

raadsvoorstel


portefeuillehouder G. Veninga
opgesteld door Vergunningen, Voorzieningen en Handhaving / Ernst-Jan Haselhoff
Registratienummer
collegebesluit 12.17486
vergaderdatum raad 13 september 2012
jaar/nummer 2012-090

onderwerp Projectbesluit Blokland 29a Nieuwveen (20090155 en 20090136)

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

1. Een projectbesluit te nemen voor het toestaan van de handel in en opslag van wol, stro en hooi in de bedrijfsschuur van 1000 m² en onder de overkapping van 265 m² op het perceel Blokland 29a in Nieuwveen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



mr. G.G.G. Sloopers
secretaris



F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling

Op het perceel Blokland 29a in Nieuwveen staat een bestaande schuur die de eigenaar beperkt wil verbouwen door het aanbrengen van twee grotere bedrijfsdeuren en in gebruik wil nemen voor de opslag en handel in hooi, stro en wol. Het huidige bestemmingsplan laat de uitvoering van deze plannen niet toe. Om het toch mogelijk te maken moet worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan

Inleiding

Het perceel van ca. 9500 m² en de daarop aanwezige bouwwerken (grote schuur en overkapping) zijn in 2008 aangekocht door verzoeker met het doel om daar een aantal bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen. Na een aanvankelijk negatief raadsvoorstel in 2009 om medewerking hieraan te ontzeggen, besloot de raad bij amendement dat beperkte medewerking toch tot de mogelijkheden moest behoren.

In de besluitvormende raadsvergadering van 2 februari 2012 werd uiteindelijk een uitgewerkt plan behandeld en leidde onder andere een tweetal ingediende zienswijzen van de burens ertoe dat besluitvorming werd aangehouden. Reden voor deze aanhouding betrof de ongewenstheid van het (tijdelijk) onderbrengen van (handels)vee op deze locatie en onduidelijkheid over de risico's hiervan op de bestaande omgeving.

Naar aanleiding van dit aanhoudingsbesluit heeft verzoeker zich beraden op zijn positie en de inhoud van de plannen bijgesteld. Het nu voorliggende aangepaste plan bevat uitsluitend nog de opslag van en handel in hooi, stro en wol. Van het onderbrengen van (handels)vee is geen sprake meer. Nu deze activiteiten in lijn zijn met het eerder door uw raad aangenomen amendement wordt voorgesteld een aangepast projectbesluit¹ te nemen.

De directe burens zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op de aanpaste plangegevens. Eén van hen heeft hierop telefonisch aangegeven geen belemmeringen meer te zien als het gebruik inderdaad tot de nu voorgestelde activiteiten beperkt blijft. De andere indiener van eerdere zienswijzen heeft niet meer gereageerd. Hieruit mag worden afgeleid dat ook bij hen geen weerstand bestaat tegen de opslag van en handel in wol, hooi en stro.

Het is nu aan de raad om al dan niet een projectbesluit te nemen zodat lang lopende vergunningsaanvragen kunnen worden afgehandeld en oude en inmiddels door de gewijzigde planinhoud achterhaalde zienswijzen kunnen worden afgedaan.

Kader / Eerdere besluiten

De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat uit het feit dat de zelfstandige opslag van en handel in stro, wol en hooi volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan niet mag worden gezien als een agrarische activiteit. Wellicht voelt dat wat raar omdat deze producten ontstaan in de agrarische bedrijfsvoering. In het ruimtelijk bestuursrecht wordt echter onderscheid gemaakt tussen agrarisch gebruik en agrarisch aanverwant gebruik. Deze vorm van bedrijfsactiviteiten in samenhang met het type bedrijf van de aanvrager (handelsbedrijf) valt in de laatstgenoemde categorie.

¹ De aanvragen dateren uit 2009, waardoor het oude recht nog van toepassing is en niet de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo).

In de Woningwet (Ww) is bepaald dat aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan moeten worden opgevat als een impliciet verzoek om vrijstelling. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in de mogelijkheid tot het nemen van een projectbesluit mits het project waar het besluit op ziet voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Op 17 december 2009 hebben wij voorgesteld om de medewerking om af te wijken van het bestemmingsplan te weigeren. De raad heeft toen geen formeel besluit genomen, maar bij amendement (bijgevoegd) het college opgedragen medewerking te bevorderen, zonodig door middel van het opstarten van een projectbesluit, althans zo hebben wij dat geïnterpreteerd. Het college heeft aan dit verzoek gehoor gegeven en heeft, na ontvangst van de daarvoor benodigde gegevens, de projectbesluitprocedure gestart.

Op 2 februari 2012 heeft de raad uiteindelijk definitieve besluitvorming aangehouden. Het ging toen over een plan wat door voortschrijdend inzicht bij de aanvrager verder ging dan de doelstellingen van het amendement. De aanvrager heeft als gevolg van de ingediende zienswijzen en de raadsbrede discussie zijn verzoek bijgesteld.

Gelet op dit voortraject, is het nu aan de raad om een definitief besluit te nemen.

Beoogd effect

De al langlopende vergunningaanvragen afhandelen, waardoor het voor de aanvrager mogelijk wordt om zijn bedrijfsruimte te voorzien van nieuwe bedrijfsdeuren en het mogelijk wordt om hooi, stro en wol in het gebouw op te slaan en van hieruit in die materialen handel te drijven. .

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

De belangrijkste redenen om af te wijken van het bestemmingsplan zijn als volgt samen te vatten:

- Voor een dergelijk – agrarisch gerelateerd – bedrijf zou ruimte moeten zijn in het buitengebied. De handel in en opslag van wol, hooi en stro zijn activiteiten die veelvuldig voorkomen in ons buitengebied, gebiedseigen zijn en aan Blokland (buitengebied) dus beter passen dan in de Kerkstraat (dorpskern) waar het bedrijf nu is gevestigd.
- Er is geen sprake van verdere verdichting van de open ruimte aangezien het verzoek alleen ziet op een gebruiksfwijking en niet op het toevoegen van extra bouwmasa.
- Over een lange periode is het gebouw ondanks zijn agrarische bestemming aan de agrarische sector onttrokken geweest. Met bijvoorbeeld de verkoop van auto's en de opslag van zuivelproducten zijn ook de rechtsvoorgangers al langdurig afgeweken van de toen geldende bestemmingsplannen zonder dat dit heeft geleid tot overlast of handhavingsacties.

- Onder huidige economische situatie is het weinig opportuun om te veronderstellen dat een beroep gedaan wordt op de Ruimte voor Ruimte Regeling.

Kanttekeningen:

Onduidelijkheid over gebruiksententies

Zowel de oorspronkelijke aanvragen alsook de ruimtelijke onderbouwing laten op een aantal punten ruimte voor meerdere uitleg, met name waar het het voorgenomen gebruik betreft. Ook het feit dat de loods als bedrijfsruimte te huur wordt aangeboden (fundainbusiness.nl + poldermakelaars.nl) en de verhuur van een deel van de ruimte aan een lokale aannemer heeft twijfels doen ontstaan over de intenties van de aanvrager.

In het voorgestelde projectbesluit wordt daarom expliciet bepaald dat het toegelaten gebruik uitsluitend betrekking heeft op de handel in wol, hooi en stro en de opslag van deze producten. Ander gebruik zoals bijvoorbeeld de opslag van boten en caravans of het gebruik als opslag- en bedrijfsruimte voor een aannemersbedrijf worden niet toegelaten. Hiervoor zijn bedrijventerreinen bedoeld en beschikbaar.

Om onduidelijkheid op dit vlak op voorhand weg te nemen heeft het college de intentie om handhavend op te treden tegen elk gebruik wat afwijkt van het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan en het nu voorliggende projectbesluit (handel en opslag van wol, hooi en stro).

Afwijkingen ten opzichte van beleid

Het bedrijf betreft een agrarisch aanverwant bedrijf. Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid zijn zeer terughoudend met het toelaten van nieuwvestiging van dergelijke bedrijven in het buitengebied.

Situatie in het verleden

Op deze locatie was ooit het autobedrijf Bosman gevestigd. Dit bedrijf is begin jaren negentig verhuisd naar het bedrijventerrein Schoterhoek. In de overeenkomst waarbij de gronden op Schoterhoek van de gemeente werden aangekocht, zijn geen bepalingen opgenomen over de sloop van de bebouwing op Blokland 29a.

Ook met latere eigenaren van het perceel zijn geen overeenkomsten aangetroffen over het slopen van de bebouwing.

Wel moet vastgesteld worden dat het perceel in ieder geval sinds 1979 (bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwveen) onafgebroken een agrarische bestemming heeft gehad en nog steeds heeft. Na het vertrek van autobedrijf Bosman is het buitenperceel ook een aantal jaren daadwerkelijk agrarisch gebruikt. Eind jaren negentig was hier een (bescheiden) kwekerij gevestigd.

Risico's / Beheersmaatregelen

Als het projectbesluit verleend wordt, dient de strekking van het besluit uiteindelijk bij de periodieke herziening van het bestemmingsplan (Landelijk gebied) vastgelegd te worden in een ruimtelijk kader. Anders dan bij amendement besloten betreft het dus geen tijdelijke situatie. Uit de Wet ruimtelijke ordening vloeit namelijk de verplichting voort om de inhoud van een projectbesluit definitief in te passen in een nieuw bestemmingsplan.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Financieel

- Het planschaderisico is afgedekt door middel van een planschadeovereenkomst.
- Procedurekosten worden afgedekt door middel van legesheffing.

Personeel

- Geen

Juridisch

- Tegen een projectbesluit staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank. Dit beroep staat alleen open voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, of voor de aanvrager indien de raad alsnog besluit medewerking te weigeren.

Het feit dat met dit projectbesluit afgeweken wordt van de algemene lijn om terughoudend om te gaan met nieuwvestiging van agrarisch aanverwante bedrijven in het buitengebied, maakt dat er sprake is van enige mate van precedentwerking. De locatiespecifieke factoren maken dit risico echter verantwoord klein. Niet snel zal een beroep op het gelijkheidsbeginsel kunnen slagen.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

Aanvraagformulieren

Ruimtelijke onderbouwing

Amendement 2009

Ontwerpbesluit

Advertentie op www.Fundainbusiness.nl (bedrijfsruimte te huur)

Advies meningsvormende raad I van 30 augustus 2012

De raad heeft voldoende informatie om 13 september 2012 een besluit te nemen. Het wordt als een hamerstuk geagendeerd.

raadsbesluit

onderwerp Projectbesluit Blokland 29a Nieuwveen (20090155 en 20090136)

Gelet op

Artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze gold ten tijde van de gedane aanvragen,

Besluit

1. Een projectbesluit te nemen voor het toestaan van de handel in en opslag van wol, stro en hooi in de bedrijfsschuur van 1000 m² en onder de overkapping van 265 m² op het perceel Blokland 29a in Nieuwveen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van donderdag 13 september 2012, nummer 2012-090



E.R. van Holthe,
griffier



F. Buijserd
voorzitter