

COLLEGEADVIES



DATUM	30 september 2015	AMBTENAAR	Roelf van der Woude
ZAAKNUMMER	ZK15002674	AFDELING / CLUSTER	Bouwen en Milieu
PORTEFEUILLEHOUDER	K. Knijn		

ONDERWERP
verzoek wijziging bestemming + bouw extra woning

SAMENVATTEND ADVIES

1. Bereidheid tonen tot medewerking wijziging van de bestemming naar Wonen tegen de verplichte leges + planschadeovereenkomst
2. Verzoek tot bouw extra woning afwijzen wegens strijd met bestemmingsplan LGK en PRV
3. Verzoekster er op wijzen, dat een rechtsopvolger, niet zijnde een (volwaardig) agrariër, dient te voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan; zonder bestemmingswijziging zal dat leiden tot strijdig gebruik
4. Raad met adviezen onder 1 t/m 3 laten instemmen
5. Na raadsuitspraak verzoekster mede namens de raad informeren

TOELICHTING

Mevr. Nannings is dit voorjaar ambtelijk geïnformeerd over de mogelijkheden rond het perceel Baasdorpermeer 1 qua bestemmingsmogelijkheden en –onmogelijkheden.

Sprake is van een "rustend-agrariër-situatie", hetgeen betekent, dat in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften het huidige planologisch gebruik (Agrarisch) mag worden voortgezet door de huidige bewoonster. Bij vervreemding aan een niet (volwaardig) agrariër, dient de bestemming in overeenstemming te zijn met het alsdan feitelijk gebruik. De bedrijfsbebouwing moet dan worden teruggebracht tot max. 300 m².

De bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, waarbij de bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen niet worden meegerekend, bedraagt ca. 375 m², dus dient er bij omzetting van de bestemming naar wonen gesloopt te worden (tenminste ca. 75 m²)

De legeskosten voor een wijzigingsprocedure zijn cfm de Legesverordening € 2.500.

Op grond van het bestemmingsplan kan, indien meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, ter compensatie van de kapitaalvernietiging, een extra woning worden gerealiseerd. Daarvan is geen sprake. Ook de Ruimte voor Ruimte-regeling vindt geen toepassing, nu er geen sprake is van sloop van grote glasopstanden.

Verzoekster vraagt nu een bestemmingswijziging naar wonen + de mogelijkheid van een extra nieuwe woning. Met de opbrengst van die nieuwe woning zou dan de instandhouding en het onderhoud van de bestaande stolp kunnen worden gefinancierd. Dit laatste is geen planologisch argument.

COLLEGEADVIES (VERVOLG)



TOELICHTING (VERVOLG)

Daarbij geldt in het bestemmingsplan een verbod op het bouwen van nieuwe burgerwoningen tenzij sprake is van de eerdergenoemde compensatieregeling of de RvR regeling. Ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening kent een vergelijkbaar verbod.

Hoe spijtig voor verzoekster ook, maar aan haar verzoek kan geen medewerking worden verleend.

Daarnaast is het een misvatting van verzoekster, daar waar zij veronderstelt het agrarisch bouwblok vol te kunnen bouwen. Er is immers geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Verzoekster heeft in haar brief aangegeven, dat zij verzoekt om heroverweging door college en raad.

Deze zaak is tot op heden noch in het college, noch in de raad formeel aan de orde geweest. Het eerste verzoek is aangemerkt als een verzoek om informatie en is langs ambtelijke weg afgehandeld.

Strikt formeel genomen zou het verzoek dus ook aan de raad moeten worden voorgelegd. Ik kan mij echter voorstellen, dat in het standpunt van het college in dezen wordt ingebracht in de agendacommissie. Mocht de agendacommissie vervolgens van oordeel zijn, dat het verzoek formele behandeling verdient in de raad, dan kan alsnog een raadsvoorstel annex concept –besluit worden geredigeerd.

Conclusie:

1. Aan het verzoek kan geen medewerking worden verleend
2. Op enig moment zal het perceel qua bestemming omgezet (moeten) worden en de daaraan verbonden legeskosten betaald.