AAN DE RAAD

Agenda: 11-2-2021
Franeker, 24-1-2021

Onderwerp
Verkoop gronden Staatsbosbeheer en Verklaring van geen bedenkingen Kleasterwei 7

Portefeuillehouder
Wethouder J. Dijkstra

Auteur
O. van der Eems/F. Stadhouders /F. Levering , 0517 380380, f.levering@waadhoeke.nl

Samenvatting
Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen als procedurele stap in de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het legaliseren van een door verzoeker reeds in gebruik genomen stuk bosgrond van ca. 3,5m¹ x 75m¹ als, behorende bij het bedrijf, gemengde doeleinden. In relatie hiermee instemming betuigen met de voorgenomen aankoop en doorverkoop van een strook grond van Staatsbosbeheer.

Voorstel

1. In te stemmen met het voorgenomen besluit van het college om een strook van (ca 75 x 10 m1 =) 750 m2 van Staatsbosbeheer te kopen en deze via een abc-akte direct door te verkopen aan JdV.
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het nemen van een planologische maatregel, waarbij middels zgn. projectbesluit wordt besloten om een strook van 3,5m¹ x 75m¹ te transformeren van de bestemming "Bos" (zonder bebouwingsvlak) en dubbelbestemming "Waarde - Reliëfkwelderwal, terpen en kruinige percelen" en gebiedsaanduiding "vrijwaringszone -radarverstoringsgebied" naar "Gemengd - Loon- en kraanverhuurbedrijf en schapenhouderij" (zonder bebouwingsvlak) en dubbelbestemming "Waarde - Reliëf kwelderwal, terpen en kruinige percelen" en gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – radarverstoringsgebied".

Inleiding

Op 7 mei jl. lagen er 3 bespreekpunten bij uw raad voor met betrekking tot perceel Kleasterwei 7. Perceel Klaesterwei 7 is in eigendom van bedrijf J. de Vries (JvD). Op verzoek van het college heeft uw raad deze 3 punten niet behandeld. Aanleiding daarvoor was het door de provincie opgestarte Interbestuurlijk toezicht (IBT) onderzoek naar het dossier Klaesterwei 7. Het college achtte het passender en zorgvuldiger om dit IBT onderzoek af te wachten voordat er opnieuw kwesties aan de raad zouden worden voorgelegd.
Bij brief van 15 december jl. heeft de Provincie de gemeente bericht over de uitkomst van de behandeling van het IBT rapport en onze reactienota in Gedeputeerde Staten (GS). GS heeft met betrekking tot het IBT onderzoek besloten dat zij instemt met de voorgestelde actie- en verbeterpunten die het college in zijn reactienota heeft opgesteld. De eerste twee actiepunten zijn van belang in het kader van de besluitvorming rond dossier Kleasterwei 7:

- Actiepunt 1: Het ingediende landschappelijke inpassingsplan opnieuw nauwgezet toetsen aan het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de uitspraken van de bestuursrechters en
- Actiepunt 2. Alle belangen tegen elkaar afwegende de 3,5 m. brede oostelijke strook met de bestemming Bos als bedrijfserf legaliseren; het algemeen belang (behoud bosbestemming; overigens zonder bos) en de particuliere belangen van de direct aanwonenden op een afstand van meer dan 100 meter wegen niet op tegen het bedrijfsbelang en m.n. de toegankelijkheid van de nieuwe loods en het achtererf. Legalisering kan overigens alleen, als SBB deze grond aan het bedrijf verkoopt.

Op basis van actiepunt 1 heeft de hertoetsing plaatsgevonden. Na een nauwgezette afweging is het college van mening dat het door JvD aangeleverde landschappelijke inpassingsplan afwijkt van bijlage 4 van het bestemmingsplan, zowel van de beelden als het woordgebruik. Het college kan het ingediende beplantingsplan -binnen de strook grond van 0,5 m1 breed - niet aanmerken als een landschappelijk inpassingsplan, zoals bedoeld in Bijlage 4. Die beoogt een inpassingsplan met “aanleg natuur“ die aansluit op het bestaande bosgebied. Ook valt het smalle beplantingsplan niet te verenigingen met de provinciale Verordening Romte (vereist een “zorgvuldige landschappelijke inpassing”) en de rechterlijke uitspraken (“loods deels aan het zicht van de omwonende onttrekken”, “belangen eisers/omwonenden waarborgen”. Het college meent dat de plantstrook minimaal 2 m1 breed moet zijn om adequaat afschermende bomen en onderbeplanting te kunnen plaatsen.

De uitkomst van de nauwgezette weging is een andere dan verwoord in het raadsvoorstel van 7 mei jl. In dat voorstel was een rol weggelegd voor een door een expert opgestelde memo. Hierin stonden landschappelijke en juridische argumenten die het ingediende inpassingsplan van 0,5 m1 breed rechtvaardigen. Maar die argumenten gaan uit van een

andere visie op het landschap dan beoogd in Bijlage 4 en de uitspraken van de bestuursrechters. Dat maakt de in de memo verwoorde visie niet misplaatst maar zij is niet verenigbaar met de kaders van het huidige bestemmingsplan. Alles overwegende is er geen drijfveer om in afwijking van het bestemmingsplan te vergunnen.

Het is aan de vergunninghouder om ervoor te zorgen dat de loods alsnog op een goede manier, overeenkomstig bijlage 4 van het bestemmingsplan, landschappelijk kan worden ingepast. Er vanuit gaande dat de mogelijkheden om, in afstemming met It Wetterskip, te komen tot bredere beplantingsstrook (en dus een smallere obstakelvrije strook) zijn uitgeput blijft 1 optie over. Indien de vergunninghouder (JvD) een loods wil realiseren en voldoen aan het in bijlage 4 geschetste beplantingsplan, dan is een nieuwe vergunningaanvraag nodig waarbij de westelijke loods muur minimaal 2 meter in oostelijke richting opschuift.

Vergunninghouder kan ook starten met de bouw. Er ligt nl. een onherroepelijke vergunning. Echter, de gemeente zal dan, na verstrijken van termijn, constateren dat het landschappelijke inpassingsplan niet voldoet en handhaving inzetten. De vergunninghouder moet voldoen aan de voorwaarden die aan de verleende vergunning zijn verbonden. Dat betekent dat de loods overeenkomstig bijlage 4 van het bestemmingsplan landschappelijk moet worden ingepast. Zoals eerder is aangegeven is het door JvD aangeleverde landschappelijke inpassingsplan op de nu voorhanden zijnde ruimte (0,5 meter) na nauwkeurige weging niet verenigbaar met de inhoud van bijlage 4 van het bestemmingsplan. Indien dit inpassingsplan word gerealiseerd is handhaving op termijn onafwendbaar.

Op basis van actiepunt 2 ligt er een aanbod van Staatsbosbeheer (SBB) voor de verkoop van een strook grond van ca. 10 x 75 = 750 m2 ten noordoosten van het perceel Kleasterwei 7. Het college heeft in april 2020 het voornemen gehad om dit bod te accepteren en (middels de zgn. ABC-constructie [1]) door te verkopen aan de ondernemer gevestigd aan de Kleasterwei 7. De verkoop houdt verband met legalisering van een strook van ca. 75 x 3,5 = 260 m2, die JdV al jaren als deel van zijn bedrijfsperceel in gebruik heeft. Er moet worden besloten op een legalisatieaanvraag van JdV.
Medewerking aan deze plannen kan worden verleend door het voeren van een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Bij deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van uw raad een vereiste. De verkoop van gronden van SBB aan JdV en de VVGB hangen dus samen. Indien er geen VVGB wordt afgegeven, kan het college de omgevingsvergunning voor de planologische afwijking niet verlenen en heeft aankopen van de gronden voor JdV geen zin. De koop zal dan niet tot stand komen.

[1] De ABC-akte is een akte waarbij een onroerende zaak, een gebouw of woning tweemaal wordt verkocht, eerst door A aan B en dan door B aan C. De zaak wordt echter maar éénmaal geleverd, namelijk van A aan C. Het eigendom gaat dan ook rechtstreeks over van A op C.

Beoogd (meetbaar) effect

Legalisering van een al jaren bestaande situering en waarborging van de logistieke toegankelijkheid van het erf van het ter plaatse gevestigd bedrijf.

Motivering

1.1 Er ligt een aanbod van SBB voor de verkoop van een strook grond van ca. 10 x 75 = 750 m2 ten noordoosten van het perceel Kleasterwei 7. De verkoop houdt verband met legalisering van een strook van ca. 75 x 3,5 = 260 m2, die JdV al jaren in gebruik heeft. Er moet worden besloten op een nog in te dienen legalisatieaanvraag van JdV voor de strookgrond van 260m². Hiervoor heeft vergunninghouder al wel een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die concludeert dat de verkleuring niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is een directe verkoop tussen SBB en JdV is niet mogelijk, dat kan alleen via de gemeente als tussenpersoon.

1.2 Aankoop en doorverkoop is conform eerdere besluitvorming van het college.
Het college heeft eerder in verschillende besluiten aangegeven mee te werken aan legalisatie, mits SBB de grond zou verkopen t.b.v. deze legalisatie. Met de legalisatie is toegang met bedrijfsvoertuigen geborgd. Uit de kadastrale tekening blijkt nl. dat er slechts een afstand van 3,3 m1 is tussen de hoek van de bestaande bedrijfsloods op huisnr. 7 en de kadastrale grens met SBB. Als de grond niet wordt overgedragen en de eigenaar een afrastering op de kadastrale grens zou plaatsen, kan JdV met zijn bedrijfsvoertuigen niet op zijn achtererf komen. Daarmee wordt dan de bedrijfsvoering van het legaal gevestigde kraanverhuurbedrijf en schapenhouderij bemoeilijkt.

1.3 JdV wil de grond voor de gevraagde prijs kopen onder voorwaarde van instemmen legalisatieverzoek voor de strook van 75 x 3,5 m.

2.1 Het legalisatieplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
Een VVGB kan op grond van artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) formeel alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het in planologische zin “verkleuren” van een strook bosgrond van ca. 260m² naar de aansluitende bedrijfsbestemming heeft niet tot gevolg dat er strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin alle ruimtelijke aspecten en gevolgen zijn opgenomen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er door de plannen geen strijd met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

<u>Kanttekeningen</u>

1.1 Het niet verkopen en niet legaliseren van de strook kan bij daaropvolgende strikte handhaving (publiek- en privaatrechtelijk) betekenen dat de huidige bedrijfsvoering van het bedrijf op nr. 7 in gevaar komt, doordat dan het achter terrein niet meer toegankelijk is voor de bedrijfsvoertuigen. Doordat er een onderhouds- en zorgplicht bij de gemeente ligt (erfpachtcontract met SBB) en SBB het college daar nadrukkelijk op heeft gewezen, zal handhaving niet uitblijven.

2.1 Bij het raadsvoorstel van 7 mei lag ook het beslispunt voor m.b.t. de landschappelijke inpassing. Dit beslispunt is, op basis van een nauwgezette afweging komen te vervallen. De vergunninghouder JvD kan hierdoor nadeel ervaren omdat hij bij raadsvoorstel 7 mei de verwachting kon hebben dat uw raad had kunnen instemmen met het toen voorliggende beplantingsplan. Bij instemming zou JvD hebben ervaren groen licht te hebben om te starten met de bouw van de loods. Het 7 mei voorliggende beplantingsplan voorzag in een beplanting van circa een halve meter rond de westelijk te bouwen loodsmuur.

Formele goedkeuring van het beplantingsplan door het gemeentebestuur is niet nodig. Er ligt een uitspraak van de Rechtbank die de uitgangspunten van bijlage 4 van het bestemmingplan direct verbindt aan de vergunning. Raad van State heeft deze uitspraak bevestigd. Als vergunninghouder daarvan afwijkt, is handhaving onafwendbaar.
Het college voelt er niet voor om in afwijking van het bestemmingsplan in te stemmen met het ingediende beplantingsplan. Wil vergunninghouder voldoen aan de in bijlage 4 gestelde kaders dan is het opschuiven van de westelijke gevel (muur) van de loods een goede mogelijkheid om hieraan te voldoen.

Analyse

Op 7 mei lagen er 3 beslispunten voor bij uw raad met betrekking tot Kleasterwei 7. Deze beslispunten zijn op verzoek van het college door uw raad niet behandeld. Het college deed dit verzoek omdat er een IBT onderzoek vanuit de provincie was gestart naar dossier Kleasterwei 7. Dit onderzoek was geïnitieerd op basis van een melding van de bewoners van naastgelegen perceel Kleasterwei 7.
Een IBT onderzoek richt zich op taakverwaarlozing waarop de toezichthouder kan interveniëren. De wijze van interveniëren wordt omschreven als een interventieladder met verschillende fasen:
1) signaleren van mogelijke misstand(en); vermoeden van misstand
2) informatie opvragen/valideren; toezichthouder neemt beslissing over taakverwaarlozing
3) actief toezicht: afspraken over acties, termijnen en vervolg
4) vooraankondiging geplande juridische interventie
5) Besluit ibt door GS; laatste kans voor college om zelf te voorzien; college kan in beroep;
6) Feitelijke indeplaatsstelling door GS.
Bij brief van 15 december jl. heeft de Provincie de gemeente bericht over de uitkomst van de behandeling van het IBT rapport en de reactienota in Gedeputeerde Staten (GS). GS heeft met betrekking tot het IBT onderzoek besloten dat zij instemt met de door het college voorgestelde actie- en verbeterpunten. Het college formuleerde deze punten omdat zij het onderzoek in retrospectief als leerinstrument wilde gebruiken.

Uitgaande van deze actiepunten zijn twee punten van belang voor de besluitvorming in dossier Kleasterwei 7

- Actiepunt 1: Het ingediende landschappelijke inpassingsplan opnieuw nauwgezet toetsen aan het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de uitspraak van de Raad van State en zo nodig de goedkeuring weigeren en
- Actiepunt 2. Alle belangen tegen elkaar afwegende de 3,5 m. brede oostelijke

strook met de bestemming Bos als bedrijfserf legaliseren; het algemeen belang (behoud bosbestemming; overigens zonder bos) en de particuliere belangen van de direct aanwonenden op een afstand van meer dan 100 meter wegen niet op tegen het bedrijfsbelang en m.n. de toegankelijkheid van de nieuwe loods en het achtererf. Legalisering kan overigens alleen, als SBB deze grond aan het bedrijf verkoopt.

Op basis van de uitvoering van de actiepunten worden er in tegenstelling tot 7 mei vorig jaar nu 2 beslispunten aan uw raad voorgelegd; de VVGB voor de legalisering van het gebruik van de gronden en de aankoop van de gronden.

Alternatieven

Het alternatief is om geen VVGB af te geven voor legalisering van de gebruik gronden. Dit is echter niet in lijn zijn met de eerder genomen stappen en kan betekenen dat de bedrijfsvoering op perceel Kleasterwei 7 ernstig wordt bemoeilijkt.

Vervolg

Wanneer de raad een VVGB afgeeft kan het college een omgevingsvergunning afgeven voor de planologische afwijking.

Inwonersparticipatie

Geen participatie van inwoners. Belanghebbenden krijgen wel de gelegenheid van het indienen van zienswijzen en beroep bij de rechter tegen het legalisatiebesluit.

Communicatie

Na afgifte van de VVGB door uw raad zal de ontwerp omgevingsvergunning evenals de VVGB worden gepubliceerd op Overheid.nl en in de Staatscourant. De stukken zullen op het gemeentekantoor ter inzage worden gelegd.

Financiën

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit. De kosten voor de ruimtelijke procedure worden verhaald via de leges. Er wordt met de aanvrager een planschadeovereenkomst afgesloten ten behoeve van evt. planschadeverhaal voor derden.

Juridisch kader

De wettelijke basis is gelegen in Wro, Wabo, Awb, Gemeentewet

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing d.d. 10 april 2019
Bijlage 2. Bijlage 4 bestemmingsplan buitengebied 2013

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 21.200390

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 26-1-2021;

B E S L U I T

1. In te stemmen met het voorgenomen besluit van het college om een strook van (ca 75 x 10 m1 =)750 m2 van Staatsbosbeheer te kopen en deze via een abc-akte direct door te verkopen aan JdV.
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het nemen van een planologische maatregel, waarbij middels zgn. projectbesluit wordt besloten om een strook van 3,5m¹ x 75m¹ te transformeren van de bestemming "Bos" (zonder bebouwingsvlak) en dubbelbestemming "Waarde - Reliëfkwelderwal, terpen en kruinige percelen" en gebiedsaanduiding "vrijwaringszone -radarverstoringsgebied" naar "Gemengd - Loon- en kraanverhuurbedrijf en schapenhouderij" (zonder bebouwingsvlak) en dubbelbestemming "Waarde - Reliëf kwelderwal, terpen en kruinige percelen" en gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – radarverstoringsgebied”.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11-02-2021,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
15/02/2021 15:45:13 CET
ID: 24c8864c-0a9b-4a2b-b909-f31879346e1f
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
15/02/2021 15:40:56 CET
ID: 24c8864c-0a9b-4a2b-b909-f31879346e1f
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.