

## Beantwoording politieke vragen raadsleden

Nummer DOC-22-572862  
 Zaaknummer Z-21-180419  
 Naam raadslid P. Mosch  
 Fractie GemeenteBelangen  
 Onderwerp Raadsvragen GB Ontwikkelingen Nes 228 Wervershoof  
 Datum waarop de vraag is gesteld 4 augustus 2022  
 Termijn beantwoording is 1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.  
 Portefeuillehouder Jeroen Broeders  
 Afdeling Omgevingszaken

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | <p>Middels GEMEENTEBLAD Nr.328668, 19 juli 2022 meldt U het besluit tot wijziging van de logiesfunctie in woonfunctie van 4 bestaande appartementen op locatie Nes 228S,T,U,V 1693CN Wervershoof, handelend in strijd met de regels ruimtelijke ordening.</p> <p>Op 27-02-2018 stelde ik <a href="#">schriftelijke vragen</a> aan het college. Vraag 5 luidde: <i>Het omzetten van de bestemming Bed&amp;Breakfast naar een andere bestemming is toch altijd voorbehouden aan de gemeenteraad?</i> U antwoordde: <i>"In geval van de Nes 228 heeft het betreffende gebouw de aanduiding B&amp;B. Dit betekent dat het alleen daarvoor gebruikt mag worden. Een wijziging van dit gebruik wordt aan de raad voorgelegd."</i></p> <p>Kunt u mij vertellen op welke datum dit middels welk document (gaarne vermelding pagina!) aan de raad is voorgelegd?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| antwoord | <p>Hierbij treft u de beantwoording aan van de in augustus gestelde vragen. Met de steller van de vragen was in eerste instantie overeengekomen te wachten met de beantwoording tot er duidelijkheid zou zijn in een lopende bezwaarprocedure. In het kader van het wegwerken van openstaande raadsvragen is nu overeengekomen vooruitlopend op die duidelijkheid tot beantwoording over te gaan. Het advies van de bezwarencommissie kan bij het college mogelijk leiden tot een ander beeld.</p> <p>Aan de raad is geen voorstel gedaan tot herziening van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is inderdaad een bevoegdheid van de gemeenteraad. De bestemming van het bedoelde gebouw is echter reeds "Wonen" en hoefde dus niet herzien te worden. In dit geval lag er een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "handelend in strijd met de regels ruimtelijke ordening" waarop het college geacht wordt een besluit te nemen. Met een Omgevingsvergunning kan namelijk worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 Wabo (kruimellijst)). De wetgever heeft deze "kruimel" procedure onder meer in het leven geroepen voor een (snelle) transformatie van bestaande gebouwen naar wooneenheden. Wij hebben deze procedure bij transformatie van gebouwen al meerdere malen toegepast, bijvoorbeeld bij het voormalig politiebureau in Wognum.</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.       | Op 18 maart 2022 heeft het college een “ <i>stedenbouwkundige adviesnotitie vergroting bouwvlak t.b.v. starterswoningen Nes 228, Wervershoof</i> ” van RHO-Adviseurs ontvangen (ik beschik hierover na een woo-verzoek). In de inleiding wordt vermeld dat het gaat om “het voornemen om een voormalig bedrijfsgebouw in de 2 <sup>e</sup> lijn te wijzigen van vier wooneenheden voor bed & breakfast naar 4 starterswoningen”. Deze formulering is onjuist, immers het gaat niet om een voormalig bedrijfsgebouw en een bed & breakfast is geen <u>wooneenheid</u> . Verklaar u nader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| antwoord | Rho is in de inleiding van het advies uitgegaan van de beschrijving van het project zoals dit door de aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag. De transformatie van bed & breakfast naar wonen is door Rho getoetst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.       | Voor genoemd rapport van RHO-Adviseurs is hoogstwaarschijnlijk/kennelijk de basis voor uw beleidswijziging betreffende Nes 228. Een belangrijke conclusie in dit rapport luidt: “ <i>Geconcludeerd kan dus worden dat de nieuwe woonfunctie niet past binnen de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.</i> ” Het betreft hier een vigerend bestemmingsplan van 2016. De eindconclusie luidt: “ <i>Hoewel het voornemen niet voldoet aan het gemeentelijk beleidskader voor wonen in bijgebouwen en het splitsen van hoofdgebouwen, is het plan om het bestaande bijgebouw te wijzigen naar 4 starterswoningen vanuit stedenbouwkundig en landschap acceptabel.</i> ” Verdere opmerking mijnerzijds: de wijziging van het plan voldoet naast het bestemmingsplan ook niet aan de raadsaders van het door de raad vastgestelde Generiek Afwegingskader (beleidsregels-beleidsuitgangspunten, zie bijlage 1 pag. 16 “kader voor beleid wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen”). Conclusie: het plan voldoet niet aan de gemeentelijke beleidskaders (= de kaderstelling van de raad). Het lijkt wel hoe de wind waait, waait mijn jasje. Verklaar u nader.                                                                |
| antwoord | Op de eerste plaats moet opgemerkt worden dat - anders dan het college eerder op vragen heeft geantwoord - het bedoelde logiesgebouw planologisch inderdaad aangemerkt moet worden als een bijbehorende bouwwerk en niet als hoofdgebouw. Deze conclusie kan getrokken worden uit het rapport van Rho. Anders dan gesteld, is niet het rapport van Rho maar het door de raad op datum 29 oktober 2020 vastgestelde “Generieke afwegingskader woningbouw” leidend geweest voor de besluitvorming. Het generiek afwegingskader woningbouw is een beleidsdocument dat van toepassing is op nieuwe woningbouwinitiatieven. Het generiek afwegingskader werkt met een “ontwikkelingsdriehoek” waardoor er een zekere mate van flexibiliteit is ingebouwd, iets wat destijds een wens van de gemeenteraad was. Het afwegingskader wordt gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen door de Overlegtafel woningbouwinitiatieven. Deze Overlegtafel bestaat uit interne en externe deskundigen. Ook dit woningbouwinitiatief is besproken aan de overlegtafel en aan de hand van het generieke afwegingskader beoordeeld als kansrijk. Vervolgens is het plan ter beoordeling van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid aan Rho voorgelegd. |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.       | <p>Op 12-05-2022 heb ik <a href="#">vragen</a> gesteld over de B&amp;B Nes 228 Wervershoof. In mijn vraag 1 stel ik dat het gaat over een bijgebouw. Uw antwoord corrigeert mij met <i>“Het pand Nes 228 is geen bijgebouw maar een hoofdgebouw.”</i> Voornoemd adviesrapport spreekt in haar eindconclusie van <i>“een bijgebouw”</i> (zie vraag 3). U spreekt in uw verdere beantwoording van <i>“de bestemming wonen met een separate functie aanduiding “bed and breakfast”</i>. Volgens mij is op de juridische plankaart/verbeelding van het uit 2016 daterende bestemmingsplan die bestemming wonen geheel niet te vinden. Ja, het pand staat op de bestemming wonen, maar het pand heeft geen bestemming wonen. Op welke pagina staat de door u gebruikte tekst? Dit lijkt geheel is niet in overeenstemming met uw antwoord van vraag 1. Kunt u dit nader duiden c.q. kan ik een correct herzien antwoord krijgen?</p> |
| antwoord | <p>Planologisch gezien moet het betreffende gebouw inderdaad worden aangemerkt als een bijgebouw. Zie ook beantwoording op vraag 3. Op de verbeelding van het bestemmingsplan heeft de grond waarop het pand gesitueerd is, de bestemming “Wonen”. Gelet op de aanduiding mag het pand ook gebruikt worden voor een logiesfunctie (Bed &amp; Breakfast). Omdat het betreffende pand niet in een bouwvlak staat mag het pand, gelet op de gekozen systematiek van het bestemmingsplan niet worden gebruikt voor bewoning. Met de verleende Omgevingsvergunning wordt toestemming gegeven om het pand te gebruiken ten behoeve van de bewoning van vier afzonderlijke huishoudens zoals in de aanvraag is vermeld.</p>                                                                                                                                                                                                            |
| 5.       | <p>Op 14-05-2019 beantwoordt u <a href="#">raadvragen</a> van PW 2010. Het college motiveert haar afwijzing tot transformatie van B&amp;B Nes 228 naar permanente bewoning uitgebreid. Een citaat uit de beantwoording (vraag 5): <i>“In onze afweging om tot dit besluit te komen hebben wij het uitgangspunt dat in de dorpskernen niet gebouwd kan worden achter bestaande (lint)bebouwingsstructuren meegenomen.”</i> Het beleid van het college is niet consistent met de vermelde beleidswijziging van 19 juli 2022. Nogmaals .... de beleidskaders/beleidsregels van de raad worden ook niet in acht genomen. Hoe kunnen de raad en de inwoners van de gemeente dit begrijpen? Verklaar u nader.</p>                                                                                                                                                                                                                     |
| antwoord | <p>In 2019 is een principeverzoek afgewezen om de B&amp;B om te zetten naar 4 starterswoningen. Dit verzoek is o.a. getoetst aan het beleid “woningen tussendoor”. Het plan voldeed destijds niet aan alle toetsingscriteria want er was onder meer geen sprake van “een stedenbouwkundige verbetering”. Met de vaststelling van het Generieke afwegingskader in 2020 is het beleid “Woningen tussendoor” komen te vervallen. Een belangrijke wijziging in het Generieke afwegingskader ten opzichte van het beleid “woningen tussendoor” is dat woningbouwplannen niet persé hoeven te leiden tot een verbetering van de landschappelijke waarde en/of ruimtelijke kwaliteit.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.       | <p>Voor de naaste/directe woonomgeving betekent een omzetting van 4x B&amp;B ( het college heeft destijds eigenstandig 4x B&amp;B gegund i.p.v. 1x , en gezien het amendement - agendapunt C.1.c d.d. 29-09-2016 -zeker niet de raad) naar 4 permanente wooneenheden het nodige, met name voor de privacy. Welke afstemming /participatie door u dan wel de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden met de woonomgeving?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| antwoord | <p>De burens van het naastgelegen perceel zijn via de mail geïnformeerd over de procedure. Verder is de vergunning op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |