

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Zitting van 24 maart 2020
Beleid en Uitvoering -
Vergunningverlening en T&H

7 2020_B&W_00116 Nota van antwoord - vragen D66 over Beulakerweg 23 te Giethoorn

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

De fractie van D66 heeft het college vragen gesteld over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen met betrekking tot het perceel Beulakerweg 23 te Giethoorn. Omdat de fractie van D66 niet alleen open vragen stelt, maar ook stellingen betreft, is het belangrijk, ook gezien de geschetste aanleiding en analyse, om de aanloop en het verloop van dit dossier te schetsen. Op het perceel Beulakerweg 23 in Giethoorn hebben drie zaken een rol gespeeld: een handhavingstraject, een vergunningentraject en een nieuw bestemmingsplan (Giethoorn 2017). Om hierover meer duidelijkheid te geven wordt hieronder een korte schets gegeven van de aanleiding en de procedures die in de loop van de jaren met betrekking tot dit perceel zijn gevoerd.

Aanleiding

In 2008 heeft de toenmalig eigenaar van het perceel de gemeente aangegeven zijn bedrijfsactiviteiten te willen beëindigen. Zij zouden het perceel met bedrijfsbestemming kunnen verkopen, maar het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zou ook een optie zijn. In dat laatste geval zou de eigenaar het perceel niet hoeven verkopen maar zou er kunnen blijven wonen. Bij een eerst volgende herziening van het planologisch regime zou een dergelijke wijziging kunnen worden doorgevoerd.

Handhaving

Uiteindelijk heeft de toenmalig eigenaar in 2010 gekozen voor verkoop van het perceel aan de huidige eigenaar, in 2010. De bestemming was op dat moment ongewijzigd en dus 'bedrijf'. De huidige eigenaar heeft het perceel ook ten dienste van zijn bedrijven in gebruik genomen. In 2012 is een verzoek om handhaving ontvangen. In het legalisatieonderzoek, een wettelijk verplicht onderdeel voor het opstarten van een handhavingprocedure, is geconstateerd dat er sprake is van een aantal passende (en dus legale) bedrijfsactiviteiten en een aantal met het bestemmingsplan strijdige activiteiten. Het handhavend optreden in 2012 was samengevat dan ook niet gericht op alle bedrijfsactiviteiten, wegens strijd met de bestemming wonen, maar tegen enkele bedrijfsactiviteiten wegens strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' strijdige activiteiten zijn beëindigd.

Beheersverordening Giethoorn

In 2013 heeft uw raad voor het gebied en voor dit perceel een beheersverordening vastgesteld. Bij het opstellen van de beheersverordening heeft uw raad daarbij de keuzen om òf het feitelijk gebruik te bestemmen, òf het voorheen geldend planologisch regime te herbevestigen.

Bij het opstellen van de Beheersverordening is de brief uit 2008 van de toenmalig eigenaar, met de vraag of een woonbestemming ook mogelijk was, betrokken. Bij de opstelling van de Beheersverordening is abusievelijk aangenomen dat het feitelijk gebruik inmiddels 'wonen' was. In de Beheersverordening is toen die bestemming ten onrechte opgenomen. Het was, achteraf gezien, juridisch niet eens toegestaan de bestemming op deze wijze te wijzigen.

In 2013 is dus met de Beheersverordening een, buiten enkele activiteiten, legaal bestaand bedrijf wegbestemd. De gemeente heeft niet alleen de mogelijkheid, maar ook de verplichting die fout te herstellen. Hiervoor is een omgevingsvergunningprocedure opgestart en bij de opstelling van het bestemmingplan Giethoorn is de bedrijfsbestemming weer teruggezet op het perceel.

Omgevingsvergunning

De eigenaar heeft in een aanvraag om omgevingsvergunning verzocht om, vooruitlopend op een reparatie in een bestemmingsplan, te zorgen dat de bedrijfsactiviteiten weer legaal kunnen worden uitgevoerd. In 2017 heeft uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarmee de bedrijfsbestemming weer wordt hersteld. Tegen die vergunning is door omwonenden beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft de ingediende beroepen ongegrond verklaard. Tegen die uitspraak van de rechtbank is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling). De Afdeling heeft uitgesproken dat de bedrijfsbestemming op deze locatie op zich niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wel heeft de Afdeling de instellers van het hoger beroep op een aantal onderdelen in het gelijk gesteld:

- het college moet nader onderbouwen hoe de bedrijfsactiviteiten op een deel van het perceel zich verhouden tot het Natura 2000-gebied de Wieden en de effecten daarop;
- er moet meer duidelijkheid worden gegeven over het gebruik van een op het perceel aanwezige werkplaats;
- de belangenafweging moet verduidelijkt en aangevuld worden.

De Afdeling heeft aan het college opgedragen om, met in achtneming van de uitspraak, een nieuwe beslissing te nemen. Nu de Afdeling aan het college de mogelijkheid biedt om het besluit te herstellen, moet het college juridisch gezien ook gebruik maken van die mogelijkheid.

Bestemmingsplan Giethoorn 2017

Tegen het opnemen van de bestemming Bedrijfsdoeleinden op het perceel Beulakerweg 23 in Giethoorn is door een aantal omwonenden beroep ingesteld. Ook hierbij heeft de Afdeling de instellers van het beroep op een aantal onderdelen in het gelijk gesteld:

- uw raad moet nader onderbouwen hoe de bedrijfsactiviteiten op een deel van het perceel zich verhouden tot het Natura 2000-gebied de Wieden en de effecten daarop;
- nader gemotiveerd moet worden hoe de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden zich verhouden tot de cultuurhistorische waarden van het gebied.

De Afdeling heeft aan uw raad opgedragen om, met in achtneming van de uitspraak, het bestemmingsplan voor dit perceel aan te passen. Nu de Afdeling aan uw raad de mogelijkheid biedt om het besluit te herstellen, moet uw raad juridisch gezien ook gebruik maken van die mogelijkheid.

Beantwoording vragen

Wat is de exacte reden dat het college 8 jaar lang bedrijfsactiviteiten laat voortduren terwijl de bestemming daar geen ruimte voor biedt?

Er is geen sprake van het 8 jaar laten voortduren van bedrijfsactiviteiten terwijl de bestemming daar geen ruimte voor biedt. Bij de aankoop door de huidige eigenaar in 2010 was er wel degelijk sprake van een bedrijfsbestemming, maar is in 2012 geconstateerd dat aanvullende activiteiten werden ontplooid die binnen die bestemming niet zijn toegestaan. Daartegen is handhavend opgetreden, waardoor alleen de op grond van het bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten overbleven. Abusievelijk is vervolgens in de Beheersverordening Steenwijkerland 2014 de bedrijfsbestemming wegbestemd. Dit had niet gemoeten en zelfs niet gemogen, omdat dit buiten de reikwijdte van het instrument Beheersverordening valt.

Waarom volhardt het college in zijn pogingen om de situatie de legaliseren? Welk algemeen belang is daarmee gediend?

Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming op het perceel Beulakerweg 23 in Giethoorn is ten onrechte gebeurd. De gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn door het handelen van gemeente beperkt ten opzichte van de bedrijfsbestemming die het perceel had in een voorgaand bestemmingsplan. Een burger of ondernemer mag erop vertrouwen dat rechten die hij legaal heeft verkregen niet zomaar weer kunnen worden afgepakt. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht en meer in het bijzonder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, is de gemeente gehouden om, wanneer daartoe de mogelijkheid bestaat, een gemaakte fout te herstellen. Het algemene belang hierbij is dus gelegen in het respecteren van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het zijn van een betrouwbare overheid.

Neemt het college deze houding ook aan voor andere inwoners die met een legalisatieverzoek komen?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is het gemeentebestuur gehouden om gelijke gevallen gelijk te behandelen. Wanneer er sprake is van handhaving is ons college verplicht om te onderzoeken of er een mogelijkheid is om de overtreding te legaliseren. Wanneer die mogelijkheid er is, zal medewerking worden verleend. In dit geval is sprake van een bijzondere situatie. Voor een deel van de bedrijfsactiviteiten is geen sprake geweest van legalisatie en deze bedrijfsactiviteiten zijn naar aanleiding van de handhavingsactie beëindigd. Dat de overige bedrijfsactiviteiten illegaal zijn ligt aan de verkeerde bestemming die per ongeluk op het perceel is gelegd.

Hoeveel legalisatieverzoeken komen er de afgelopen 8 jaar jaarlijks binnen en hoeveel illegale situaties worden daadwerkelijk gelegaliseerd?

Er is in dit geval geen sprake van een expliciet legalisatieverzoek. Geconstateerd is dat door een actie van de gemeente een bedrijfsbestemming is wegbestemd. Zoals hierboven al is aangegeven zal de gemeente dit moeten herstellen. Bij alle verzoeken om handhaving moet door de gemeente verplicht een legalisatieonderzoek worden gedaan. Naar schatting zal op jaarbasis in ongeveer 10 gevallen een verzoek om legalisatie worden gedaan. Daarnaast zullen er op jaarbasis ongeveer 20 legalisatieonderzoeken worden gedaan naar aanleiding van een handhavingsverzoek. In ongeveer de helft van de gevallen kan daadwerkelijk worden overgegaan tot legalisatie, bijvoorbeeld door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of het afwijken van een bestemmingsplan. Is geen legalisatie mogelijk, dan wordt handhavend opgetreden. Dit is overeenkomstig het door de raad vastgestelde Beleid VTH, waarin is opgenomen dat moet worden uitgegaan van vertrouwen en overtredingen vaak door onwetendheid worden gepleegd. Daadwerkelijk handhaven komt, op grond van dat beleid, pas aan de orde als overtreders ondanks door de gemeente geboden kansen tot meedenken, persisteren in hun overtreding.

Welk besluit is het college in dit geval voornemens te nemen?

Het college is in dit geval volgend. Uw raad heeft destijds besloten het bestemmingsplan vast te stellen. De lijn zal zijn om in eerste instantie het bestemmingsplan aan te passen, overeenkomstig de opmerkingen van de Afdeling. Gezien de uitspraken van de Afdeling, waarin de gemeente de gelegenheid wordt geboden om de besluiten te herstellen, zal dit betekenen dat de bedrijfsbestemming aangepast (verkleind) wordt, zodat er geen conflict is met de grenzen van het Natura 2000 gebied. Het bouwvlak zal dan kleiner worden. Ook zal de ruimtelijke onderbouwing aangepast/aangevuld moeten worden, waarbij specifiek wordt ingegaan op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hierbij zal ook worden ingegaan op de opmerkingen die de appellanten hebben gemaakt en waarin ze door de Afdeling in het gelijk zijn gesteld. De aanvraag om omgevingsvergunning zal vervolgens aangepast moeten worden aan het gewijzigde bestemmingsplan.

Op welke wijzen worden gegronde bezwaren van omwonenden daarin voldoende verwerkt?

De ruimtelijke onderbouwing van het plan zal moeten worden aangevuld/aangepast. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van het besluit. De belangenafweging van het besluit wordt onder andere gebaseerd op de aangevulde ruimtelijke onderbouwing.

Op welke wijze worden de Natura 2000 belangen daarin voldoende verwerkt?

Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat er geen strijd meer is met Natura 2000 belangen.

Vervolg

Omgevingsvergunning:

Het college zal, met in achtneming van de uitspraak van de Afdeling, een nieuwe beslissing op bezwaar nemen.

Bestemmingsplan Giethoorn 2017:

Uw raad zal het bestemmingsplan Giethoorn 2017 dienen aan te passen voor het perceel Beulakerweg 23 in Giethoorn.