

Toelichting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied 2018 vanaf 28 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied 2018 kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend.

**1. De (toekomstig) eigenaar van het perceel Adelaarsweg 1****Zeewolde***Zienswijze 1.1*

Op grond van artikel 23 van reparatieplan wordt de regeling voor het vervangen van bestaande bebouwing in artikel 37 van het geldende bestemmingsplan aangepast. Vervanging is niet meer mogelijk als de bestaande bouwwerken teniet zijn gegaan anders dan door een calamiteit. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2016 stond op het perceel Adelaarsweg 1 een loods met een omvang van circa 830 m². Vervanging van die bebouwing (met dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie) was mogelijk. Door de beoogde aanscherping van de planregels kan dat niet meer waardoor slechts 150 m² (vergunningsvrij) mag worden gebouwd.

Beoordeling 1.1

De beoogde aanpassing van artikel 37 van de planregels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2016 heeft inderdaad tot gevolg dat vervanging van “bestaande bebouwing” na vrijwillige sloop niet meer mogelijk is. Die optie was een onbedoeld effect van de definiëring van het begrip “bestaand” in artikel 1.21 van de planregels. Uitgangspunt bij een woonperceel is maximaal 150 m² bijgebouw. De kans op ongewenst bedrijfsmatig gebruik neemt sterk toe naarmate de hoeveelheid bebouwing toeneemt. Doelstelling van de gemeente is om herbouw van voormalige bedrijfsbebouwing onaantrekkelijk te maken en sanering te bevorderen. Aanscherping van artikel 37 past in dat beleid. Het is niet de bedoeling dat eenmaal vrijwillig gesloopte bebouwing in een later stadium (door een opvolgend eigenaar) alsnog herbouwd wordt.

Voor de (toekomstig) eigenaar van het perceel Adelaarsweg 1 geldt echter vooralsnog een specifieke uitzondering. Ondanks de terinzagelegging van het “Reparatieplan Buitengebied 2018” heeft de gemeente bij brief van 28 maart 2018 medewerking toegezegd voor een loods van 2180 m³ (op basis van 50 % sanering). In de praktijk komt dit neer op circa 400 m², dus ruim meer dan de vergunningsvrije 150 m². Van dit aanbod is tot op heden nog geen gebruik gemaakt.

Zienswijze 1.2

Zowel de nieuwe planregels als de toelichting daarop zijn onduidelijk en dus in strijd met de rechtszekerheid. Algehele vernieuwing betekent dat je eerst moet slopen.

Beoordeling 1.2

De nieuwe planregel is helder. Naast het feit dat de bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan legaal aanwezig moet zijn, is het niet de bedoeling dat eenmaal vrijwillig gesloopte bebouwing in een later stadium (door een opvolgend eigenaar) alsnog herbouwd wordt. Zie ook de beoordeling van zienswijze 1.1. Er is geen sprake van strijd met rechtszekerheid.

Als er conform de regels van het bestemmingsplan een vergunning is verleend voor herbouw, dan dient de bestaande bebouwing uiteraard eerst gesloopt te worden. Dat is inherent aan de herbouw.

De plantoelichting roept kennelijk nog vragen op en wordt daarom nog aangepast en aangevuld. De nieuwe tekst is opgenomen in de lijst met aanpassingen (bijlage 3 van het raadsvoorstel).

Zienswijze 1.3

Er is sprake van “misbruik van bevoegdheid”. Voordat op 7 juli 2017 een bouwplan is ingediend is er vooroverleg geweest over maatvoering en situering. Het bouwplan werd positief beoordeeld maar moest nog wel om advies worden voorgelegd aan de raadscommissie. Uit het voornemen tot weigering (28 maart 2018) blijkt dat op voorhand al vast stond dat er geen medewerking zou worden verleend. Er zijn onnodige kosten gemaakt en kennelijk heeft de gemeente tussentijds onderzocht op welke wijze de nieuwe aangepaste plannen voor dit perceel zouden kunnen worden gedwarsboomd.

Beoordeling 1.3

Uitgangspunt bij percelen met een woonbestemming is dat alleen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan (maximaal 150 m²). Dit is ook altijd gecommuniceerd met de huidige eigenaar (provincie Flevoland) en de toekomstige eigenaar. De provincie heeft met de nieuwe eigenaar afspraken gemaakt over een woonbestemming die bedrijfsactiviteiten zal uitsluiten. In opdracht van de provincie is de voormalige bedrijfsbebouwing inmiddels ook daadwerkelijk gesloopt.

Op 7 juli 2017 is een aanvraag ingediend voor een nieuwe loods op het perceel Adelaarsweg 1. Er is voorafgaand aan de aanvraag geen vooroverleg gepleegd en er zijn (dus) ook geen verwachtingen gewekt dat medewerking verleend zou worden aan deze aanvraag. De gemaakte kosten voor een niet vergunbare aanvraag zijn voor rekening en risico van de aanvrager.

Bij de beoordeling van die aanvraag is geconstateerd dat op grond van het geldende bestemmingsplan uit 2016 bebouwing die in 2016 aanwezig was maar daarna is gesloopt toch herbouwd mag worden. Dit is nooit de bedoeling geweest van de regeling en zeker niet in het concrete geval van de Adelaarsweg 1 (in de context van de eerder genoemde transactie met de provincie). Daarom hebben wij de betreffende planregel meegenomen in de veegronde van het bestemmingsplan, het Reparatieplan Buitengebied 2018. De ingediende aanvraag had en heeft betrekking op een nieuwe loods met andere (hoogte) afmetingen en een andere situering. Bij brief van 14 november 2017 hebben wij de(toekomstige) eigenaar van het perceel Adelaarsweg 1 bericht dat deze aanvraag is strijd is met het geldende bestemmingsplan. Daarbij is betrokkene expliciet in de gelegenheid gesteld om een aanvraag in te dienen binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2016:

- a. Vergunningsvrij tot 150 m²
- b. Bestaande bebouwing (770 m²; niet 830 m²) vervangen op dezelfde locatie en binnen de feitelijk bestaande maatvoering

Over de inhoud van de brief heeft betrokkene op 16 november 2017 een gesprek gehad met wethouder Van der Es. Daarbij is een derde mogelijkheid aangeboden: herbouw op een andere locatie met een andere goot/nokhoogte op basis van een gedeeltelijke sanering (terugbrengen van m³ bebouwing). Daarvoor is wel een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Op 23 januari 2018 heeft ons college besloten om de derde mogelijkheid te vertalen naar een concreet voorstel. Aanvrager is in de gelegenheid gesteld om de lopende aanvraag aan te passen op basis van 50 % sanering (2180 m³) met een maximale goothoogte van 4 meter en nokhoogte van 9 meter. Dit voorstel is op 9 februari 2018 toegelicht door wethouder Van der Es en besproken met betrokkene. Enkele dagen later is per e-mail nog een concrete berekening toegezonden van het aantal m³ "bestaande bebouwing".

Betrokkene heeft via zijn adviseur op 22 februari 2018 gewijzigde tekeningen ingediend voor een nog grotere loods (668 m² in plaats van 608 m²). Deze aanvraag voldoet niet aan de 2 opties binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2016 (hierboven: a en b) maar ook niet aan de derde (buitenplanse) optie.

Bij brief van 28 maart 2018 is betrokkene op de hoogte gesteld van de voorgenomen weigering. Daarbij is aangegeven dat de formele procedure pas wordt gestart na consultatie van de raadscommissie Ruimte en Wonen (= Beraad van 10 april 2018). Tevens is in dezelfde brief wederom planologische medewerking toegezegd aan een loods van maximaal 2180 m³. De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Reparatie Buitengebied 2018 is niet van invloed op deze toezegging. Zie ook de beoordeling van zienswijze 1.1.

Samenvattend concluderen wij dat betrokkene volop gelegenheid heeft gehad om een aanvraag in te dienen binnen de regels van het bestemmingsplan maar bewust gekozen heeft voor een ander traject.

Zienswijze 1.4

Door de nieuwe planregel worden bouwrechten ontnomen. Er is sprake van een aanzienlijke waardevermindering. Uitgaande van 660 m² "verhuur voor statische opslag" is er sprake van inkomensschade van circa € 240.000,-.

Beoordeling 1.4

Betrokkene heeft op 12 november 2015 een koopovereenkomst gesloten met de provincie Flevoland over het perceel Adelaarsweg 1. Het bestemmingsplan Buitengebied 2016 is 22 december 2016 in werking getreden. Betrokkene heeft dus één jaar en ruim 3 maanden de gelegenheid gehad om een aanvraag binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2016 in te dienen. Er is door de gemeente meerdere keren expliciet gewezen op die mogelijkheid. Met de keuze om hier geen gebruik van te maken heeft betrokkene het risico op een nadelige planwijziging aanvaard. Mocht betrokkene niettemin een verzoek op planschade willen indienen, dan geldt daarvoor een aparte procedure.