Memo

gemeente Weststellingwerf

0098108248/ 0098331066

Aan:	De leden van de Gemeenteraad
Van:	Het college van Burgemeester en Wethouders
Afdeling:	Ruimte
Datum:	2 juli 2021
Onderwerp:	Juridische consequenties mogelijke verkoop Zorgboerderij Weltevrede IJkenweg 12 Zandhuizen
Bijlage memo:	-
N.a.v. toezegging raad d.d.:	28 juni 2021

In de raadsvergadering van afgelopen maandag (28 juni) lag ter besluitvorming voor een aanvraag omgevingsvergunning gericht op uitbreiding van zorgboerderij Weltevrede aan de IJkenweg 12 te Zandhuizen. Concreet werd aan uw raad gevraagd om een voorlopige verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning. Na een instemmend besluit van uw raad zou de ontwerp omgevingsvergunning met bijlagen (o.a. ruimtelijke onderbouwing) ter inzage worden gelegd.

Al tijdens de commissievergadering van 21 juni bleek dat er onduidelijkheid is over de toekomst van de zorgboerderij. Mevrouw Hilhorst, eigenaresse van de zorgboerderij, heeft vervolgens ingesproken tijdens de raadsvergadering en kort samengevat aangeven dat zij door omstandigheden de zorgboerderij moet verkopen, maar evengoed wil dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

U heeft gevraagd om het in kaart brengen van de juridische consequenties van een eventuele verkoop in relatie tot het vergunningentraject. Wij komen tot het navolgende:

- Mevrouw Hilhorst is momenteel eigenaar en gebruiker van het perceel IJkenweg 12. Zij is daarmee op dit moment belanghebbende en juridisch gezien bevoegd tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

- Wanneer mevrouw Hilhorst het perceel gaat verkopen en aan wie, is onduidelijk. Juridisch gezien moeten wij er op dit moment vanuit gaan dat de huidige aanvrager de vergunning ook zal gaan effectueren.

- Percelen en/of bedrijven worden vaker verkocht, waarna veelal het aanwezige gebruik wordt voortgezet. Het is vooralsnog aannemelijk dat bij een eventuele verkoop het bestaande gebruik en de daarbij behorende uitbreiding conform vergunningaanvraag zal worden voortgezet cq. uitgevoerd.

- Als gedurende het traject om te komen tot een omgevingsvergunning het perceel wordt verkocht, dan kan de koper de aanvraag omgevingsvergunning in juridische zin “overnemen”. Of de nieuwe koper de vergunningaanvraag wil overnemen is onduidelijk.

- De omgevingsvergunning is ingevolge de ruimtelijke onderbouwing aangevraagd voor het bouwen van een gebouw met een specifiek gebruik gericht op uitbreiding van de huidige zorginstelling gericht op ouderenzorg. Enkel dit specifieke gebruik wordt met de eventuele vergunning toegestaan.

- Als een nieuwe eigenaar een andere gebruik wenst, bijvoorbeeld woonappartementen, dan is er:
  - opnieuw een ruimtelijke procedure nodig om dit gebruik te kunnen vergunnen;
  - een basis om handhavend op treden wanneer dit gebruik wordt toegepast zonder vergunning.

Advies
Wij adviseren u om enkel in te stemmen met dictum A van het raadsvoorstel (verlening van een voorlopige vvgb), en niet in te stemmen met dictum B (indien geen zienswijzen worden ontvangen wordt de voorlopige vvgb als zijnde definitief beschouwd). Uw raad wordt dan na de ontwerpfase gevraagd een definitief besluit nemen over de verlening van de verklaring van geen bedenkingen, ook wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend. Dit biedt ruimte om op dat moment de mogelijk gewijzigde situatie te beoordelen.