

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**Zitting van 30 oktober 2018
Dienstverlening - Leefomgeving

8 2018_B&W_00453 Nota van antwoord illegale bebouwing Wanneperveen**Samenstelling:**

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw J. de Groot, Secretaris

Afwezig:

de heer O. Akkerman, Wethouder

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

Op 18 oktober 2018 heeft de fractie van D'66 schriftelijke vragen gesteld over illegale bebouwing in Wanneperveen. Op die vragen ontvangt u hierbij de beantwoording door het college.

De vragen worden voorafgegaan door een inleidend stuk. In dit stuk komt een zorg van de fractie van D'66 naar voren die te maken heeft met de verkoop van woningen/percelen, waarbij, soms naderhand, blijkt dat de woning of het perceel niet is bestemd voor reguliere bewoning. Ook komt het volgens de fractie van D'66 voor dat sprake is van illegale bebouwing bij woningen. Kopers/inwoners vertrouwen erop dat de gemeente een grondige controle doet.

Risico's voor kopers

Het college is het met de fractie van D'66 eens dat bij de totstandkoming van bestemmingsplannen zorgvuldig moet worden gekeken naar de feitelijke situatie. Er moet echter wel een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de publiekrechtelijke rol van de gemeente en de rol van een koper en de makelaar. Bij de aankoop van een woning of perceel heeft de koper een onderzoeksplicht. Het is gebruikelijk dat de verkopend makelaar, maar zeker ook een aankoopmakelaar, hierbij een belangrijke rol speelt. Onze gemeente kent de zogenaamde makelaarsverzoeken, waarbij informatie over de bestemming, de bebouwing en eventuele publiekrechtelijke beperkingen aan de makelaar wordt verstrekt. Daarnaast is informatie steeds laagdrempeliger toegankelijk. Op de website 'ruimtelijke plannen' kan de bestemming van een perceel eenvoudig worden opgezocht en onze ambtenaren zijn laagdrempelig te benaderen voor informatie omtrent vergunningen of mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Dat de gemeente bij dit privaatrechtelijke speelveld als informatiebron fungeert, betekent niet dat de gemeente verantwoordelijkheid draagt of kan nemen voor situaties waarbij die informatie niet wordt opgevraagd of gedeeld. Die verantwoordelijkheid berust bij de verkopende partij, aankopende partij en de verkopend- en aankoopmakelaar.

Status van de bijgebouwen

Voor het perceel Veneweg 255 geldt dat sprake is van een vergund bijgebouw. De potentieel kopers van dit perceel lopen dan ook geen enkel risico. Voor het perceel Veneweg 166 geldt dat het perceel vooralsnog in eigendom blijft van Natuurmonumenten. Zij gaan de op het perceel aanwezige bijgebouwen slopen. Of voor die bijgebouwen een vergunning bestaat is op zichzelf dus niet relevant voor huurders of later eventuele kopers. In het nu vastgestelde bestemmingsplan is, afgezien van de vergunningvrije mogelijkheden, een bouwregeling voor bijgebouwen opgenomen, op basis waarvan een nieuwe bewoner een bijgebouw kan bouwen. Het is dan ook meer ten overvloede dat het college constateert dat sprake is van bedrijfsgebouwen die voldoen aan de regels uit het voor die bedrijfsbestemming geldend planologisch regime. De gebouwen zijn gebouwd onder vigeur van de gemeente Brederwiede. Dat nu in het archief van de gemeente Steenwijkerland geen vergunning is te vinden betekent niet dat de gemeente Brederwiede nooit een vergunning heeft afgegeven. De constatering dat, nu geen vergunning is aangetroffen, per definitie sprake is van illegale gebouwen voert dan ook te ver.

Grondslag onder het besluit gewijzigd

In de inleiding op de schriftelijke vragen stelt de fractie D66 dat zich met de keuze het perceel Veneweg 166 te verhuren in plaats van de te verkopen, een wijziging heeft voorgedaan die de grondslag onder het besluit heeft gewijzigd. De grondslag voor de aanvraag is het voornemen om bedrijfsbestemmingen om te zetten in woonbestemmingen. De intentie was om de betreffende percelen vervolgens te verkopen. De eigenaar van de percelen heeft er nu voor gekozen een van de percelen eerst te verhuren. Daarmee is de intentie veranderd. De grondslag is ongewijzigd gebleven, namelijk het omzetten van een bedrijfsbestemming naar gebruik voor reguliere bewoning. In het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is niet als voorwaarde opgenomen dat de percelen moeten worden verkocht. Het college constateert met de fractie van D'66 dat de intentie is gewijzigd. Dit heeft echter geen juridische betekenis voor het bestemmingsplan.

Vragen

De fractie van D'66 heeft concreet de volgende vragen gesteld:

1. Waarom is de gevraagde informatie tot tweemaal toe niet aan D'66 verstrekt?
2. Waarom heeft het college de informatie tot op heden niet met de hele raad gedeeld?
3. Is het college het eens met D'66 dat een gebouw zonder vergunning per definitie illegaal is?
4. Zo ja, waarom is het college de toezegging dan niet nagekomen?
5. Zo nee, kan het college dit standpunt gemotiveerd onderbouwen?
6. Kunnen de inwoners van Steenwijkerland nu de conclusie trekken dat alles wat al langere tijd op een perceel aanwezig is, legaal is?

Op de vragen geven wij puntsgewijs antwoord:

1. Het college staat voor transparantie en een adequate beantwoording van vragen. Mochten wij abusievelijk de beantwoording van een vraag hebben gemist, vinden wij dit uitermate vervelend en zullen wij er alles aan doen dit in de toekomst te voorkomen. De wethouder verkeerde echter in de veronderstelling dat op de vraag van de fractie reeds afdoende is gereageerd. Tijdens de politieke markt van 4 september is besloten dat de vaststelling van het bestemmingsplan Veneweg 166 en 255 te Wanneperveen als hamerstuk naar de raad zou gaan, mits de vragen over aanwezigheid van illegale bouw naar tevredenheid worden beantwoord. Dit betekent dat als de gevraagde duidelijkheid ten tijde van de

raadsvergadering niet zou bestaan, het bestemmingsplan niet als hamerstuk, maar als bespreekstuk zou worden behandeld. Uit een op verzoek van de wethouder opgestelde notitie blijkt dat het aannemelijk is dat de gebouwen op de percelen legaal zijn. Het college heeft die notitie op 11 september vastgesteld, maar in het systeem is de notitie abusievelijk niet doorgezet naar de raad. De fractie van D'66 heeft er op vertrouwd dat ze zich bij geen bericht geen zorgen hoeft te maken over illegale bebouwing en op basis daarvan het stuk als hamerstuk laten staan. Vervolgens is het bestemmingsplan op 18 september vastgesteld. De portefeuillehouder heeft na de raadsvergadering desgevraagd laten weten dat het vertrouwen van de fractie van D'66 terecht is. Daarbij is toegezegd dat de notitie alsnog zal worden toegezonden. Voorafgaande aan de raadsvergadering van 9 oktober is de notitie via de griffie toegezonden.

2. De fractie van D'66 heeft aangegeven dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden als geen sprake is van illegale bebouwing. Het bestemmingsplan is als hamerstuk vastgesteld. De fractie van D'66 heeft naderhand telefonisch navraag gedaan en van de telefonische verklaring een schriftelijke bevestiging gevraagd. Er was op dat moment feitelijk geen informatie om met de gehele raad te delen.
3. Nee, zonder meer niet.
4. –
5. De beoordeling of een bestaand gebouw in strijd is met de regels, is niet uitsluitend afhankelijk van het bestaan van een vergunning. Zo heeft de wetgever ervoor gekozen de vergunningvrije regeling aanzienlijk te vergroten. Daarbij is de vergunningvrije regeling opgeknipt in twee delen. Bouwwerken waarvoor geen vergunning nodig is voor het bouwen en die niet hoeven te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en bouwwerken waarvoor geen vergunning nodig is voor het bouwen, maar waarbij wél moet worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. Voor deze laatste categorie is, buiten de maximale oppervlakte in het bestemmingsplan, geen beperking qua oppervlakte voorgeschreven. Ook bouwwerken die op enig moment zonder vergunning en in strijd met de regels zijn gebouwd, kunnen voldoen aan deze nieuwe regeling en dan dus zonder vergunning blijven bestaan. Ook kunnen bouwwerken die illegaal zonder vergunning zijn gebouwd door overgangsrecht worden gerealiseerd. Dit is afhankelijk van de formulering van het overgangsrecht. Voor alle duidelijkheid, in dit bestemmingsplan is dit niet het geval.

Een laatste situatie die kan bestaan is dat een vergunning niet vindbaar is. Het verloren raken van een vergunning maakt het met vergunning gebouwde bouwwerk niet alsnog illegaal.

6. Nee, zoals uit het voorgaande blijkt kan de vraag of een bouwwerk illegaal is gebouwd niet zonder nader onderzoek worden beantwoord. De vraag van de fractie D66 vloeit waarschijnlijk voort uit de toegezonden notitie. In deze notitie staat: *"Alhoewel er geen vergunning van terug te vinden is lijken de gebouwen er al geruime tijd te staan en zijn deze in voorgaande bestemmingsplannen positief bestemd"*. Hiermee wordt niet bedoeld dat gebouwen per definitie een legale status krijgen als deze er geruime tijd staan. De archivering van besluiten is tegenwoordig uitstekend op orde. Bij oudere bouwwerken, van voor de herindeling, moet soms worden geconstateerd dat vergunningen niet vindbaar zijn. Het feit dat bouwwerken positief zijn bestemd, iets dat in de regel alleen met legale bouwwerken gebeurt, in combinatie met het feit dat de gebouwen er geruime tijd (reeds voor de herindeling), staan, maakt aannemelijk dat de gebouwen met vergunning zijn gebouwd.

Conclusie

De fractie van D'66 wil voorkomen dat kopers risico lopen bij de aankoop van een perceel met bestaande bebouwing. Over de legitimiteit van bestaande bebouwing moet zoveel mogelijk duidelijkheid bestaan. Deze duidelijkheid is voor verkopers, makelaars en potentieel kopers vrij eenvoudig te vinden. In heel uitzonderlijke situaties is duidelijkheid minder makkelijk te vinden en kan via de gemeente een uitvoeriger onderzoek worden gevraagd. Bij het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan voor de percelen Veneweg 166 en Veneweg 255 is niet geconstateerd dat sprake is van illegale bebouwing. Een diepgaand onderzoek vanuit handhaving voegt weinig toe, nu de eigenaar heeft aangegeven de bijgebouwen waarvoor in het archief geen vergunning te vinden is te gaan saneren. Er is dus geen risico dat een koper zich met een illegale bebouwing ziet geconfronteerd.

Vervolg

Geen.

Bijlagen

1. Schriftelijke vragen D66 - Illegale bebouwing Wanneperveen



Datum: 18 oktober 2018

Betreft: Schriftelijke vragen over illegale bebouwing Wanneperveen

conform artikel 39 reglement van orde

Geacht college,

Op de Politieke Markt van 4 september jl. stond het raadsvoorstel inzake de bestemmingswijziging van Veneweg 166 en Veneweg 255 te Wanneperveen op de agenda. Deze voorstellen zien op de bestemmingswijziging van 'bedrijfswoning' in 'wonen' en betreft percelen met opstallen in eigendom van Natuurmonumenten. Volgens het voorstel wenste Natuurmonumenten die eigendommen te verkopen.

D66 heeft gevraagd of zich op de percelen illegale bebouwing bevond. De wethouder kon deze vraag niet meteen beantwoorden en heeft toegezegd dat het voorstel als hamerstuk naar de raad zou gaan mits de vragen over aanwezigheid van illegale bouw van D66 naar tevredenheid worden beantwoord. Deze toezegging c.q. voorwaarde is in de lijst vastgestelde besluiten in de Politieke Markt van 25 september 2018 vastgelegd (zie onder 6.1).

D66 heeft sindsdien niet van de wethouder vernomen en heeft er daarom op vertrouwd dat ze zich geen zorgen hoefde te maken over mogelijke illegale bebouwing op een van de percelen. In dat vertrouwen heeft D66 tijdens de raadsvergadering van 18 september 2018 ingestemd met het voorstel.

D66 heeft voor de zekerheid de wethouder na de vaststelling van het besluit gebeld en gevraagd hoe het met de toezegging zat. De wethouder heeft bevestigd dat op de percelen geen illegale bebouwing aanwezig is en heeft desgevraagd toegezegd dat D66 de vastlegging van deze constatering door het College zou ontvangen.

D66 heeft belang bij de bevestiging dat er geen illegale bebouwing op het perceel aanwezig is omdat D66 in de praktijk heeft vernomen dat er in de gemeente woningen verkocht worden als woningen terwijl later blijkt dat er een bestemming bedrijfswoning op rust en/ of terwijl later blijkt dat er sprake is van illegale bouw. Kopers/inwoners begrijpen niet dat dit mogelijk is als de gemeente recentelijk een bestemmingsplan over dit perceel heeft behandeld. Kopers/ inwoners hebben het vertrouwen dat de gemeente een grondige controle doet. Als die controle doet uitblijft, kan dat enorme financiële consequenties hebben voor de kopers/inwoners in de vorm van dubbele ontbindingsboetes.

D66 heeft echter geen brief/ memo/ notitie met deze constatering mogen ontvangen en daarom vragen gesteld bij de bijeenkomst van de agendacommissie. Voorafgaande aan de raadsvergadering van 9 oktober jl. heeft D66 van de griffie een memo ontvangen. Daarin staat dat op een van de percelen aan de Veneweg bebouwing aanwezig is, waar geen vergunning voor verleend is althans waarvan de vergunning niet aanwezig is in het archief.

Voorts blijkt uit het memo dat zich een belangrijke wijziging heeft voorgedaan. Een van de percelen is door Natuurmonumenten uit de verkoop genomen, waardoor de grondslag onder het besluit is gewijzigd.

Tijdens de raadsvergadering van 9 oktober jl. heeft D66 nadrukkelijk gewezen op het feit dat het besluit inzake de Veneweg (op de lijst van vastgestelde besluiten) gebrekkig tot stand is gekomen (niet is voldaan aan de opschortende voorwaarde gesteld door D66, sprake van een novum etc.)

Na de raadsvergadering van 9 oktober jl. verklaarde wethouder dat de bebouwing niet illegaal was omdat de bebouwing al heel lang op het perceel aanwezig is.

Het roept bij D66 de volgende vragen op:

1. Waarom is de gevraagde informatie tot tweemaal toe niet aan D66 verstrekt?
2. Waarom heeft het College de informatie tot op heden niet met de hele raad gedeeld?
3. Is het College het eens met D66 dat een gebouw zonder vergunning per definitie illegaal is?
4. Zo ja, waarom is het College de toezegging dan niet nagekomen?
5. Zo nee, kan het College dit standpunt gemotiveerd onderbouwen?
6. Kunnen de inwoners van Steenwijkerland nu de conclusie trekken dat alles wat al langere tijd op een perceel aanwezig is, legaal is?

Met vriendelijke groeten,

Emmy Elgersma
Fractie D66