opslag" van niet-agrarische producten (denk aan bouwmaterialen en hout). Het zou daarbij niet gaan om gevaarlijke stoffen en/of explosieve stoffen. Ook zou het niet de bedoeling zijn dat er iets gefabriceerd zou worden. Voor deze loods is er daarnaast een

aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend (kenmerk 20090155) voor het geheel vernieuwen (verhogen) van twee deuren.

De overkapping (265 m²) die op het perceel staat is door de heer Van Smoorenburg reeds verhuurd aan een tuinder. Voor deze overkapping is een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het dicht maken van de wanden (kenmerk 20090116).

Het gebruik van het perceel is niet altijd agrarisch geweest. In het verleden was Autobedrijf Bosman op dit perceel gevestigd. Dit autobedrijf is jaren geleden verhuisd naar een bedrijfsterrein in Nieuwveen. In het bestemmingsplan dat aan het huidige bestemmingsplan voorafging was het perceel echter agrarisch bestemd. Deze agrarische bestemming is ook bij het vaststellen van het huidige bestemmingsplan "Landelijk Gebied Liemeer" in 2006 gehandhaafd. Ook aan de vorige eigenaar van deze locatie is, door de toenmalige gemeente Liemeer, na indicaties over gebruik van het perceel anders dan agrarisch, aangegeven dat op dit perceel alleen agrarisch gebruik was toegestaan. Sinds 1 september 2008 is de heer Van Smoorenburg eigenaar van dit perceel.

Bestemmingsplan

Het perceel valt in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Liemeer", hierbinnen heeft het de bestemming 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn primair bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Agrarische bedrijven mogen wel semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten ontplooiën, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen. Op één bouwblok is slechts één agrarisch bedrijf toegestaan. Wel is het toegestaan grond en opstallen te verhuren aan agrarische bedrijven die elders gevestigd zijn en aldaar een bouwblok hebben.

Een agrarisch bedrijf wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als "een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden of fokken van dieren". De plankaart bevat voor dit perceel de aanduiding "g" voor grondgebonden agrarische bedrijven. Dit zijn agrarische bedrijven "waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond". Op het formulier bedrijfsgegevens heeft aanvrager aangegeven "Veehandelaar" (hoofdtak veehandel, neventak wolhandel) te zijn. Volgens de definitie van het bestemmingsplan is dus het gebruik van de ruimte voor de opslag ten behoeve van een handelsbedrijf (ook al is dat met betrekking tot agrarische producten) in strijd met het bestemmingsplan. Het verhuren voor andere doeleinden ("droge opslag" voor niet agrarische bedrijven) staat het bestemmingsplan ook niet toe en leidt dus tot strijdig gebruik.

Ontheffingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan bevat zelf geen mogelijkheid om (binnenplanse) ontheffing te verlenen voor andersoortig gebruik. Er is daarnaast ook geen buitenplanse ontheffingsmogelijkheid op grond van de "kruiemelgevallenregeling" voor andersoortig

gebruik, omdat het perceel zich buiten de bebouwde kom bevindt (voorwaarde van artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Het gebruik van de door aanvrager genoemde "toverformule" is ook niet van toepassing, aangezien de schuur nog steeds kan worden gebruikt voor agrarische doelstellingen. De toverformule is alleen van toepassing indien de beoogde bestemming niet meer gerealiseerd kan worden. Ook een tijdelijke ontheffing op grond van artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening is niet van toepassing. De tijdelijke ontheffing mag alleen worden toegepast bij een tijdelijke behoefte, denk daarbij aan noodvoorzieningen zoals noodscholen en noodwinkels. De permanente behoefte aan opslag van niet-agrarische goederen mag dus niet tijdelijk ergens worden toegestaan door het verlenen van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan. Ten slotte beroept aanvrager zich op overgangsrecht, omdat het gebruik van de opstallen ook onder de vorige eigenaar al anders zou zijn geweest dan agrarisch. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Liemeer" zijn de overgangsbepalingen echter niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot dat tijdstip geldende bestemmingsplan. In het vorige bestemmingsplan had het perceel ook een agrarische bestemming. Er kan dus ook geen aanspraak worden gemaakt op overgangsrecht.

Aangepast gebruik voor dit perceel is alleen te realiseren door zware planologische procedures, namelijk een projectbesluit of een (postzegel)bestemmingsplan. Bij deze procedures zijn er hoge kosten voor de aanvrager. Dit komt onder andere door de wettelijke verplichting dat het plan voorzien dient te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor een ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken lopen de kosten voor de aanvrager al snel op tot €10.000. Voor de duur van deze procedures moet rekening worden gehouden met een periode van een half tot een heel jaar.

Beleidsmatige aspecten

De structuurvisie van de gemeente Nieuwkoop geeft aan dat de (grondgebonden) agrarische functies akkerbouw en veeteelt in de toekomst de mogelijkheid moeten krijgen zich te handhaven. Voor niet-agrarische bedrijvigheid moet gestreefd worden naar de optimale benutting van de huidige bedrijfsterreinen. Indien nodig moet er gekeken worden naar de mogelijkheid om de huidige bedrijfsterreinen uit te breiden. In het streekplan van de Provincie Zuid-Holland staat het gebied aangegeven als A-gebied (Agrarisch gebied met overige waarden). Deze gebieden worden voornamelijk gebruikt ten behoeve van grondgebonden veehouderij. De in dit gebied aanwezige agrarische bedrijven kunnen naar redelijkheid uitbreiden. Het beoogde gebruik, opslag ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsdoeleinden, strookt niet met de bovengenoemde visies.

De Provincie heeft voor overbodig geworden agrarische bedrijfsgebouwen de Ruimte voor Ruimte regeling in het leven geroepen. Het doel van de regeling is een kwaliteitsverbetering van het landschap door het verwijderen van verouderde glastuinbouwbedrijven en agrarische gebouwen. De regeling schept mogelijkheden om ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen onder voorwaarden op hiervoor geschikte locaties één of meerdere burgerwoningen te bouwen. Hier bovenop heeft de gemeente het beurssysteem ontwikkeld indien aanvragers te weinig oppervlakte

te slopen glas en/of steen hebben voor een compensatiewoning of indien ze geen geschikte locatie hebben voor een bouwkaavel. Via de beurs kan men te slopen glas of steen aanbieden. Anderen kunnen deze slooprechten kopen en daarmee een compensatiewoning bouwen als de gemeente instemt met de bouwlocatie.

Conclusie

Het bedrijf van de heer Van Smoorenburg is geen grondgebonden agrarisch bedrijf, maar een handelsbedrijf. Hierbij maakt het geen verschil dat gehandeld wordt in hooi en stro. De door aanvrager voorgestelde activiteiten dienen gelokaliseerd te worden op o.a. bedrijfsterreinen en niet in gebieden met een agrarische bestemming. De gemeente en Provincie voeren een beleid dat agrarische bebouwing, die niet meer als zodanig in gebruik is, wordt afgebroken volgens de Ruimte voor Ruimte regeling en het beurssysteem. De plannen van de heer Van Smoorenburg doorkruisen dit beleid.

Beoogd effect

Het verzoek voor het wijzigen van de bestemming te weigeren.

De argumenten op een rij:

- 1.1) De aanvraag is in strijd met een recent bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Liemeer" is op 12 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 27 juli 2007 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland het bestemmingsplan (gedeeltelijk) goedgekeurd. De bedrijfsmatige opslag van niet-agrarische goederen, niet zijnde een nevenactiviteit van een volwaardig agrarisch bedrijf, dient plaats te vinden op percelen met een bedrijfsbestemming (bedrijfsterreinen e.d.).
- 1.2) Het wijzigen van de bestemming is alleen te realiseren door zware planologische procedures (projectbesluit of (postzegel)bestemmingsplan). Hierbij zijn er hoge kosten voor de aanvrager (i.v.m. aanvullende onderzoeken is € 10.000 geen uitzondering). Daarbij zijn het een langdurige procedures (een half tot een heel jaar), waarbij door de betrokkenheid van diverse partijen (denk aan de Provincie) er door de gemeente aan de aanvrager weinig zekerheid over de uitkomst gegeven kan worden. De door aanvrager genoemde oplossingen (toverformule, overgangsrecht, tijdelijke ontheffing e.d.) zijn geen van allen toepasbaar.
- 1.3) De aanvraag is in strijd met het beleid van de gemeente en de Provincie. Door middel van het beurssysteem en de Ruimte voor Ruimte regeling zijn er voorzieningen in het leven geroepen voor agrarische bebouwing die niet meer als zodanig gebruikt kan worden.
- 1.4) Er zijn, voordat aanvrager over is gegaan tot aankoop van het perceel, meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente. In deze gesprekken is aangegeven dat het perceel is bestemd voor 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en dat verhuur en gebruik voor niet-agrarische doeleinden in strijd is met het bestemmingsplan.
- 1.5) Ongewenste precedentwerking. Het honoreren van dit verzoek schept een precedent voor het niet-agrarische gebruik van de bij de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' horende percelen en opstallen. Gelet op de continue

verandering binnen de agrarische sector (stoppende agrarische bedrijven, schaalvergroting en streven naar duurzame bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijven, etc.) zou een dergelijk precedent de toename van niet-agrarische bedrijvigheid kunnen bevorderen. Dit komt op termijn de agrarische sector binnen de gemeente niet ten goede en wordt daarom dan ook gezien als een ongewenst precedent.

Alternatieven voor de aanvrager

- 1) De gronden binnen een bouwblok met de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor het voeren van één agrarisch bedrijf. Het vestigen van twee bedrijven is dan ook niet toegestaan binnen één bouwblok. De verhuur van grond/opstallen op het bouwperceel aan elders gevestigde agrarische bedrijven die voldoen aan de definitie uit het bestemmingsplan is echter wel toegestaan.
- 2) De heer Van Smoorenburg kan de bebouwing op zijn perceel aanbieden via het beursstelsel. Voorwaarde hierbij is overigens wel dat alle bebouwing op het perceel wordt aangeboden (beide schuren). Stoppende agrariërs/tuinders die in verband met de Ruimte voor Ruimte vierkante meters te slopen glas/steen tekort komen, kunnen hierop dan bieden.
- 3) Bij de reguliere bestemmingsplanherziening (voor het Landelijk Gebied staat dit gepland voor 2012) kan de heer Van Smoorenburg zijn wensen omtrent het gebruik van het perceel naar voren brengen bij de gemeente.

Kanttekeningen:

Geen

Communicatie

De weigering van het verzoek wordt met een begeleidende brief verstuurd naar de verzoeker. De verzoeker heeft zes weken de tijd tegen de weigering bezwaar te maken. Het geweigerde verzoek zal na besluitvorming door de gemeenteraad worden gepubliceerd op de gemeentepagina in het Witte Weekblad en op de internetpagina van de gemeente.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Kopie verzoek en aanvulling op het verzoek
- Ontwerp beschikking

Advies meningsvormende raad

Wordt ingevuld door de griffie

Geachte leden van de raad van de gemeente Nieuwkoop,

Namens de heer Van Smoorenburg, Kerkstraat 6 te Nieuwveen, deel ik u ten aanzien van punt 20 van de agenda voor de besluitvormende vergadering van hedenavond (wijziging bestemming perceel Blokland 29a), het volgende mee.

Het college van burgemeester en wethouders heeft ten behoeve van de besluitvorming een nieuw raadsvoorstel gemaakt.

Dit voorstel bevat echter enkele cruciale onvolkomenheden, te weten een volstrekt onjuiste weergave van een vrijstellingsmogelijkheid en het niet vermelden van een wijzigingsmogelijkheid voor het college.

Op pagina 3 van het gewijzigde voorstel, merkt het college op, dat het gebruik van de door aanvrager genoemde "toverformule" niet van toepassing is, omdat de schuur nog steeds gebruikt kan worden voor agrarische doelstellingen. De toverformule is alleen van toepassing als de beoogde bestemming niet meer kan worden gerealiseerd.

Deze weergave van een reële vrijstellingsmogelijkheid is echter volstrekt onjuist! Juist door toepassing van de toverformule (waarbij het college vrijstelling MOET verlenen van het gebruik) zou op een betrekkelijk eenvoudige wijze aan het verzoek van de heer Smoorenburg kunnen worden voldaan, nota bene met inachtneming van handhaving van de bestaande agrarische bestemming.

In het gewijzigde voorstel maakt het college verder geen melding van het feit, dat in het vigerende bestemmingsplan zelf een wijzigingsbevoegdheid voor het college is opgenomen voor het veranderen van de agrarische bestemming naar een lichte bedrijfsbestemming. Het is onvoorstelbaar, dat deze mogelijkheid niet eerder aan uw raad kenbaar is gemaakt!

U heeft dus op 2 manieren de mogelijkheid om het verzoek van de heer Smoorenburg te honoreren, zonder dat sprake kan zijn van precedentwerking en zonder dat langdurige en kostbare procedures moeten worden gevoerd.

De heer Van Smoorenburg verzoekt u dan ook met toepassing van één van de geschetste mogelijkheden medewerking te verlenen om het beoogde gebruik van het perceel te realiseren, dan wel het college daartoe opdracht te verstrekken.

Delft, 17 december 2009.

Namens de heer M. van Smoorenburg,
J. Hospes MPM,
visiplan B.V.