

Onderwerp:	Weigering ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor legalisatie berging achter de woning op het perceel Noordeinde 84.	Invullen door Raadsgriffie
Beleidsveld:	Ruimtelijke Ordening	RV-nummer 16/72
Portefeuillehouder:	J. Klinkhamer	Datum: 22 nov 2016
Contactpersoon:	A. Warmenhoven	Procedure: Cie WLM 28 nov
Afdeling/team:	BR / Gebiedsontwikkeling	Raad 19 dec 16
Telefoon:	075 – 651 21 00	
mailadres:	alfred.warmenhoven@over-gemeenten.nl	

1. Voorstel

De Raad besluit

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo niet af te geven/te weigeren;
2. Op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor; te bepalen, dat de weigering ontwerp verklaring van geen bedenkingen als het definitief weigeren van de verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht.

2. Voorgeschiedenis

Op 8 januari 2014 is door de Omgevingsdienst IJmond geconstateerd dat de eigenaar van het perceel Noordeinde 84 te Oostzaan (verder: aanvrager) zonder een omgevingsvergunning een berging op de agrarische bestemming heeft gebouwd. De aanvrager is, naar aanleiding van de constatering, verzocht de overtreding ongedaan te maken.

De aanvrager heeft als reactie hierop op 15 mei 2014 aangegeven, dat door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in het bestemmingsplan Buitengebied in artikel 37 lid 1, zijn bouwwerk gelegaliseerd kan worden. In de tussentijd van 15 mei 2014 tot en met 3 maart 2016 zijn er meerdere overleggen gevoerd en brieven verstuurd tussen de aanvrager en de gemeente en zijn er op verzoek van de gemeente aanvullende stukken aangeleverd, waaronder een goede ruimtelijke onderbouwing. Op 3 maart jl. was de aanvraag compleet en is de aanvraag in behandeling genomen

In het verzoek wordt nog gesteld dat de aanvrager meent aan gesprekken met de gemeente aanspraken te hebben kunnen ontlenen tot het bouwen van de onderhavige berging. De aanvrager heeft hiertoe verder geen bewijzen aangeleverd en aan de kant van de gemeente is hierover niets bekend. Om een verdere stagnatie van het proces te voorkomen heeft de gemeente zich er de afgelopen maanden voor ingezet om de aanvrager er toe te bewegen duidelijkheid te geven welke soort aanvraag hij wilde doen. Nadat die duidelijkheid was verkregen heeft de gemeente voortvarend de verdere behandeling van het dossier ter hand genomen.

NB: Wethouder mevrouw T. Schaafsma is niet betrokken geweest bij de besluitvorming noch heeft zij stukken ontvangen gedurende het gehele besluitvormingsproces.

3. De aanvraag omgevingsvergunning en de wettelijke mogelijkheden om hieraan medewerking te verlenen

Op 3 maart 2016, bevestigd per brief op 16 maart 2016, is de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening' ontvankelijk verklaard. Deze aanvraag is ingediend met de bedoeling om de berging ten behoeve van opslag van agrarisch materieel te legaliseren. De te legaliseren berging is 7,5 meter lang, 4 meter breed en 3 meter hoog (oppervlakte 30 m² en inhoud 90 m³) en is gelegen buiten het bouwperceel van de aanvrager.

De grond waarop de berging is gebouwd, is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De betreffende strook grond heeft tevens de aanvullende bestemmingen 'Weidevogelgebied, open landschap, verkavelingspatroon' en 'zone lint c2'.

Volgens artikel 4.2.1 van de bestemming 'Agrarisch met waarden' mag een gebouw alleen binnen een bouwvlak gebouwd worden. De locatie waar de berging gebouwd is, heeft volgens het bestemmingsplan geen bouwvlak. De bouw van de berging is dus niet toegestaan bij recht. De gemeente is bevoegd, in afwijking van het bestemmingsplan, het plan toch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan en de wet en regelgeving biedt hiertoe de volgende mogelijkheden:

- a. via het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 37 lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij wordt het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zodanig opgeschoven, dat de berging binnen de woonbestemming valt;
- b. ontheffing verlenen op basis van de kruimelgevallenlijst (artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor)) op grond van artikel 4 lid 1 van bijlage II van de Bor kan ontheffing verleend worden om een bijbehorend bouwwerk mogelijk te maken;
- c. indien geen gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden genoemd in artikel 37 lid 1 (hierboven onder punt a genoemd) en in de kruimelgevallenlijst (hierboven onder punt b genoemd), dient de aanvraag omgevingsvergunning te worden aangemerkt als een verzoek om met toepassing van de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide Wabo procedure) de berging te legaliseren. Het bestemmingsplan wordt hierbij niet aangepast, maar de aanvrager krijgt in afwijking van het bestemmingsplan toestemming de gronden als zodanig te gebruiken. De Raad dient bij toepassing van deze procedure een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
- d. toepassing geven aan de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij stelt de raad voor de grond waarop de berging is gelegen een afzonderlijk bestemmingsplan vast. De grond waarop de berging staat, krijgt hierbij een bouwvlak (bouwrecht). Deze optie wordt in dit advies niet verder uitgewerkt, omdat de aanvrager hiervoor een apart verzoek bij de raad moet indienen (maakt geen onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning).



4. Overwegingen

Aan de orde is de vraag of het in deze kwestie gewenst is een uitzondering op de regel te maken door af te wijken van de geldende regels en het beleid. Hierbij dient een afweging te worden gemaakt tussen het belang dat aanvrager heeft met het legaliseren van de berging en het belang om de berging vanuit de goede ruimtelijke ordening toe te staan. Om over dit laatste aspect duidelijkheid te verkrijgen, is de haalbaarheid van het plan getoetst aan de gemeentelijke en de provinciale wet- en regelgeving.

4.1 Het belang van de aanvrager

De aanvrager geeft aan dat het plan past binnen de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 37 lid 1 van het bestemmingsplan, omdat:

- a. het gaat om een relatieve geringe vergroting van het bouwvlak;
- b. de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, omdat er oude schuren zijn gesloopt en de omgeving nu een stuk netter is;
- c. er behoefte is aan een opslagruimte voor machines en om die reden de schuur is gebouwd. Achter de woning bevindt zich 2,5 hectare land dat moet worden onderhouden met machines. De machines stonden vroeger in een bouwvallige schuur die verder achterop het perceel was gelegen. Deze schuur is een aantal jaar geleden gesloopt.

4.2 Ruimtelijke afweging

Zoals al eerder genoemd is (zie punt 3), zijn er vier mogelijkheden voor de aanvraag om de berging te kunnen legaliseren. Bij deze worden de vier mogelijkheden afgewogen:

1. Artikel 37 lid 1 (wijzigingsbevoegdheid genoemd in bestemmingsplan Buitengebied)

In de **visienota** (vastgesteld in maart 2013) heeft de gemeenteraad vastgesteld dat onbebouwde gronden onbebouwd moeten blijven, om te voorkomen dat het landelijk gebied verder wordt aangetast. Een eventueel besluit tot legalisatie van de berging doet afbreuk aan dit uitgangspunt.

In artikel 37 lid 1 van het **bestemmingsplan** is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierin staat aangegeven dat: burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaan en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Het oprekken van de bestemming Wonen, is in dit geval niet de oplossing omdat de berging agrarisch gebruikt wordt (strijdig gebruik). Gezien de vastgestelde visienota en het strijdig gebruik, is het toepassen van artikel 37 lid 1 niet mogelijk.

Tevens ondersteunt het gemeentelijk ruimtelijke beleid hobbyboeren bij hun werkzaamheden het Oostzanerveld te onderhouden. Nieuwe opstallen ten behoeve van het huisvesten van dieren of agrarische opslag mogen echter op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied alleen op het woonerf zelf (dus binnen het bouwperceel) worden gebouwd om aantasting van het landschap te voorkomen (zie artikel 17.3.5 van het bestemmingsplan). Het is dus nadrukkelijk niet de bedoeling bouwpercelen op te rekken om dergelijke bouwwerken toe te staan.

2. Kruiemelgevallenlijst (artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor))

Volgens artikel 4 lid 1 kan van het bestemmingsplan worden afgeweken als het een bijbehorend bouwwerk betreft, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom en wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte niet meer dan 150m² bedraagt.

Van deze buitenplanse ontheffingsmogelijkheid kan ook geen gebruik gemaakt worden, aangezien het bovenstaande bedoeld is voor een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is in deze aanvraag de woning en hoort dus ook bij de woonbestemming. De berging is ten dienste van agrarisch gebruik.

3. Uitgebreide Wabo procedure (artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

In het belang van een goede ruimtelijke ordening, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd, maar de aanvrager krijgt in afwijking van het bestemmingsplan toestemming de gronden als zodanig te gebruiken. De Raad dient bij toepassing van deze procedure een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Gemeentelijk beleid:

In de **visienota** (vastgesteld in maart 2013) heeft de gemeenteraad vastgesteld dat onbebouwde gronden onbebouwd moeten blijven, om te voorkomen dat het landelijk gebied verder wordt aangetast. In 2013 waren er geen bijgebouwen meer op het perceel aanwezig. Volgens het **bestemmingsplan** met daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden', mogen er geen gebouwen opgericht worden buiten het bouwvlak. Dit perceel heeft geen bouwvlak.

De aanvraag is gezien het bovenstaande in strijd met het gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Noord-Holland, dat is vastgelegd in de **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie** (verder PRVSS, vastgesteld in maart 2014), is tegen extra verstedelijking in het landelijk gebied. De berging ligt in een gebied dat in de Verordening is aangeduid als:

- a. Bufferzonegebied (artikel 24 PRVS);
- b. Weidevogelleefgebied (artikel 25 PRVS);
- c. Landelijk Gebied (buiten Bestaand Bebouwd Gebied);
- d. Ecologische Hoofdstructuur (artikel 19 PRVS);
- e. Gebied met aardkundige waarden (artikel 8 PRVS);
- f. Overige verstedelijking (artikel 14 PRVS).

De berging kan op grond van het provinciale beleid niet worden toegestaan, tenzij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het algemeen nut en noodzaak van de ingreep is aangetoond;
- b. voor de ingreep geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is, deze niet via de opgave van intensiveren, transformeren en combineren mogelijk kan worden gemaakt;
- c. er met het plan een groot openbaar belang is gediend;
- d. aangetoond is hoe schade aan de natuur en het weidevogelleefgebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en de resterende schade wordt gecompenseerd (Artikel 25 lid 4);
- e. de voorwaarden als bedoeld in artikel 15 van de Verordening in acht zijn genomen (ruimtelijke kwaliteitseisen).



Voorstel aan de gemeenteraad van Oostzaan

Ad a, b en c Nut en noodzaak en alternatieven voor plan

Ook al geeft de aanvrager in zijn ruimtelijke onderbouwing aan dat hij de berging nodig heeft om hierin landbouwmachines/materieel op te slaan om de naburige 2,5 hectare weiland te kunnen onderhouden (voorwaarde nut en noodzaak onder punt a), wordt niet voldaan aan punt b en c van de voorwaarden.

Ad d

Volgens artikel 25 lid 4 is het niet de bedoeling het weidevogelleefgebied te verstoren met bebouwing. De aanvrager geeft in zijn onderbouwing aan dat er geen alternatief aanwezig is voor deze berging op zijn woonperceel.

Het argument van de aanvrager rechtvaardigt echter niet dat de berging op deze locatie alsnog toegestaan zou moeten worden. Deze regel en het achterliggende beleid gold al op het moment dat de berging werd gebouwd. Aanvrager had als alternatief voor de huidige locatie er ook voor kunnen kiezen een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor het realiseren van een berging binnen het bouwvlak, hetzij losstaand of geïntegreerd met de nieuwe woning en garage, die in 2012 op dit perceel is gebouwd.

Ad e

In artikel 15 staat een bepaling opgenomen ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied. Dit is van toepassing als het bestemmingsplan verstedelijking toestaat. Het bestemmingsplan Buitengebied en dan met name in dit geval de bestemming 'Agrarisch met waarden' staat geen verstedelijking toe aangezien het perceel geen bouwvlak heeft. Mocht de raad wel aan dit plan mee te willen werken, dan dient het plan voorgelegd te worden aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

Conclusie

Gezien het voorgaande zal de Provincie naar verwachting geen medewerking verlenen aan het plan.

Advies

Het college ziet geen aanleiding een uitzondering op de geldende regels en het beleid te maken en adviseert de raad de vereiste (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van de Bor niet af te geven/te weigeren.

5. Bevoegdheid

Het college is bevoegd de aangevraagde omgevingsvergunning wel of niet te verlenen (art. 2.4 lid 1 Wabo).

De gemeenteraad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) wel of niet af te geven (art. 6.5 onder 1 Bor).

6. Vervolgaanpak

Indien het ambtelijk standpunt in deze zaak door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad wordt overgenomen, worden de ontwerpbesluiten ter inzage gelegd en wordt gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming. Na de besluitvorming is tegen het besluit van het college om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren beroep mogelijk bij de rechtbank.

Handhaving

Mocht dit advies overgenomen worden, dan zal in het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning - welke bekend wordt gemaakt aan de aanvrager - aangegeven worden, dat de al eerder ingezette handhavingprocedure zal worden voortgezet en dat de aanvrager daar in een aparte brief over wordt bericht. Aansluitend op het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning zal daarom een vooraanschrijving handhavend optreden aan de aanvrager worden verzonden, met daarin een redelijke termijn om tot verwijdering van de berging over te gaan. Daarbij zal ook de naast de berging aangelegde strook grind worden meegenomen. Deze strook grind is namelijk eveneens zonder vergunning, in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan aangelegd. De vooraanschrijving zal alvorens deze wordt verzonden aan het college worden voorgelegd.

7. Financiële middelen

Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De berging is voor rekening en risico van de aanvrager gerealiseerd.

8. Communicatie

- a. Het ontwerpbesluit wordt naar de aanvrager verzonden.
- b. Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontvangen een afschrift van dit besluit. Deze instanties wordt in de gelegenheid gesteld een formele zienswijze in te dienen.
- c. De aanvraag om omgevingsvergunning met bijlagen en het ontwerpbesluit worden op de voorgeschreven wijze gepubliceerd nadat een besluit is genomen over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.

9. Bijlage

- I. Aanvraag omgevingsvergunning
- II. Verzoek wijzigingsbevoegdheid
- III. Ruimtelijke onderbouwing
- IV. Ontwerpbeschikking weigering omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



A. van den Assem

de burgemeester,



R. Meerhof

Onderwerp

Weigering ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor legalisatie berging achter de woning u Noordeinde 84.

RV-nummer: 16/72

Datum: 22 nov 2016

Procedure: cie WLM 28 nov raad 19 dec

De raad van de gemeente Oostzaan

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2016

Besluit:

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 3.11 Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

gezien de op 3 maart 2016 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een berging voor opslag van agrarische machines en gereedschap op het perceel weiland gelegen achter het adres Noordeinde 84 te Oostzaan;

overwegende, dat de aanvraag niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan';

dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);

dat de aanvraag op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) en de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;

dat bij een aanvraag als de onderhavige om af te wijken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad volgens artikel 2.27 lid 1 van de Wabo moet verklaren daartegen geen bedenkingen te hebben;

dat de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Bor bepaalt dat wanneer een aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, hij wel of niet een verklaring van geen bedenkingen afgeeft;

dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

dat het in de onderhavige situatie niet is aangetoond dat sprake is van een goed ruimtelijke ordening en het onwenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan;

voor de motivering wordt verwezen naar het bijgevoegde raadsvoorstel, nr. en de daarbij behorende uitgebreidere motivatie;



Gemeente
Oostzaan
Buiten gebied

Voorstel aan de gemeenteraad van Oostzaan

besluit:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo niet af te geven/te weigeren;
2. Op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor; te bepalen, dat de weigering ontwerp verklaring van geen bedenkingen als het definitief weigeren van de verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 19 december 2016.

de griffier,

de voorzitter,

E.H.M. Ouweland-Brussel

R. Meerhof