

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Aantekenen

De heer K. ter Beek
Palissaden 6
3861 PJ NIJKERK

Onderwerp
Weigering omgevingsvergunning

Datum
1 december 2015

Verzenddatum
1 december 2015

Pagina
1 van 6

Ons kenmerk
2015W0673

Nummer omgevingsloket
1725363

Behandeld door
H.J. Nicolai
088 - 116 98 83
h.nicolai@oddevallei.nl

Afschrift aan
Arch. buro E. v.d. Brink
De heer E. van den Brink
3772na3@hetnet.nl en

mr.D.Muller van OMVR advocaten
dennismuller@omvr.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Ter Beek,

Op 26 maart 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een stalling/berging. Blijkens de bijgevoegde situatietekening zal worden gebouwd op een perceel dat is gelegen tegenover het perceel Palissaden 6, kadastraal bekend als gemeente Nijkerk, sectie H, nummer 3877. Dit perceel is plaatselijk niet bekend als Palissaden 6a.

Uw aanvraag betreft de volgende activiteit:

- (ver)bouwen van een bouwwerk

Besluit

Wij weigeren de gevraagde omgevingsvergunning. Uw plan is namelijk in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Op 26 oktober 2015 hebben wij tegen het voornemen tot weigering een schriftelijke zienswijze ontvangen, welke is aangevuld per e-mail op 23 november 2015.

Beoordeling

Bouwen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Uw bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Buitengebied Nijkerk 2009* de bestemming *Agrarisch – Landschappelijke waarden*.

Ingevolge artikel 6.2.2 van de regels van het bestemmingsplan mogen geen gebouwen buiten de op de plankaart aangeduide bouwpercelen worden gebouwd. Het aangevraagde bouwwerk is gesitueerd buiten een bouwperceel en zal niet worden gebruikt voor agrarische bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 6.1 van de planregels. U heeft immers geen agrarisch bedrijf ter plaatse. In uw aanvraag geeft u aan dat de stalling/berging zal worden gebruikt ten behoeve van het perceel Palissaden 6a. Dat perceel heeft een woonbestemming met aanduiding kw (kleine woning). Uw bouwplan voldoet dus niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 Wabo staat dat wij toch een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1° van de Wabo kunnen wij ten behoeve van uw bouwplan niet afwijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt daarvoor geen mogelijkheden.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2° van de Wabo en artikel 4 aanhef lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij evenmin van het bestemmingsplan afwijken. Wij merken het gebouw niet aan als een bijbehorend bouwwerk (in de zin van artikel 1) bij de woning op het perceel Palissaden 6a, omdat het gebouw gelet op de feitelijke actuele situatie ter plaatse niet op hetzelfde perceel staat als het hoofdgebouw. De betreffende berging is op een afstand van ongeveer 50 meter aan de andere zijde van de weg op een weiland gelegen en maakt in feitelijk opzicht geen onderdeel uit van de inrichting van het erf van de woning aan de Palissaden 6a.

Als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. In dit geval vinden wij het echter niet wenselijk om van het bestemmingsplan af te wijken, omdat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan heeft geen goede ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan voorziet in een vervanging van een gebouw dat in het verleden zonder vergunning is opgericht. Medewerking verlenen aan dit bouwplan is in strijd met zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid.

Het perceel ligt in een agrarisch gebied met landschappelijke waarden met de aanduidingen open landschap en karakteristieke verkaveling. Het beleid is dan ook gericht op behoud van de landschapswaarden. Daarnaast is het beleid op gericht om de agrarische functie ook voor de toekomst te behouden. Dit betekent dat uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied niet ten koste mag gaan van de agrarische en landschappelijke functies in het buitengebied.

Ingevolge de provinciale omgevingsverordening (geconsolideerde versie juli 2015) valt dit perceel binnen de Groene Ontwikkelingszone. Handhaven en versterken van het open landschap is ook een kernkwaliteit van de Groene Ontwikkelingszone. Het bouwplan voldoet evenmin aan dit beleid.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te weigeren en bijbehorende stukken, met ingang van 17 september tot en met 28 oktober 2015 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op www.nijkerk.eu, in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk en het Staatscourant. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Op 26 oktober 2015 is door D.S. Muller van OMVR advocaten namens u een schriftelijke reactie gegeven op ons voornemen tot weigeren van de vergunning. Deze is op 23 november 2015 aangevuld. In de zienswijze zijn de volgende punten aangegeven:

1. Bij de eigendomsverwerving in 2005 stond de schuur er al en op grond van artikel 24.1 (overgangsrechtelijke regel) kan wel vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen.
2. U kon niet nagaan of de schuur was vergund, dan wel onderdeel uitmaakte van het toenmalige agrarische bedrijf.
3. In zijn algemeenheid is opgemerkt op pagina 69 van de toelichting van het bestemmingplan dat nieuwe woningen in het buitengebied niet zijn toegestaan. U stelt dat, dit geenszins betekent dat u een reeds bestaande berging niet zou mogen renoveren.
4. Voorts staat in de toelichting dat ten aanzien van het gebied waarin u woonachtig bent (deelgebied 1b van de polder Arkemheen) dat er mogelijkheden zijn voor functieverandering in het agrarisch gebied. Het is voor u onbegrijpelijk waarom het beleid de gevraagde vergunning in de weg staat.

Reactie op zienswijzen

Wij vinden de zienswijzen ongegrond. Hieronder lichten wij dit toe.

Nummer 1

Dat de schuur bij de eigendomsoverdracht al aanwezig was maakt niet dat er rechten op grond van het overgangsrecht bestaan. Niet het genoemde artikel 24.1 maar artikel 35.1 van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 bevat een overgangsrechtelijke bepaling.

- Ingevolge artikel 35.1 eerste lid mag een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en afwijkt van het plan gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
- In het derde lid van dit artikel staat dat het eerste lid niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan.

Het bestemmingsplan dat daarvoor gold, was het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld in 1975. Vaststaat dat het bouwwerk buiten het bestemde agrarische bouwperceel is gebouwd zonder vergunning. Artikel 5 tweede lid van de voorschriften van dat plan bepaalt dat buiten de op de kaart aangegeven bouwpercelen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van het agrarisch bedrijf mogen worden gebouwd. Nu er geen sprake is van ander bouwwerk maar van een gebouw zonder vergunning, hebben wij geconcludeerd dat geen vergunning kan worden verleend voor gedeeltelijke vernieuwing van het gebouw.

Bovendien zijn wij ook van mening dat in dit specifieke geval geen sprake is van gedeeltelijke vernieuwing, maar van een gehele vernieuwing, waarbij ook nog de aard van de afwijking wordt vergroot. Bij het stilleggen van de bouwwerkzaamheden is geconstateerd dat u de omvang van het gebouw aan het vergroten was en de gevels aan het vervangen was. Op foto's is duidelijk te zien dat de vloer in omvang is toegenomen. Deze werkzaamheden leiden tot een algehele vernieuwing.

Nummer 2

De informatie of de schuur was vergund of onderdeel uitmaakte van het agrarische bedrijf van de heer E. Woudenberg kon u worden gegeven door de gemeente. Overigens had uw rechtsvoorganger, de heer E. Woudenberg u deze informatie ook kunnen verschaffen.

Nummer 3 en 4

Wij zijn van mening dat een berging ten dienste van een woning binnen de woonbestemming moet worden opgericht. Door de berging te vergunnen zouden wij uw woonbestemming moeten uitbreiden en dat staat haaks op het beleid dat uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied niet ten koste mag gaan van de agrarische en landschappelijke functies. Functieverandering staan wij uitsluitend toe in dat gebied indien een bestaand agrarisch bedrijf stopt en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dit ter versterking van de openheid van het landschap.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, schriftelijk een beroepschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en als volgt opgebouwd:

het bouwen van een stalling-berging	€	735,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>735,00</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

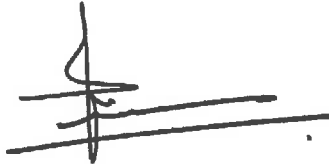
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 25.000,00, exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer H.J. Nicolai van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Pagina
5 van 6

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage: Informatie informatie over beroep instellen

Pagina
6 van 6

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op www.rechtspraak.nl voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.