

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
		W				
		W				
classificatiecode	primair verantw.	W				
		W				
		S				
Vul hier zaaknr in!		Datum beslissing				

Documentnaam	Functieverandering Schotkampweg 159 -161 in Elspeek	Raad	nee
Ambtenaar	[REDACTED]	Commissie	nee
Directieteam	Ruimtelijke ontwikkeling	- advies	<input type="checkbox"/>
Teamleider	[REDACTED]	- bijstand	<input type="checkbox"/>
Directie	[REDACTED]	- t.k.n.	<input type="checkbox"/>
Inspraak	nee	OR	nee
Bijlage(n)	nee	Openbaar	ja
Gerelateerde poststukken	nee	Communicatie	ja
		Datum	29 maart 2016

Onderwerp

Aanvullend advies functieverandering Schotkampweg 159 – 161 in Elspeek

Samenvatting

[REDACTED] van Wolleswinkel Advocaten uit Barneveld heeft namens de familie [REDACTED] Schotkampweg 159-161, verzocht om medewerking voor functieverandering op dit perceel. In de vergadering van 5 januari 2016 besloot u ons advies te 'heragerenderen na verwerken volgende wijzigingen: 'vrijwel alle strijdigheden' is 'alle strijdigheden' en 'hobbyboerenregeling eenduidig toepassen'. Toepassing van functieverandering betekent dat alle strijdigheden worden opgelost. Uit aanvullende informatie van [REDACTED] is gebleken dat hobbymatig een aantal paarden/pony's worden gehouden.

Advies aan burgemeester en wethouders

- Gelet op de ongewisse uitkomst en complicaties bij handhaving en het feit dat de keuze voor functieverandering betekent dat alle strijdigheden worden beëindigd, in afwachting van de uitkomst van functiewaardering, vooreerst afzien van (laten) slopen van de woning Schotkampweg 159;
- Planologische medewerking toezeggen voor functieverandering, waarbij:
 - Als compensatie voor de sloop van 900 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd;
 - De woningen Schotkampweg 159 en 161 (met inwoning) als woning worden bestemd;
 - De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de woning Schotkampweg 159 dient te worden teruggebracht tot 200 m2, waarbij in ieder geval de romneyloods moet worden verwijderd;

3. De commissie Ruimte en Wonen verzoeken om instemming met deze functieverandering.
-

COLLEGEVERGADERING VAN:

NR.:

BESLISSING COLLEGE:

TOELICHTING

[redacted] van Wolleswinkel Advocaten in Barneveld, heeft namens de familie [redacted] Schotkampweg 159/161 in Elspeet, verzocht om planologische medewerking voor functieverandering op deze percelen. Aanleiding van dit principeverzoek is een op 9 juni 2015 aan [redacted] gezonden vooraankondiging last onder dwangsom bewoning dienstwoning en gebruik gronden en bouwwerken Schotkampweg 161. In een op 7 juli 2015 gehouden gesprek is afgesproken dat [redacted] de wensen van de familie [redacted] in hoofdlijnen uiteen zou zetten. Dat heeft geresulteerd in het nu voorliggende verzoek om medewerking voor functieverandering. Daarover delen wij u het volgende mee.

In de collegevergadering van 5 januari 2016 hebt u ons voorstel over dit verzoek om functieverandering behandeld. U besloot toen dit advies te heragerenderen na het verwerken van de volgende wijzigingen: 'vrijwel alle strijdigheden' is 'alle strijdigheden' en 'hobbyboerenregeling eenduidig toepassen'. Als u besluit tot functieverandering conform dit voorstel betekent dat dat aan alle strijdigheden op dit perceel een eind komt. Wij hebben nog contact gehad met de adviseur van de familie en gebleken is dat op het perceel Schotkampweg 159 hobbymatig pony's/paarden worden gehouden. Nu aan de overige voorwaarden kan worden voldaan kan in principe de hobbyboerenregeling op het perceel Schotkampweg 159 worden toegepast. Dat betekent dat op dit perceel een maximale oppervlakte van 200 m2 aan bijbehorende bouwwerken mogelijk is. Ter verduidelijking is een kopie van uw besluit van 5 januari 2016 bijgevoegd.

Om op het concrete verzoek een juiste beslissing te nemen is het naar ons oordeel wel van belang de voorgeschiedenis te schetsen. Deze voorgeschiedenis is door het afdelingshoofd Bouw en Milieu met zowel de voorzitter van uw college als de portefeuillehouder ruimtelijke ordening besproken. Daarbij zijn ook de handavingsaspecten besproken.

Voorgeschiedenis

In 2007 is aan [redacted] vergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande woning (met inwoonsituatie) ter vervanging van een woning met bijgebouw op het perceel Schotkampweg 161 in Elspeet. Aan deze nieuwe woning is huisnummer 159 toegekend. De oude woning Schotkampweg 161 is echter niet gesloopt. De eigendom van de nieuwe woning is gesplitst in juli 2008, zoals hieronder aangegeven.

Het alsnog met succes (laten) slopen van de woning Schotkampweg 159 is geen uitgemaakte zaak. Een procedure tot intrekking van de vergunning vanwege onjuist verstrekte informatie zal een forse tijdsinvestering betekenen. De (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht aan de dochter kan er toe leiden dat zij niet bij machte is om de woning te slopen. Zij is immers geen vergunninghouder. Verhaal van kosten ligt dan ook gecompliceerd. Bovendien leidt handhaving tot kapitaalvernietiging en het is de vraag of uw college dat acht jaar na het verlenen van de vergunning nog wenselijk acht.

Gelet op de complicaties bij handhaving en het feit dat de familie voor functieverandering kiest, waardoor alle strijdigheden worden beëindigd, stellen wij u voor daarvan vooreerst in afwachting van de uitkomst van de functieverandering, af te zien.

Het concrete verzoek

Het perceel Schotkampweg 159/161 is gelegen in het bestemmingsplan *Buitengebied Agrarische Enclave* en heeft daarin de bestemming **Bedrijven (ah) agrarische hulpbedrijven**. Het perceel wordt al langere tijd niet meer voor een agrarisch hulpbedrijf gebruikt. In het verleden is al vaker met of namens [redacted] gesproken over de mogelijkheden van functieverandering. Om uiteenlopende redenen hebben deze plannen geen doorgang gevonden en is het perceel – mede daardoor – ook buiten de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en 2015 gelaten.

Het bouwblok bestaat uit vier kadastrale percelen. Het kadastrale perceel Nunspeet F 7702 (met daarop het grootste deel van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning Schotkampweg 161) is eigendom van [redacted]. De kadastrale percelen Nunspeet F 7384 en F 7701 zijn eigendom van [redacted]. Het kadastrale perceel Nunspeet F 7704 is eigendom van [redacted]. De bedrijfswoning Schotkampweg 159 is kadastraal gescheiden en staat op de kadastrale percelen Nunspeet F 7701 en 7384. [redacted] woont samen met [redacted] in deze woning. Er is sprake van een inwoonsituatie.

Het plan van de [redacted] ziet er als volgt uit. Op het kadastrale perceel Nunspeet F 7702 wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt. Het gaat om twee opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 900 m² en 100 m² restanten/fundering van een gesloopte opstal. Een verleende maar nog niet gerealiseerde vergunning voor de bouw van nog 300 m² bedrijfsbebouwing, wordt ingetrokken. Als compensatie vraagt de familie een vrijstaande woning met bijgebouw. De woning Schotkampweg 161 krijgt dan een woonbestemming. De bedoeling is aan de overige twee percelen ook een woonbestemming toe te kennen, waarbij de inwoonsituatie in de woning Schotkampweg 159 wordt gehandhaafd. [redacted] vraagt om de op deze twee percelen staande bouwwerken te legaliseren als bijbehorende bouwwerken bij deze woning.

Op grond van het voor functieverandering geldende beleid kan aan het verzoek medewerking worden verleend. Dat moet plaatsvinden via een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan. Als compensatie voor de sloop van de 900 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Daarbij dienen de restanten van een gesloopte opstal te worden verwijderd en dient de verleende vergunning voor nog 300 m² extra bedrijfsbebouwing te worden ingetrokken. Aan het legaliseren van alle bestaande bouwwerken bij de woning Stakenbergweg 159 kan geen medewerking worden verleend omdat de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een woning (inclusief de vergunningvrije) ruimschoots wordt overschreden. Aan uitbreiding tot 200 m² in het kader van de 'hobbyboerenregeling' kan medewerking worden verleend nu aangetoond is dat aan de voorwaarden kan worden voldaan. In de "Notitie ruimtelijke kwaliteit functieverandering agrarische bebouwing naar Wonen in de gemeente Nunspeet" is toepassing van de hobbyboerenregeling uitgesloten als het gaat om functieverandering. Deze notitie is ook als bijlage bij de bestemmingsplannen Buitengebied 2010 en 2015 gevoegd. De indruk bestaat dat zowel de commissie Ruimte en Wonen als de gemeenteraad dit beletsel niet hebben gewild en het onbedoeld in de notitie is opgenomen. De notitie is echter wel als zodanig vastgesteld. De bedoeling is de gemeenteraad bij de eerstvolgende 'verfijning' van het bestemmingsplan Buitengebied dit jaar daar een uitdrukkelijk besluit over te laten nemen.

Het uitgangspunt van functieverandering is o.a. het voorkomen van verrommeling. Er moet juist sprake zijn van een kwaliteitsverbetering. Het hoeft geen betoog dat de huidige situatie op het perceel geen positieve uitstraling heeft. Het handhaven van de huidige diversiteit aan bouwwerken, waaronder een romneyloods, is ongewenst en het toestaan van een grotere oppervlakte dan 200 m² aan bijbehorende bouwwerken scheidt precedent. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken moet daarom worden teruggebracht naar 200 m², waarbij de romneyloods in ieder geval moet worden verwijderd.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen