gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098204047
Documentnummer	0098558595
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691220
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	M.V.T. 0098519989
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP
RV projectomgevingsvergunning Oostvierdeparten 17 Noordwolde

REDEN VOORSTEL
☐ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning zaaknr. Z2023-00005620;
b. te besluiten dat, indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring;

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Oostvierdeparten 17 Noordwolde (0098580327)
2. Ontwerpbesluit Wabo - Oostvierdeparten 17 Noordwolde (0098580341)
3. Aanvraagformulier omgevingsvergunning Z2023-00005620 (0098580343)
4. Memorie van Toelichting 0098519989

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Er is een verzoek ontvangen om medewerking voor de legalisering van het, met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2014 strijdige gebruik van de op het perceel Oostvierdeparten 17 Noordwolde aanwezige woning, voor een gebruik voor twee woningen.
Doel is om een sinds 1994 strijdig gebruik, te weten het gebruik van één woning voor twee woningen, door middel van afwijking ex artikel 2.12, lid 1 onder A onder 3° Wabo op te heffen.

Het winkelpand dat deel uitmaakte van de woning op dit perceel is, na beëindiging van de detailhandelsfunctie hierin (kruideniers-/ kledingwinkel), sinds 1994 in gebruik voor zelfstandige bewoning. Beide woningen zijn voorzien van zelfstandige aansluitingen voor gas, water, elektra, riolering enz.

Het perceel Oostvierdeparten 17 Noordwolde ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan Buitengebied 2014 van toepassing is. De gronden zijn hierin bestemd voor "Woondoeleinden" en de dubbelbestemming "Waarde archeologie" en "Waarde – Cultuurhistorie". Het perceel maakt deel uit van de lintbebouwing langs de Oost- en Westvierdeparten. De streek is één van de (deel)Koloniën van Weldadigheid die als gebieden zijn aangewezen voor de Unesco Werelderfgoedlijst. Hierop ligt een beschermingszone vanwege de cultuurhistorische waarde.
De splitsing in twee bouwvlakken voorziet in het planologisch toevoegen van één woning en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied 2014". Medewerking is mogelijk met een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1 onder A onder 3° Wabo.

ARGUMENTEN
Het weigeren om medewerking te verlenen aan dit verzoek houdt in dat een sinds bijna 30 jaar bestaand strijdig gebruik, gecontinueerd wordt. Tegen dit strijdige gebruik dient handhavend opgetreden te worden. Gezien de lange termijn gedurende welke er geen handhaving heeft plaats gevonden zijn er bij initiatiefnemers van dit verzoek verwachtingen gewekt tot het kunnen continueren van dit (strijdige) gebruik.
Het legaliseren van dit strijdige gebruik heeft geen ruimtelijke consequenties, aangezien dit uitsluitend betrekking heeft op het bestaande gebruik van de bestaande bebouwing (twee woningen) en geen extra bouwmogelijkheden inhoudt.
Medewerking aan het verzoek heeft ook geen consequenties voor de bestaande cultuurhistorische structuren en waarden die aan deze gronden zijn toegekend in het kader van de aanwijzing tot Unesco Werelderfgoedlijst.
Ook anderszins zijn er geen gronden tot weigering van medewerking aan dit verzoek. Medewerking aan het verzoek impliceert een legalisering van het reeds sinds lange tijd gebruiken van de woning met voormalige winkel voor twee woningen.

KANTTEKENINGEN
Motief om niet mee te werken
Legalisatie van dit gebruik houdt in dat illegaal gebruik wordt gelegaliseerd. Dit zou, vanuit een beroep op het gelijkheidsbeginsel, kunnen leiden tot andere verzoeken om medewerking voor legalisering, waardoor ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen alsnog gelegaliseerd moeten worden.

Motief om toch mee te werken
a. Het betreft hier een gebruik welk reeds gedurende 29 jaar heeft plaats gevonden en de gemeente, niettegenstaande dat zij hiervan kennis droeg, niet handhavend heeft opgetreden. Succesvol beroep op precedentwerking is hiermee, vanwege het unieke van de situatie, vrijwel uitgesloten.
b. De legalisering betreft uitsluitend de legalisering van een illegaal gebruik (dubbelbewoning) en er noch voorafgaand aan noch tijdens dit illegale gebruik illegale bouwactiviteiten hebben plaats gevonden.

AANPAK/UITVOERING
Burgemeester en wethouders dienen te raad te verzoeken;

a. een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de gevraagde omgevingsvergunning;
b. dat, indien geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring.

• Initiatiefnemers hebben de bewoners van de aangrenzende panden en overige omwonenden mondeling geïnformeerd over hun planvoornemen. Hiertegen zijn geen bezwaren geuit.
• De uitvoering is klaar op het moment van onherroepelijkheid van de verleende vergunning.

COMMUNICATIE

- Publicatie is noodzakelijk, aangezien dit besluit consequenties kan hebben voor derden dient openbare kennisgeving plaats te vinden.
- Er zijn geen specifieke doelgroepen die geïnformeerd dienen te worden.
- Kennisgeving vindt plaats op de gebruikelijke gemeentelijke kanalen (standaardbekendmakingen).

DUURZAAMHEID

- Dit plan heeft geen consequenties voor de inwoners.
- Aangezien het voorstel uitsluitend een continuering van het bestaande gebruik inhoudt, heeft dit geen invloed op de leefomgeving.
- De splitsing in twee zelfstandige wooneenheden kan leiden tot waardevermeerdering van het pand (OZB).

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen. Eventuele kosten worden verhaald door de planschadeovereenkomst.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, ·de burgemeester,
GOEDMAKERS VAN DE NADORT

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098204047

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

a. een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het toestaan van dubbelbewoning op het perceel Oostvierdeparten 17 Noordwolde;
b. dat, indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de verleende verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring;

De memorie van toelichting (Coggo51 gg8g) maakt onderdeel uit van de besluitvorming

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van , 09-04-2024
de griffier, de voorzitter,

gemeente Weststellingwerf

Memorie van toelichting raadsvoorstel projectomgevingsvergunning Oostvierdeparten 17 Noordwolde

0098519989

Aan:	de gemeenteraad
Van:	college van B&W
Afdeling:	Beleid
Datum:	02-04-2024
Onderwerp:	Aanvulling op raadsvoorstel projectomgevingsvergunning Oostvierdeparten 17 te Noordwolde
Bijlagen:	1
N.a.v. commissie d.d.:	18-03-2024
T.b.v. raadsvergadering d.d:	08-04-2024

De commissievergadering van 18 maart 2024 leidt tot dit memorie van toelichting. Door middel van dit memorie van toelichting worden vragen enkele vragen n.a.v. de raadscommissie van een antwoord voorzien.

Aanvullende toelichting op het raadsvoorstel

Vraag 1: Waarom heeft u tot op heden niet handhavend opgetreden, aangezien de situatie bekend was bij u?

In de jaren '90 heeft de eigenaar het perceel kadastraal gesplitst en daarnaast een poging gedaan om dit ook vergunningtechnisch te regelen. De casus is destijds nog voorgelegd aan de raad, zo blijkt uit onderzoek. De gemeente heeft de eigenaar gewezen op de strijdigheid met het bestemmingsplan. Hoewel er destijds al mogelijkheden bestonden om de situatie te legaliseren en zo formeel twee woningen toe te staan is de daarvoor benodigde procedure nooit volledig doorlopen en succesvol afgerond.

In 2017 kwam het perceel Oostvierdeparten 17 opnieuw ter sprake, nadat uit een onderzoek bleek dat de gemeentelijke gegevens niet strookten met externe gegevens, en andersom. Vervolgens is het college middels een principeverzoek verzocht om een positief standpunt in te nemen ten aanzien van de woningsplitsing en zijn de initiatiefnemers verzocht een bestemmingsplanprocedure te starten (d.d. 12-12-2017). Het college heeft ingestemd met dit voorstel. Uit navraag blijkt dat vanwege privé-omstandigheden destijds geen vervolg is gegeven aan de uitkomsten van het principeverzoek.

Medio 2023 heeft de initiatiefnemer navraag gedaan bij ruimtelijk adviesbureau Bügel Hajema, waarna er in oktober 2023 alsnog een vergunningaanvraag voor de legalisatie van de situatie is ingediend.

Vraag 2: Hoe lang is deze situatie al bekend?

Zie beantwoording vraag 1.

Vraag 3: Hoe en waar heeft u deze informatie vastgelegd?

Alle beschikbare informatie wordt gedocumenteerd op de I-schijf binnen het interne netwerk van de gemeente Weststellingwerf.

Vraag 4: Zijn er meer situaties binnen de gemeente waar u van op de hoogte bent? Zo ja, hoeveel? Zo nee, waarom heeft u dan in dit ene geval niet gehandhaafd?

Nee, al wordt er bij een vermoeden van illegale bewoning vanwege splitsing wel altijd onderzocht of hiervoor een vergunningaanvraag is gedaan en of deze procedure succesvol is doorlopen. Daarnaast ontvangen de afdelingen RO en VTH regelmatig vragen over de mogelijkheden voor het splitsen van panden. Door het beantwoorden van deze vragen zijn onze inwoners of potentiële kopers van panden op de hoogte van de regels en mogelijkheden. Zo proberen wij te voorkomen dat er panden gesplitst en bewoond worden, zonder dat dit op deze wijze is toegestaan. Het feitelijk handhaven bij dergelijke zaken is aan de orde wanneer er geen uitzicht is op legalisatie.

Vraag 4: Bij het raadsvoorstel over de uitbreiding van een loonbedrijf in Steggerda heeft u toegezegd te handhaven als er klachten ingediend zouden worden. Hoe hard is deze toezegging in het licht van dit voorbeeld waar u over langere termijn niet handhavend heeft opgetreden

Er is in het geval van Oostvierdeparten 17 nooit sprake geweest van klachten. Er is wel degelijk handhavend opgetreden, echter is tot tweemaal toe niet op de volledige en juiste wijze een vervolg gegeven aan de mogelijkheid tot legalisering van de feitelijke situatie. Middels de huidige procedure (projectomgevingsvergunning) wordt de situatie Oostvierdeparten 17 alsnog juridisch goed geregeld.