



Raadsvergadering 27 oktober 2015
agendapunt 8
RUI 15/022

WEIGERING VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN FUNCTIEWIJZIGING WONING INLAAGPOLDER 5

Aan de raad,

De heer K.P. Hoogvliet heeft bij ons college een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor een functiewijziging/verbouw woning tot kantoor en funderingsherstelwerkzaamheden op het perceel Inlaagpolder 5 in Spaarndam.

Voorgeschiedenis / aanleiding:

Bij brief van 23 februari jl. herinnerden wij de heer K.P. Hoogvliet, Inlaagpolder 5 in Spaarndam, aan de verplichting de oude woning aan de straatzijde van het perceel Inlaagpolder 5 te slopen. Dit had moeten gebeuren binnen 3 maanden na het gereedkomen van de nieuwe woning, wat meer naar achteren op het perceel, waarvoor wij op 16 oktober 2013 een bouwvergunning hebben verleend. Die nieuwe woning is in 2013 gereedgekomen, maar de oude woning is nog steeds niet gesloopt. In de brief van 23 februari jl. werd tot 1 mei de tijd gegeven de oude woning na het doen van een sloopmelding te slopen. De heer Hoogvliet wil de woning bij nader inzien niet slopen, maar laten staan en als kantoor te gebruiken. Hiervoor is ons college een omgevingsvergunning gevraagd, die nu ter beoordeling voorligt.

Toelichting:

Het betreft een uitgebreide procedure (beslistermijn van 26 weken) voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a. ((verbouwen) en c. (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan). In artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat dat een aanvraag die in strijd is met een bestemmingsplan tevens moet worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de oude woning tot kantoorruimte. Ook worden er funderingsherstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Destijds trok het gezin Hoogvliet in de oude woning, die in het vorige bestemmingsplan Hofambacht 1986 was bestemd met agrarische doeleinden met recreatief medegebruik en met cultuurhistorische verkaveling. Het gezin Hoogvliet behoorde niet tot agrariërs en bewoonde formeel gezien het perceel illegaal. Dat gold overigens ook de vorige eigenaar, die ook geen agrariër was. Aangezien de woning in een bouwkundig slechte staat verkeerde en bovendien nogal krap was gezien de gezinssamenstelling, vroeg men ons medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning op de plaats van de te slopen oude woning. In verband met ligging dicht bij de A9 bleek dat plan vanwege de te hoge geluidsbelasting niet haalbaar. Vervolgens kwam er een bouwplan dat uiteindelijk niet haalbaar bleek vanwege de te dichte situering bij de ligboxenstal op het naastgelegen perceel Inlaagpolder 6. De gemeente was zich er daarbij van bewust dat het steeds moeilijker wordt percelen die van oudsher een agrarische bestemming hebben ook dienovereenkomstig gebruikt te krijgen. Uiteindelijk is na het doorlopen van een planologische procedure, waarin ook uw raad is betrokken, bouwvergunning verleend voor een locatie meer landinwaarts en verder van de ligboxenstal gelegen. De bestemming wijzigde daarmee in een reguliere woonbestemming.

Beoordeling aanvraag:

In artikel 2.10 van de Wabo staan de beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan één of meerdere criteria niet wordt voldaan levert dat een weigeringsgrond op voor de gevraagde omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt geweigerd indien, voor zover in dit kader relevant, de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Met betrekking tot de beoordeling ten aanzien van het bestemmingsplan delen wij u het volgende mede. Ter plaatse geldt nu het bestemmingsplan Hofambacht 2014. De nieuw gebouwde woning is daarin opgenomen met de bestemming Wonen. De oude woning aan de straatzijde is wegbestemd. Het perceel maakt deel uit van de bestemming Agrarisch. Op grond van het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de aanvraag om een omgevingsvergunning mede worden aangemerkt als een aanvraag om in afwijking van het bestemmingsplan de functie wonen te wijzigen in kantoor.. Zo'n vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is. Een essentiële voorwaarde uit dat artikel is dat de activiteit (de functiewijziging en de (ver)bouwwerkzaamheden niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aan die voorwaarde voldoet de aanvraag naar onze mening niet.

Er kan met af te wijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a 3 juncto artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. Voor die procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist en een verklaring van geen bedenkingen van uw raad.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daarin staat onder andere dat de gronden ter plaatse bestemd zijn voor woondoeleinden. Dit is onjuist. Alleen de achter op het perceel gebouwde nieuwe woning is met een woonbestemming opgenomen. De oude woning is wegbestemd en valt nu binnen de bestemming Agrarisch. De gewenste bestemmingswijziging van wonen in bedrijf (kantoor) wordt beargumenteerd door te stellen dat het "zonde" is deze "karakteristieke" woning te slopen en met het geven van een kantoorfunctie ten behoeve van het ter plaatse gevestigde "aannemerij in waterwerken zonder fysieke uitstraling zoals bedrijfsgebouwen, de woning kan worden behouden. Wij zijn het met de argumentatie niet eens. Hierboven gaven wij aan dat familie Hoogvliet destijds ter plaatse is gaan wonen in strijd met de agrarische bestemming die op het gehele perceel rustte. De gemeente heeft vervolgens alle medewerking gegeven om in plaats van de te krappe woning die nu gesloopt moet worden elders op het perceel een nieuwe grotere woning toe te staan. Van meet af aan is het Hoogvliet duidelijk gemaakt dat de oude woning niet behouden kon blijven en dus zou moeten worden gesloopt.

Voorgesteld besluit:

Wij stellen u voor de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. Vervolgens weigeren wij de gevraagde omgevingsvergunning wegens strijd met het bestemmingsplan. In het weigeringsbesluit wordt tevens een (korte) termijn opgenomen dat de woning moet worden gesloopt op straffe van het verbeuren van een dwangsom.

Halfweg, 22 september 2015
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiligers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris



WEIGERING VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN FUNCTIEWIJZIGING WONING
INLAAGPOLDER 5

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2015;

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

De verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een functiewijziging/verbouw woning tot kantoor en funderingsherstelwerkzaamheden op het perceel Inlaagpolder 5 in Spaarndam te weigeren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 oktober 2015

De griffier,

De voorzitter,