

Raadsvoorstel

portefeuillehouder G. Veninga
opgesteld door Vergunningen, Voorzieningen en Handhaving / Femke de Water, Dick Prevoo
Registratienummer
collegebesluit 10.04242
vergaderdatum raad 23 september 2010
jaar/nummer 2010-0097

onderwerp Weigering projectbesluit (artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening) voor het gedeeltelijk vernieuwen van een hooibergschuur op het perceel Hogedijk 3 te Zevenhoven.

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

1. Het verzoek voor het nemen van een projectbesluit voor het gedeeltelijk vernieuwen van een hooibergschuur op het perceel Hogedijk 3 te Zevenhoven te weigeren conform bijgevoegde beschikking.
2. De bijgevoegde beschikking met begeleidende brief te ondertekenen en naar de aanvrager te verzenden.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding

Op 28 juli 2009 is door de heer Van Tol een reguliere bouwvergunning, eerste fase, aangevraagd voor het gedeeltelijk vernieuwen van een hooibergschuur op het perceel Hogedijk 3 te Zevenhoven (registratienummer 200902731).

Historie

De volgende beschikkingen welke betrekking hebben op het perceel zijn bij ons bekend:

- Bouwvergunning - gemeente Zevenhoven – 2 september 1953
Aan: Gebroeders Bos, Hogedijk 232 Zevenhoven

Onderwerp: Het vernieuwen van een achtergevel en het aanbrengen van een schuifdeur in de schuur.

- Bouwvergunning – gemeente Nieuwveen – 28 september 1993
Aan: G.H. van Tol
Onderwerp: het bouwen van twee dakkapellen en een tussenlid.
- Weigering bouwvergunning – gemeente Liemeer - 27 juni 2000
Aan: G.H. van Tol
Onderwerp: het bouwen van een veldschuur achterkant perceel (burgerwoning).

Deze bouwaanvraag komt voort uit een handhavingstraject. In het handhavingstraject kwam naar voren dat de hooibergschuur is verbouwd (alleen de bestaande fundering van de hooibergschuur is blijven staan) en thans wordt gebruikt als woning.

Uit de bouwtekeningen naar voren komt dat er in de “hooibergschuur” een keuken, badkamer, hal, kamer, meditatiekamer/atelier, berging en studiekamer worden (en/of zijn) gerealiseerd. Gelet op de aanduidingen op de bouwtekeningen, welke behoren bij de aanvraag, kan niet anders dan worden geconcludeerd dat de hooibergschuur, indien de bouwvergunning wordt verleend, als woonruimte in gebruik zal worden genomen. De heer G. Van Tol is verzocht de bouwtekeningen aan te passen zodat uit de tekening blijkt dat hij de hooibergschuur daadwerkelijk als hooibergschuur in gebruik wenst te nemen. Dit is aangegeven in een brief welke op 31 augustus 2009 is verzonden aan de aanvrager. De bouwtekeningen zijn niet aangepast naar aanleiding van dit verzoek. De bouwtekeningen maken onderdeel uit van de bouwaanvraag. Gelet op de bouwtekeningen kan redelijkerwijs niet anders dan worden geconcludeerd dat de hooibergschuur niet als zodanig, ten behoeve van een agrarische functie in gebruik zal worden genomen maar zal worden gebruikt als woonruimte.

Bestemmingsplan

De bouwaanvraag voor het realiseren van een hooibergschuur is in strijd met bestemmingsplan “Landelijk gebied Liemeer” omdat:

- de hooibergschuur gesitueerd is op gronden die zijn bestemd voor ‘Agrarisch - landschapswaarde’. Op deze gronden mogen volgens artikel 4.5 van de planvoorschriften geen gebouwen worden opgericht;
- de hooibergschuur *buiten* het bouwblok met de bestemming ‘Woondoeleinden’ is gesitueerd. Buiten dit bouwblok mogen geen gebouwen worden opgericht.
- er naast het feit dat er geen nieuwe gebouwen zijn toegestaan binnen de geldende bestemming en buiten het bouwblok, ook sprake is van strijdig gebruik. Uit de bouwtekeningen komt namelijk naar voren dat er in de “hooibergschuur” een keuken, badkamer, hal, kamer, meditatiekamer / atelier, berging en studiekamer worden gerealiseerd. Gelet op de aanduidingen op de bouwtekeningen kan niet anders dan worden geconcludeerd dat de hooibergschuur niet (meer) als zodanig in gebruik wordt genomen en dat er feitelijk sprake is van een woonruimte. Het gebruik van de hooibergschuur moet worden aangemerkt als strijdig gebruik, omdat woningen niet zijn toegestaan op gronden met de bestemming “Agrarisch – landschapswaarde”. Daarnaast

verstaat artikel 21 lid 2 sub c (Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik) onder andere onder strijdig gebruik: het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning .

Beoogd effect

Het weigeren van het verzoek tot het nemen van het projectbesluit.

Argumenten

1.1 Strijdigheid met het gemeentelijk beleid

Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied Liemeer” was het gemeentebestuur van mening dat losse bebouwing op enige afstand van de hoofdbebouwing in principe buiten het bouwblok moest worden gelaten en onder het overgangsrecht zou moeten vallen. Om deze reden is de hooibergschuur *bewust* niet opgenomen op de bestemmingsplankaart. Verder staat in de bestemmingsplantoelichting aangegeven onder paragraaf 6.4.3 dat er in principe geen kwantitatieve toename van het aantal woningen in het landelijk gebied dient plaats te vinden. Voor het conserverende beleid worden twee motieven genoemd. ‘Enerzijds zal een toename van het aantal burgerwoningen in het landelijk gebied een ongewenste inperking van milieuruimte van de agrarische bedrijven tot gevolg hebben, anderzijds kan het leiden tot een ongewenste ruimtelijke landschappelijke verdichting. Een verdere toename van het aantal burgerwoningen moet zoveel mogelijk worden voorkomen om de kenmerkende zichtrelaties vanaf de wegen naar het achterland en de bestaande ruimtelijke geleding tussen de woonkernen te behouden’. Deze beleidsopvattingen hebben nog niets aan waarde en actualiteit verloren en staat in de weg aan het nemen van een projectbesluit.

1.2 Strijdigheid met provinciaal beleid (streekplan)

Zoals hiervoor al is vastgesteld wordt de “hooibergschuur” op het perceel Hogedijk 3, dat gelegen is buiten de provinciale bebouwingscontour, niet agrarisch gebruikt en feitelijk gebruikt als zelfstandige woonruimte. Omdat het streekplan in beginsel geen nieuwe woningen toelaat buiten de rode contour is er sprake van strijd met provinciaal beleid. Dit staat in de weg aan het nemen van een projectbesluit.

1.3 Precedentwerking

Verbouwing van de hooibergschuur tot woning is ongewenst omdat het gevraagde niet past binnen het gemeentelijk- en provinciaalbeleid. Wanneer er toch medewerking wordt verleend aan de bouwaanvraag, leidt dit tot een ongewenste precedentwerking.

Kanttelingen

Geen.

Financiële consequenties

De leges van de bouwaanvraag en voor de behandeling van het projectbesluit zijn voor rekening van de aanvrager.

Juridische consequenties

De bouwaanvraag moet op grond van artikel 46 lid 3 Woningwet worden aangemerkt als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit.

Volgens het "Delegatiebesluit projectbesluiten nWro" heeft uw raad dit geval de bevoegdheid tot het beslissen over een projectbesluit omdat het een aanvraag betreft waarvan de bouwkosten meer dan € 50.000,- bedragen.

Indien uw raad besluit om het projectbesluit te weigeren, dan is de teamleider Vergunningen bevoegd om, onder verwijzing naar het raadsbesluit, het projectbesluit te weigeren en namens het college de bouwvergunning te weigeren. Er ligt dan immers een bouwvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan en een weigering om het projectbesluit te verlenen. Er is dan geen ruimte meer voor een beleidsafweging en de bouwvergunning kan dan geweigerd worden.

Tegen de weigering om het projectbesluit en de bouwvergunning te verlenen kan de aanvrager bezwaar maken *nadat* de bouwvergunning is geweigerd.

De inspraakreactie

Op 15 april 2010 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel besproken in een meningvormende raadsvergadering. Er is toen een inspraakreactie ingediend namens de aanvrager. De inspraakreactie staat in bijlage 1 kort en zakelijk weergegeven, voorzien van een reactie namens het college.

Communicatie

De weigering van het projectbesluit wordt met een begeleidende brief verstuurd naar de aanvrager. Tegelijkertijd wordt de weigering van de bouwvergunning verstuurd. De besluiten worden met de verzenddata gepubliceerd in het 'Witte Weekblad' en op de website van de gemeente.

Bijlagen

- Reactie op de inspraakreactie
- Kopie van de aanvraag d.d. 28 juli 2009 met bijbehorende bouwtekeningen.
- Ontwerp beschikking weigering bouwvergunning.

Advies meningsvormende raad 9 september 2010

Het mag als een discussiestuk op de agenda van 23 september geagendeerd worden.