

Afdeling: Ontwikkeling & Beheer	Behandelend ambtenaar: R. Stegeman	Telefoonnummer: (0522) 46 74 78	Paraaf manager: Busser, Marianne	Registratienummer: ADV/17 - 12423
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: Z23325
Datum: 30 november 2017	Portefeuillehouder: Wethouder B. Jaspers Faijer	Paraaf jur. consultant: N.v.t.	Paraaf fin. consultant: N.v.t.	Aantal bijlagen: 3

Onderwerp:

aanvraag omgevingsvergunning/projectafwijkingbesluit legalisering recreatiewoning park De Rieverst te IJhorst

Te behandelen in college B&W: 16-01-18

Beslissing college B&W:

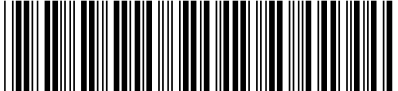
1. Instemmen met het voeren van een procedure 'projectafwijkingbesluit' voor de legalisatie van een recreatiewoning op het park 'Buitenplaats De Rieverst te IJhorst;
2. De raad vragen om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
3. De ontwerp verklaring met bijbehorende stukken terinzage te leggen voor zienswijzen.

Advies:

1. Instemmen met het voeren van een procedure 'projectafwijkingbesluit' voor de legalisatie van een recreatiewoning op het park 'Buitenplaats De Rieverst' te IJhorst;
2. De raad vragen om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
3. De ontwerp verklaring met bijbehorende stukken terinzage te leggen voor zienswijzen.

Bijlage:

- 1 bouwtekeningen aanvraag (o)
- 2 ruimtelijke onderbouwing (o)
- 3 collegeadvies/besluit kenmerk ADV/17 – 12355 (o)
- 4 raadsvoorstel en – besluit (o)

		Akkoord , VKA of bespreken:
	Burgemeester	Bespreken
	Wethouder S. de Jong	Akkoord
	Wethouder L. Krake	Akkoord
	Wethouder B. Jaspers Faijer	Akkoord
	Secretaris	Akkoord
	Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding

Op 28 juli 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van PREO Vastgoed te Sloten voor de legalisatie van een reeds bestaande recreatiewoning op het park Buitenplaats De Rieverst te IJhorst (naast recreatiepark 'De Witte Bergen'). De woning is casco gebouwd, zonder omgevingsvergunning. De wens is om deze woning nu verder af te bouwen.

De recreatiewoning kan alleen met een uitgebreide WABO procedure worden gerealiseerd ('project-afwijkingbesluit'). De inhoud van de recreatiewoning (ongeveer 340 m³) is groter dan de – op grond van het bestemmingsplan Buitengebied - bij recht toegestane maat van 250 m³. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid biedt ook geen mogelijkheid. Deze ziet op een inhoudsmaat van maximaal 300 m³. Dan moet het tevens gaan om een planmatige aanvraag van minimaal 10 recreatiewoningen. Aan beide punten wordt niet voldaan. Ook het voeren van een zogenaamde 'kruimelafwijking' is juridisch niet mogelijk.

Op 26 oktober 2017 is daartoe de verplichte 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontvangen, zie de bijlage. Omdat de recreatiewoning in het buitengebied ligt, is ook een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Argumenten

1. Er is beleidsmatig reeds akkoord gegeven op de vergroting van de inhoudsmaat voor recreatiewoningen.

Bij het collegebesluit van 14 november 2017 (kenmerk ADV/17 – 12355, zie bijlage) over het veegplan Buitengebied is onder andere reeds besloten dat de 'bij recht' inhoudsmaat van recreatiewoningen wordt vergroot naar 350 m³. Dit zal ook worden opgenomen in het veegplan Buitengebied.

Dit betekent dat de beoogde recreatiewoning daar binnen past. De inhoud is immers 340 m³.

2. Er wordt voldaan aan de overige bouwregels.

Aan de bouwregels ten aanzien van goothoogte en dakhelling uit het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan.

3. Er ligt een goede ruimtelijke onderbouwing aan het verzoek ten grondslag

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo is het verboden om gronden en bouwwerken in strijd te gebruiken met een bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een strijdige activiteit kan slechts verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor medewerking aan onderhavig verzoek.

4. Er is sprake van een welstandsvrij gebied.

De gemeentelijke welstandsnota geeft aan dit gebied een welstandsvrij regime. Het uiterlijk van het bouwwerk hoeft daarom niet getoetst te worden aan deze nota.

De ruimtelijke onderbouwing, pagina 4, geeft het uiterlijk van het bouwwerk weer. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het uiterlijk van het bouwwerk.

Raad

De raad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Conform de gebruikelijke werkwijze zal eerst de raad worden gevraagd een *ontwerp* verklaring af te geven.

Toelichting

Uitvoering

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal, tezamen met de aanvraag en bijbehorende stukken, voor 6 weken terinzage worden gelegd voor zienswijzen. De raad zal daarna opnieuw een besluit moeten nemen over de definitieve verklaring van geen bedenkingen, en eventuele zienswijzen.