

Beoordeling zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning Broedersweg 5 in Beltrum

Beoordeling zienswijzen tegen ontwerpbesluiten weigering omgevingsvergunning en weigering verklaring van geen bedenkingen voor het vervangen van de bedrijfswoning en de bouw van een kapschuur/werktuigenberging op het perceel Broedersweg 5 in Beltrum (AB2016196).

Op 24 januari 2017 heeft de raad het voornemen geuit de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Ter inzage legging

De ontwerpbesluiten weigering omgevingsvergunning en weigering verklaring van geen bedenkingen hebben van 8 februari tot en met 21 maart 2017 ter inzage gelegen. Deze besluiten zijn gepubliceerd in de rubriek "Berkelbericht" van het "Achterhoek Nieuws" van 7 februari 2017. Bij brief van 3 februari 2017 hebben wij de aanvrager hiervan in kennis gesteld en hebben wij de besluiten toegestuurd. Binnen de termijn van terinzagelegging is een schriftelijke zienswijze ingediend door:

- De Mul Zegger advocaten en notarissen, namens de aanvrager, de heer J.V.M. te Poele, Broedersweg 5 in Beltrum:
 - 1^e brief 10 februari 2017, ontvangen op 10 februari 2017 per mail en op 13 februari 2017 per post;
 - 2^e brief 13 februari 2017, ontvangen op 13 februari 2017 per mail
 - 3^e brief 19 maart 2017, ontvangen op 19 maart 2017 per mail
 - 4^e brief 20 maart 2017, ontvangen op 20 maart 2017 per mail

Beoordeling zienswijzen

De indiener van de zienswijze bracht de volgende zienswijzen naar voren. Deze zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie.

Brief 1 van 10 februari 2017, ontvangen op 10 februari 2017 per mail en op 13 februari 2017 per post.

1. Bijna een jaar geleden (juni/juli) heeft reclamant, na een uiterst traag ambtelijk voortraject, een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De behandeling van de aanvraag heeft onevenredig lang geduurd, en dat terwijl de behandeld ambtenaar haar standpunt in 2015 "al klaar had".

Reactie gemeente:

Voortraject

Op 17 maart 2015 hebben wij een eerste schetsplan ontvangen voor het vervangen van gebouwen op het adres Broedersweg 5 in Beltrum. Bij mail van 14 april 2015 is een schriftelijke weergave van onze toetsing van het plan aan de heer Te Poele gestuurd. De conclusie is, dat er eventueel medewerking kan worden verleend als de woning op kortere afstand van de bestaande bebouwing wordt geplaatst. Hierdoor wordt aan de clusteringseis uit het bestemmingsplan voldaan.

Bij brief van 24 april 2015 hebben wij het volgende meegedeeld. Het plan in strijd is met het bestemmingsplan. De grenzen van het bouwperceel mogen overschreden worden, zolang de bedrijfsbebouwing aansluit op de bestaande bebouwing. Door de gebouwen te 'clusteren' zal er geen versnippering van het buitengebied ontstaan. Bij 'clustering van gebouwen' wordt een maximale afstand van 25 meter aangehouden.

In dit eerste bouwplan was de afstand van de bedrijfswoning tot de dichtst bij staande bebouwing 46 meter. Ook is door ons aangegeven, dat door de woning op een afstand van maximaal 25 meter van de bestaande bebouwing te plaatsen, met een binnenplanse afwijking meegewerkt kan worden. Op dat moment was de inhoud van de woning niet bekend.

Op 28 oktober 2015 is een nieuw schetsplan ingediend. Bij brief van 30 november 2015 is ten aanzien van het bestemmingsplan hetzelfde meegedeeld. Aanvullend is meegedeeld, dat de Welstandscommissie een negatief advies heeft gegeven. In het uitgebrachte advies van 20 november 2015 van de welstand is het volgende aangegeven: *'vanuit ruimtelijke overwegingen is door de gemeente aangegeven dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op deze locatie mogelijk is op maximaal 25 meter afstand van de bestaande bebouwing. De woning staat op een maat van 50 meter van de bestaande boerderij. Dit wijkt af van het uitgangspunt van de gemeente en zorgt er ook voor dat er geen sprake is van het gewenste samenhangende ensemble met het bestaande erf'.*

Op 27 november 2015 hebben wij een aangepast schetsplan ontvangen. Dit schetsplan is niet in behandeling genomen, omdat het plan planologisch niet anders is dan het eerder ingediende plan.

Bij mail van 18 januari 2016 is nogmaals meegedeeld, dat het plan niet voldoet aan de randvoorwaarden die de welstand heeft gegeven over de vorm van de woning en dat de rayonarchitect het plan op 20 januari 2016 zal beoordelen. Bij de bespreking in de welstand is afgesproken, dat er een nieuw schetsplan moet komen waarbij sprake is van 1 woning.

In februari 2016 is er een nieuw schetsplan ingediend. Op 17 februari 2016 heeft de welstand sec de uitvoering van de woning en kapschuur/werktuigenberging (= schetsplan) positief beoordeeld. Het betreft hier geen planologische afweging, maar een beoordeling aan redelijke eisen van welstand.

Op 13 april 2016 hebben wij een mail van de heer Kobossen ontvangen waarin hij vraagt om aan te geven wat de in het bestemmingsplan opgenomen clusteringseis is. Bij brief van 31 mei 2016 is hierop een antwoord gegeven. De samenvatting van deze brief luidt:

'Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er buiten het bouwperceel wordt gebouwd. Omdat het gehele bouwperceel een indicatieve begrenzing heeft mogen deze grenzen worden overschreden, mits voldaan wordt aan een drietal voorwaarden. (artikel 6.2.3). In dit geval wordt er aan twee voorwaarden niet voldaan. Er is geen sprake van clustering van bebouwing en de nieuwe bedrijfsbebouwing sluit niet aan op het bestaande gebouwencomplex. De afstand tussen de nieuwe woning, kapschuur en – werktuigenberging tot de nieuwe veeschuur is te groot. Daar komt bij, dat er in de nieuwe situatie zelfs sprake is van twee clusters bebouwing. Eén cluster bedrijfsbebouwing en één cluster woning met kapschuur- en werktuigenberging. Gelet hierop verlenen wij aan dit bouwplan geen medewerking.

Zoals al eerder aangegeven moet voor een andere situatie/c.q. bedrijfsopzet gekozen worden, waarbij de bedrijfsbebouwing geclusterd wordt en onder andere de afstand tussen de bebouwing niet meer dan circa 25 meter bedraagt'.

Al met al is er geenszins sprake van een traag ambtelijk voortraject. Vanaf het eerste plan (17 maart 2015) is door de gemeente aangegeven, dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan, dat de bedrijfsbebouwing moet aansluiten op het bestaande gebouwencomplex en dat er clustering moet plaatsvinden waarbij een maximale afstand van 25 meter moet worden aangehouden.

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 14 juli 2017 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van de bedrijfswoning en het bouwen van een kapschuur/werktuigenberging. Dit plan is op 6 december 2016 in het college aan de orde geweest.

Omdat de aanvraag niet past binnen de randvoorwaarden van het delegatiebesluit van 14 september 2010, voor wat betreft de afstand van de nieuwe bedrijfswoning tot de bestaande bedrijfsgebouwen, inhoud van de woning en de oppervlakte van de bijgebouwen is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Op 24 januari 2017 heeft de raad besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren.

2. De aanvraag dient – zo wordt begrepen – getoetst te worden aan het bestemmingsplan, Eibergen, Buitengebied, 1995 (voor de duidelijkheid “negentienhonderdvijfennegentig”??). De wettelijke termijn artikel 3.1 Wet op de ruimtelijke ordening is ten deze al met 12 jaar overschreden. Desalniettemin heeft de gemeenteraad geweigerd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Reactie gemeente:

Dit is een termijn van orde.

3. Primair is het standpunt dat het bouwplan van reclamant, zoals ingediend, na voldoende vooroverleg en aanpassingen, niet in strijd komt met het hiervoor genoemde belegen bestemmingsplan, noch met welke regeling of bepaling dan ook. Het had dus aanstonds tot verlening moeten komen.

Reactie gemeente:

Vanaf het eerste plan in maart 2015 is al aangegeven dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan.

4. Ten einde de gemeenteraad een juist zicht op het te nemen besluit te bieden heeft deze zijde er voor gekozen om aanvang januari 2017 een compleet overzicht toe te zenden van het tot dan toe verhandelde. Gesteld noch gebleken is dat enerzijds de gemeenteraad tijdig door gezonden heeft verkregen en anderzijds hetgeen is toegezonden bij de besluitvorming te betrekken. Aldus wordt tegen besluit en de gang van zaken bezwaar gemaakt.

Reactie gemeente:

Bij brief van 27 februari 2017 is door de griffie aan de heer Kobossen meegedeeld, dat zijn mail van 5 januari 2017 is ontvangen en dat deze mail in de raadsvergadering van de gemeente Berkelland van 21 februari 2017 aan de orde is geweest. De gemeenteraad heeft besloten de mail voor kennisgeving aan te nemen. Dat betekent, dat de mail bij de raad geen vragen heeft opgeroepen dan wel aanleiding heeft gegeven tot het maken van nadere opmerkingen.

5. Voor het geval reclamant het tot hier niet goed zou zien dan dient het volgende;
 - Verlening raakt geen enkel belang, ook niet dat van de precedentwerking;
 - Volstrekt onduidelijk wordt gelaten wat nu het probleem zou zijn en waarom dan niet vrijgesteld of ontheven kan worden:
 - a. Hoogte gebouw?
 - b. Omvang gebouw?
 - c. Aard en karakter gebouw?
 - d. Noodzaak?
 - e. Afstanden onderling? (wat is daar het belang van).

Reactie gemeente:

Bij brieven van 12 december 2016 en 3 februari 2017 is aan aanvrager meegedeeld, dat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan en op welke onderdelen. Bij de brief van 3 februari 2017 zijn de ontwerpbesluiten weigering omgevingsvergunning en weigering verklaring van geen bedenkingen meegestuurd. In deze besluiten is de strijdigheid met het bestemmingsplan met de volledige motivering aangegeven.

6. Objectieve weigeringsgronden ontbreken. Een “plotsklaps” van stal gehaalde beleidsnotitie is niet van toepassing. Het (financieel en bedrijfs)belang van reclamant wordt door de behandelend ambtenaar op geen enkele wijze voor het voetlicht gebracht en wordt weggehouden bij College en raad. En dat is ten onrechte en de handelwijze komt in strijd met wet en abbb.

Reactie gemeente:

Zie het hiervoor vermelde onder punt 5. In dit geval hebben wij vanaf het eerste overleg al aan de aanvrager meegedeeld, dat bij ‘clustering van gebouwen’ een maximale afstand van 25 meter wordt aangehouden. Dit is een door ons gehanteerde gedragslijn. Deze afstand van 25 meter is ook opgenomen in het vernietigde bestemmingsplan ‘Buitengebied Berkelland 2012’.

Brief 2 van 13 februari 2017, ontvangen op 13 februari 2017 per mail

1. Voor een goed begrip. Het betreffende plan is destijds goedgekeurd door de Welstandscommissie.

Reactie gemeente:

Zoals eerder vermeld heeft de welstand op 17 februari 2017 in het kader van het vooroverleg van het schetsplan, sec de uitvoering van de woning en de kapschuur/werktuigenberging positief beoordeeld. Het betreft hier geen planologische afweging, maar een beoordeling aan redelijke eisen van welstand.

2. Noch de Welstandscommissie, noch gemeentelijke vertegenwoordiging bracht in dat er “te ver uiteen” zou worden gebouwd.

Reactie gemeente:

Bij mail van 14 april 2015 is een schriftelijke weergave van onze toetsing van het plan aan de heer Te Poele gestuurd. De conclusie is, dat eventueel medewerking kan worden verleend als de woning op kortere afstand van de bestaande bebouwing wordt geplaatst. Hierdoor wordt aan de clusteringseis uit het bestemmingsplan voldaan.

Zoals eerder vermeld is in het uitgebrachte advies van 20 november 2015 van de welstand het volgende aangegeven: *‘vanuit ruimtelijke overwegingen is door de gemeente aangegeven dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op deze locatie mogelijk is op maximaal 25 meter afstand van de bestaande bebouwing. De woning staat op een maat van 50 meter van de bestaande boerderij. Dit wijkt af van het uitgangspunt van de gemeente en zorgt er ook voor dat er geen sprake is van het gewenste samenhangende ensemble met het bestaande er’.*

3. Volgens uw eigen plan/regelgeving mogen indicatieve bebouwingsgrenzen worden overschreden, mits ten gevolge van een doelmatige bedrijfsvoering.
4. In dat verband wordt opgemerkt dat het bebouwingsperceel, in maximale oppervlakte beredeneerd, voldoet: maximaal 1,5 ha.
5. Bestaande bebouwing en nieuwbouw sluiten juist, op verantwoorde wijze, op elkaar aan.

6. Feitelijk gaat het om een juiste en doelmatige clustering. Echter: een clusteringseis is in het onderliggend bestemmingsplan niet opgenomen.
7. Verwezen zij naar de onderlinge afstanden tussen de gebouwen.
8. Het plan komt niet in strijd met wet, regelgeving, bestemmingsplan of intentie.

Reactie gemeente:

Het gehele bouwperceel Broedersweg 5 heeft een indicatieve begrenzing. Op grond van artikel 6.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (Eibergen) mogen deze grenzen overschreden worden door bebouwing als bedoeld onder sub 1 mits:

1. het denkbeeldig bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
2. de bedrijfsbebouwing aansluit op het bestaande gebouwencomplex;
3. er geen versnippering van het buitengebied ontstaat door te streven naar clustering van bedrijfsbebouwing.

De indicatieve grenzen mogen niet dus overschreden worden ten gevolge van een doelmatige bedrijfsvoering, zoals reclamant schrijft.

Allereerst kan worden opgemerkt, dat de punten 2 en 3 wel degelijk een clusteringseis voorschrijven.

- Ad.1. Door het bouwen van de nieuwe bedrijfswoning en kapschuur/werktuigenberging krijgt het denkbeeldig bouwperceel een aaneengesloten oppervlak van 1,5 ha. Hieraan voldoet het plan.
- Ad. 2/3 De intentie van het bestemmingsplan Buitengebied is dat bedrijfsbebouwing (= inclusief bedrijfswoning) wordt geconcentreerd en aansluit op het bestaande gebouwencomplex. De afstand tussen de nieuwe bedrijfswoning en de bestaande te slopen bedrijfswoning bedraagt 64 meter. Omdat de bestaande bedrijfswoning moet worden gesloopt, is in de nieuwe situatie de uitbreiding van de veeschuur de dichtstbijzijnde bebouwing. Deze afstand bedraagt circa 81 meter. Een afstand van 81 meter tussen gebouwen betekent geenszins, dat er sprake is van clustering van bedrijfsbebouwing en dat de bedrijfsbebouwing aansluit op het bestaande gebouwencomplex.
- Bovendien ontstaan er in de nieuwe opzet, twee clusters bebouwing: één cluster bedrijfsbebouwing en één cluster bedrijfswoning met kapschuur- en werktuigenberging. In de nieuwe opzet is geen samenhang tussen de bebouwing en heeft de bedrijfswoning geen relatie met de bedrijfsbebouwing. Voor een goede ruimtelijke binding/samenhang hanteren wij een maximale afstand van 25 meter tussen de gebouwen.

Gelet op vorenstaande is het plan wel in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is het plan ook op andere punten in strijd met het bestemmingsplan, waaronder de inhoud van de woning en de oppervlakte aan bijgebouwen.

9. In vergelijkbare gevallen anticipeert het College al op een bestemmingsplan waarbij grotere maten (inhoud en oppervlakte) blijkbaar zullen worden opgenomen. In zoverre doorbreekt het College jegens reclamant een consistente beleidslijn.

Reactie gemeente:

Indien de woning zou voldoen aan de maximale afstandseis van 25 meter, dan zouden wij ook in dit geval de raad voorstellen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aangevraagde inhoud van de woning en de aangevraagde oppervlakte aan bijgebouwen.

10. Vernietiging dient te volgen.

Reactie gemeente:

Dit is niet aan de orde.

11. Om welke reden dan ook: het lijkt er op dat jegens reclamant een feitelijk beleid wordt gevoerd waarbij tijdrekken inzet is!

Reactie gemeente:

Wij weerspreken dat beeld en verwijzen daarvoor naar onze eerdere reacties.

Brief van 19 maart 2017, ontvangen op 19 maart 2017 per mail

Het eerste deel van de brief is een herhaling van de brief van 10 februari 2017. Hieronder worden alleen de nieuwe zienswijzen genoemd.

1. Het gemeentelijk standpunt is dat het bestemmingsplan in strijd is met het bestemmingsplan (zie de brief van 12.12.16). Elke uitleg in objectieve zin ontbreekt. Wat is er in strijd met het bestemmingsplan, en waarom? De benadering van het college ontbeert deugdelijkheid.

Reactie gemeente:

Bij brieven van 12 december 2016 en 3 februari 2017 is aan aanvrager meegedeeld, dat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan en op welke onderdelen. Bij de brief van 3 februari 2017 zijn de ontwerpweigeringsbesluiten omgevingsvergunning en weigering verklaring van geen bedenkingen meegestuurd. In deze besluiten is de strijdigheid met het bestemmingsplan met de volledige motivering aangegeven.

2. Gelijk de behandeling over een periode van bijna 2 jaar.....!!

Reactie gemeente:

Het vooroverleg over de plannen is inderdaad begonnen in maart 2015. Maar vanaf het begin is door de gemeente al aangegeven, dat de plannen in strijd zijn met het bestemmingsplan. De plannen zijn nog steeds hetzelfde, met dien verstande dat de afstand tussen de gebouwen en de nieuwe woning zelfs is toegenomen!

3. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan dient dat louter en alleen naar de criteria van artikel 6 “agraris gebied” dient te worden gekeken.
bij 1) het gaat om een agrarisch bedrijf;
bij 2) het gaat om een bedrijfswoning en één ander bouwwerk: aldus wordt ook voldaan aan het gepaalde in artikel 6 lid 2!
bij 2 verder) er ontstaat ook geen strijd met de artikelliden 2,3,4,5 van artikel 6 lid 2; dat wordt overigens ook niet gesteld; aldus is dat in confesso.
bij 3) het gaat niet om een aspect verbonden met een milieu hygiënisch verantwoorde situatie; ook dat aspect komt niet in beeld;
bij 3 overigens) ook gesteld noch gebleken is dat een ruimtelijke samenhang niet aan de orde zou zijn in relatie tot overige bedrijfsbebouwing, en dat hier “veilig stelling” daarvan aan de orde zou – moeten – zijn.

Reactie gemeente:

Het gaat inderdaad om een agrarisch bedrijf en om een bedrijfswoning. Zoals eerder vermeld is er wel strijd met het bestemmingsplan. In eerste instantie met artikel 6 lid 1, omdat de bebouwing op het agrarisch bouwperceel moet worden gerealiseerd. Hiervan is geen sprake.

Ook is er strijd met artikel 6 lid 2 onder 3, omdat de bedrijfsbebouwing niet aansluit op het bestaande gebouwencomplex en omdat er geen sprake is van clustering van bedrijfsbebouwing. Dit is meerdere keren gesteld. Het gestelde bij 3 is niet van toepassing. Artikel 6 lid 3 onder a en b gaat over het stellen van nadere eisen aan de situering en de maatvoering van bebouwing. Omdat aan 2 voorwaarden van artikel 6 lid 2 onder 3 niet wordt voldaan, zijn deze nadere eisen niet van toepassing.

4. Keuze procedure.

Mede indachtig het vorenstaande in relatie tot de situering van het bouwvlak waar het ten deze om gaat zijn er geen belanghebbende in de zin van Awb.

Milieu hygiëne: het plan heeft geen enkel invloed op het milieu;

Ruimtelijk: het bouwvlak heeft het gemeentebestuur van Berkelland (Eibergen) bepaald: dat heeft de toets der kritiek doorstaan.

Overigens is er geen invloed in ruimtelijke zin op welk deel van het plangebied dan ook, behoudens het perceel van reclamant zelf.

Het had dus ook nooit mogen en kunnen komen tot een zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure. Met name ook omdat een weigering geen verandering in de feitelijke situatie met zich mee neemt. Waarom zou een derde zich daar over moeten kunnen uitlaten.

Reactie gemeente:

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan kan er alleen medewerking worden verleend met een grote buitenplanse afwijking. Ook als er sprake is van een weigering van een uitgebreide omgevingsvergunning moet de uitgebreide procedure worden gevolgd en moet in dit geval de raad om een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd. (Uitspraak 6 april 2016 Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:921).

5. Er heeft zich logischerwijs ook geen derde in de procedure gemeld: zelfs is elke vorm van planschade uitgesloten. Het college heeft ook niet om een planschade analyse verzocht.

Reactie gemeente:

Dit is niet aan de orde. Als er een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure wordt verleend, dan wordt er een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten. Dit is nu niet aan de orde.

6. Tot op heden lijkt ambtelijke willekeur de boventoon te voeren. De behandeld ambtenaar heeft slecht bewust voor vertraging gezorgd, nota bene uit naam van het college. Een onderzoek door het college ligt in de rede.

Reactie gemeente:

Wij weerspreken dat beeld en verwijzen daarvoor naar onze eerdere reacties.

Brief van 20 maart 2017, ontvangen op 20 maart 2017 per mail

1. De aanvraag ziet op een bedrijfswoning en een kantoorruimte.

De kantoorruimte met bijbehorende zolder/administratie/archiefruimte dient, voor wat betreft, de inhoud te worden afgetrokken van het totale volume.

Aldus blijft enerzijds de inhoud van de woning en anderzijds de inhoud van de bedrijfsruimte binnen inhoudsmaten die het bestemmingsplan als maximum aangeeft.

Reactie gemeente:

De inhoud van de woning staat niet ter discussie. Zie het hierna vermelde onder punt 2.

2. Overigens: uw College anticipeert al op de mogelijkheden die een nieuw bestemmingsplan gaat bieden, in alle andere gevallen. Uw College vergunt aanvragen tot 1000 m³, dus ver voorbij de mogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied uit 1995...!

Reactie gemeente:

Dit is juist. En als in dit geval zou worden voldaan aan de voorwaarden dat de bedrijfsbebouwing aansluit op het bestaande gebouwencomplex en er sprake is van clustering van bedrijfsbebouwing, dan zou ons voorstel aan de raad zijn, conform andere gevallen die onder de 1000 m³ blijven, om in dit geval medewerking te verlenen.

EBtH/3 april 2017