

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Horselerweg III, partiële herziening Buitengebied 2012

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan "Horselerweg III, partiële herziening Buitengebied 2012" (nr. 1686) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van een woningsplitsing (nr. 13-13bis) en de wijziging van een landelijk bedrijf (rietdekkersbedrijf) naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij de woning nr. 15 de bedrijfswoning wordt in plaats van nr. 13-13bis.

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 18 maart tot en met 28 april 2022. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Van Westreenen Adviseurs Lunterseweg 11 6741 LX LUNTEREN <i>Namens de eigenaar van het perceel Horselerweg 13bis</i>	Datum ontvangst: 28-04-2022 Datum dagtekening: 26-04-2022 Registratienummer: 1190507
Deze zienswijze is ingetrokken op 3 november 2022.		

2.	De eigenaren van de percelen Horselerweg 13 en Horselerweg 15 3774 PE Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 26-04-2022 Datum dagtekening: 25-04-2022 Registratienummer: 1190508
<i>a. Zienswijze</i> Dit plan zal een einde kunnen maken aan een lange periode van onzekerheid omtrent de status van de percelen Horselerweg 13 en 15. Vooraf is op redelijk heldere wijze afgewogen welke hoeveelheid aan sloopmeters noodzakelijk zou zijn voor het inpassen van de zelfstandige wooneenheid (Horselerweg 13bis), de toegevoegde extra wooninhoud en de aanwezige bijgebouwen. In het principebesluit werd nog een hoeveelheid van 681 m² vastgesteld, waarvan 7 m² aangeleverd diende te worden voor de dakkapel die overigens al ruim 40 jaar geleden is geplaatst door de voorgaande bewoners van de woning nummer 13. Reclamant heeft deze 7 m² vorig jaar aangeleverd. Het verbaast reclamant zeer dat uit de toelichting van de planherziening blijkt dat voor het inpassen van de zelfstandige wooneenheid 13bis niet 674 m² hoeft te worden aangeleverd maar slechts 509 m². Navraag leert dat het college uit coulance tot deze overweging is gekomen als gevolg van twee redenen: 1. De eigenaar van 13bis heeft aangevoerd dat voorafgaand aan de uitvoering van de uitbreiding aan de achterzijde van de woning contact zou zijn geweest met de gemeente waarop zou zijn gesteld dat deze vergunningsvrij uitvoerbaar zou zijn. Als gevolg van zijn betoog wordt afgezien van de sloopeis van 123 m² voor deze uitbreiding; 2. Voor één van de aanwezige bijgebouwen is in het verleden een bouwvergunning verleend. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 42 m², zodat niet 2 x 80 = 160 m² voor het recht op een bijgebouw van 80 m² hoeft te worden gecompenseerd maar 160 - 42 = 118 m². Alles in overweging genomen kan reclamant voor de tweede argumentatie begrip opbrengen. Maar met de eerste beredenering voor wat betreft de 'vergunningsvrije' uitbreiding van de woning kan reclamant zich geenszins verenigen.		

Allereerst kan hierover ten stelligste worden opgemerkt dat het vergunningsvrij realiseren van bouwwerken te allen tijde een verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer zelf en een uitspraak van een ambtenaar aan het loket, als daar al een beroep op is gedaan, heeft daarin geen enkele juridische betekenis. De wet is leidend en slechts wanneer een bestuurder zich daarover heeft uitgesproken kan later een beroep worden gedaan op deze uitspraak.

Deze weerlegging wordt door het college in vele handhavingszaken opgeworpen en is ook hier al vroegtijdig in de procedure aangevoerd als niet steekhoudend. Zo is voorafgaand aan de plaatsing van de veranda bij nummer 13 onvoldoende aandacht besteed aan de ligging ten opzichte van de Horselerweg (= eigen weg). Toen dit werd aangevoerd als verdediging werd dat eenvoudig weggewuifd door te wijzen op de eigen verantwoordelijkheid in dezen.

Wanneer reclamant na inwerkingtreding van de planherziening de veranda op nummer 13 en de carport op nummer 15 alsnog wenst in te passen is door het college al wel in het vooruitzicht gesteld dat hiervoor een behoorlijke hoeveelheid aan sloopmeters dient te worden aangeleverd.

Met inachtneming van de aangepaste sloopeis heeft reclamant weliswaar begrip voor de reductie van 42 m², met de korting van 123 m² voelt reclamant zich zeer tekortgedaan.

Net zo min als achteraf is gebleken dat de veranda op nummer 13 en de carport op nummer 15 niet als vergunningsvrij uitvoerbaar is geweest, kan ook met formele zekerheid worden vastgesteld dat de uitbouw aan de achterzijde van het woondeel van 13bis nimmer zonder vergunning uitgevoerd had mogen worden, onder geen van de wettelijke regimes.

Tenzij de gemeente voor het inpassen van de veranda en carport diezelfde coulance betoont kan reclamant niet instemmen met deze vorm van vrijgevigheid.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de sloopmetereis voor de extra wooneenheid (met bijgebouw) is er na het principebesluit van juni 2021, en na diverse gesprekken met de eigenaar van het perceel 13bis, een heroverweging gemaakt. Voor wat betreft de 'vergunningsvrije' uitbreiding van de woning heeft de eigenaar consistente verklaringen afgelegd en voldoende aannemelijk gemaakt dat door meerdere ambtenaren is aangegeven dat de uitbouw vergunningsvrij gerealiseerd mocht worden.

Het college hecht waarde aan het zijn van een consistente en betrouwbare overheid waardoor de betreffende uitbouw aan de woning (aan de achterzijde) buiten beschouwing is gelaten bij de sloopmeterberekening.

Voor de betreffende carport en veranda is dat niet het geval. Mede gelet op de beleidsregels rondom sloopmetercompensatie is er geen mogelijkheid om coulance te bieden als het gaat om aan te leveren sloopmeters voor de carport en veranda.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.