

Nr.: 135068/ 144670
Behandeld door: J.C. van Essen/ E. Zech
Onderwerp: Uitbreiding Groeperweg 19

Renswoude, 4 mei 2015

Aan de gemeenteraad

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de uitbreiding van het bedrijfspand en het legaliseren van een vergroting van de bedrijfsoppervlakte op het perceel Groeperweg 19 te Renswoude.

Voorgeschiedenis

In 2011 heeft de heer S. Verkerk het kadastrale perceel sectie G nummer 1182, gelegen ten noorden van zijn bouwbedrijf op het adres Groeperweg 19, aangekocht. Dit perceel heeft de agrarische bestemming. Op 22 april 2013 werd door onze medewerkers geconstateerd dat dit perceel zonder vergunning was verhard en werd gebruikt voor opslag ten behoeve van het betreffende bouwbedrijf, hetgeen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Omdat op het bedrijfsperceel een vrij grote, oude schuur leeg stond en deze dus niet gebruikt werd voor bedrijfsmatige opslag, is gekozen om een handhavingstraject op te starten en niet mee te werken aan legalisatie van de illegale opslag. De heer Verkerk werd verzocht om de illegale uitbreidingsruimte terug te brengen naar zijn oorspronkelijke staat. Deze opslag kon ons inziens namelijk in de oude schuur worden opgeslagen. Volgens de heer Verkerk was de schuur echter te laag om goed te kunnen gebruiken. Het vigerende bestemmingsplan bood de mogelijkheid om deze oude schuur te vergroten tot een hoogte van 8 meter. Er bestond derhalve een oplossing die binnen de bestemmingsregels mogelijk was en waar de heer Verkerk aan mee wilde werken.

Nadat deze plannen met de buurman, de heer Robbertsen (bewoner Groeperweg 17), werden besproken, werd duidelijk dat de beoogde oplossing voor de heer Robbertsen zeer negatieve gevolgen zou hebben. Daar de huidige schuur een goothoogte van 2,5 meter en een bouwhoogte van 3,75 meter heeft, en zijn privétuin hiernaast is gelegen, zou een nieuwe schuur tot een hoogte van 8 meter voor hem verstrekken gevolgen hebben. Zijn woongenot en derhalve zijn belangen, zouden hierdoor ernstig worden geschaad. Uiteraard is het een feit dat het bestemmingsplan leidend is, en dat de heer Robbertsen hiertegen in bezwaar had kunnen gaan. Dit heeft hij nagelaten. Wij hebben deze nalatigheid echter niet willen "afstraffen" door vast te houden aan de bestemmingsplanmogelijkheden die er voor de heer Verkerk bestaan, maar hebben ervoor



gekozen om tot een gezamenlijke oplossing te komen waarbij zowel het belang van de heer Verkerk, dat van de heer Robbertsen en onze gemeente is behartigd. Wel is gesteld dat deze oplossing binnen de huidige beleidsmogelijkheden moet liggen. De oplossing werd gevonden in de sloop van een deel van de oude schuur en een uitbreiding van het bestaande bedrijfspand, waarbij de goothoogte aan de kant van de heer Robbertsen op 3,74 meter wordt gelegd en het dak flauw oploopt tot een hoogte van 6,25 meter. Omdat de gezamenlijke oplossing in eerste instantie moeilijk van de grond kwam, is gekozen om een handhavingstraject op te starten.

Aanvraag n.a.v. last onder dwangsom

Op 28 februari 2014 is er een vooraanschrijving last onder dwangsom aan de heer Verkerk verzonden in verband met de genoemde illegale opslag. In de vooraanschrijving is vermeld dat wij in principe bereid zijn om onder voorwaarden het bestemmingsvlak te wijzigen en de bebouwingsoppervlakte met 15% te vergroten.

Aan de hand hiervan heeft **Bouwbedrijf Leo Verkerk V.O.F.** op 28 mei 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het bedrijfspand en het legaliseren van het gebruik van de agrarische bestemming ten behoeve van het bouwbedrijf op genoemd adres. Op 25 februari jl. is pas de vereiste, definitieve ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Zie bijlage.

Bestaande en nieuwe situatie

De bestaande bedrijfsbebouwing bedraagt in totaal 974m², waarbij 93m² aan niet vergunde overkappingen/ stellingen niet is meegeteld. Deze zullen nog moeten worden verwijderd. De beoogde uitbreiding is 402m² groot. Hiervoor in de plaats zal 120m² van de oude schuur worden gesloopt. Het resterende deel van de schuur (49m²) is als bijgebouw in gebruik en zal worden wegbestemd, zodat deze onder het overgangsrecht komt te vallen. Dit is een compromis dat is voortgekomen uit de gesprekken tussen de heer Verkerk, de heer Robbertsen en onze medewerkers. Voor deze bijzondere oplossing is gekozen om te bewerkstelligen dat de afmetingen van het schuurtje bij herbouw niet meer dan 10% mogen afwijken ten opzichte van de bestaande situatie. Dit houdt in dat er ter plaatse (naast de tuin van de heer Robbertsen) niet hoger dan enerzijds 2,5 meter en anderzijds 3,75 meter mag worden gebouwd. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing komt in de gewenste situatie op 1.207m². Dit is een vergroting van 15% ten opzichte van hetgeen momenteel is toegestaan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Het betreffende perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en heeft hierin de bedrijfsbestemming. Naast een woning en een bijgebouw van 80m² mag er op dit perceel 1.050m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig zijn. Een vergroting van 15% van deze oppervlaktemaat wordt nu aangevraagd.

*Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid*

Artikel 6.3.1. van het vigerende bestemmingsplan stelt dat ons college bevoegd is om de maximale bebouwingsoppervlakte te vergroten met ten hoogste 15%, mits:

a) het landschap in de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;

Aanvrager heeft een beplantingsplan aangeleverd, dat na advies van onze landschapsdeskundige is aangepast. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is het beplantingsplan opgenomen, dat ziet op de aanplant van knotwilgen aan de noord- en oostzijde van het perceel. De aanplant vormt een compensatie voor de uitbreiding aan bedrijfsoppervlakte. Gelet op het positieve advies van de landschapsdeskundige kan worden gesteld dat het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

b) de bebouwing landschappelijk in de omgeving wordt ingepast;

Zie antwoord onder a). Omdat het perceel aan de noordwestzijde van de uitbreiding geen ruimte biedt en aanvrager het daarachter gelegen perceel niet in eigendom heeft, kan er aan die kant niets worden aangeplant. Volgens onze landschapsdeskundige wordt de uitbreiding middels genoemd beplantingsplan afdoende ingepast in het landschap.

c) ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen, en

Ten westen van Groeperweg 19 ligt het perceel Groeperweg 17, hetgeen in eigendom is van de heer Robbertsen. De percelen liggen direct tegen elkaar aan. De uitbreiding is aan de kant van Groeperweg 17 beoogd. De heer Robbertsen was in eerste instantie negatief over het bouwplan. Inmiddels is er overeenstemming tussen de heren Robbertsen en Verkerk bereikt over het nu voorliggende bouwplan. Dit is bevestigd in een privaatrechtelijke overeenkomst die op 18 en 20 februari jl. door beide partijen is ondertekend. Gelet op deze overeenkomst kan worden gesteld dat de uitbreiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Immers is Groeperweg 17 het enige perceel waar hinder van de uitbreiding zou kunnen worden ondervonden. Overige bedrijven en woningen liggen op meer dan 100 meter vanaf het betreffende bouwbedrijf.

d) niet dichterbinnen 50m binnen de Ecologische hoofdstructuur of binnen de Wro-zone wijzigingsgebied wordt gebouwd.

Er wordt niet binnen een Wro-zone wijzigingsgebied gebouwd. Bovendien ligt de Ecologische hoofdstructuur op meer dan 1 kilometer van het betreffende perceel.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 6.3.1. van het vigerende bestemmingsplan.

Projectafwijkingsbesluit

Omdat de aanvraag niet alleen betrekking heeft op het uitbreiden van het bedrijfspand en dus het vergroten van de bebouwingsoppervlakte, maar tevens op het gebruik van de agrarische bestemming ten behoeve van het bouwbedrijf, kan de aangevraagde omgevingsvergunning niet worden verleend met toepassing van genoemde afwijkingsbevoegdheid. Medewerking aan de



aanvraag kan alleen worden verleend wanneer ons college een projectafwijkingsbesluit als genoemd in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen (Wabo) neemt. Dit kan alleen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsvergunning kan door ons alleen worden verleend, indien uw raad een verklaring van geen bedenkingen omtrent het project heeft afgegeven. Deze kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het hier een projectafwijkingsbesluit in plaats van een bestemmingsplanwijziging betreft, kan nu niet het bouw- of bestemmingsvlak worden gewijzigd. Met de aangevraagde omgevingsvergunning wordt 'slechts' voor specifiek het aangevraagde project van het bestemmingsplan afgeweken. In de toekomst zal dit wel duidelijk in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Om daar dan geen onduidelijkheid over te laten bestaan, is er nu alvast een concept-plankaart voor dit perceel opgesteld, zie bijlage. Hierin is de 15% vergroting van de bebouwingsoppervlakte opgenomen, alsmede een vergroting van het bestemmingsvlak en een wijziging van het bouwvlak.

In het huidige bestemmingsplan is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Dit vlak is 2.951m² groot. In de voorgestelde situatie wordt het bouwvlak verkleind tot 2.406m² en strak om de bestaande en te vergunnen bebouwing gelegd, zodat er geen mogelijkheid meer is om elders op het perceel te bouwen. Om voldoende ruimte te behouden voor het parkeren, laden en lossen van (bedrijfs)wagens en om de verharding en het bedrijfsmatig gebruik op het perceel sectie G nummer 1182 te legaliseren, wordt het bestemmingsvlak met circa 9% vergroot en gewijzigd. Dit is een ander compromis dat is gesloten tussen de heren Robbertsen, Verkerk en ons college. Bijgevoegde plankkaart zal aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld en zal bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening hierin als zodanig worden opgenomen.

Rijks- en provinciaal beleid

De plannen vallen buiten de reikwijdte van het Rijk.

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie geeft de provincie Utrecht bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied 20% uitbreidingsruimte. Ook de provincie hecht veel waarde aan ruimtelijke kwaliteitswinst en dus is een goed landschappelijk inpassingsplan vereist. Omdat er minder dan 20% wordt uitgebreid en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Overige aspecten

Cultuurhistorie

De Grebbelinie ligt op meer dan 100 meter van het plangebied en vormt dan ook geen belemmeringen voor het plan. Wel zijn de betreffende gronden mede bestemd met 'Waarde – Archeologie -3'. Dit betekent dat er vóór afgifte van de definitieve vergunning een verklaring van

een archeologisch deskundige moet zijn overgelegd, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is.

Welstand

MooiSticht heeft reeds een principegoedkeuring omtrent het aangevraagde bouwplan uitgebracht.

Verkeer en parkeren

Omdat er geen uitbreiding van bedrijfsactiviteiten beoogd is, maar voornamelijk een herstructurering van de aanwezige ruimte, is het aannemelijk dat de verkeersintensiviteit niet zal toenemen. Verder biedt het perceel meer dan voldoende ruimte ten behoeve van het parkeren van auto's en stallen van bedrijfswagens en –aanhangers.

Milieu

Voor het veranderen van de inrichting is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit vereist. Deze dient minimaal vier weken voor ingebruikname van de uitbreiding te zijn ingediend.

Water

Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft positief op het ingediende plan geadviseerd. Wel dient er rekening te worden gehouden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water, welke in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing zijn terug te vinden.

Bodem

Omdat de beoogde uitbreiding een opslagloods betreft waar over het algemeen niet langer dan 2 uur per dag mensen zullen verblijven, is er geen bodemonderzoek vereist (art. 8, lid 3 Woningwet).

Planschade

Om te voorkomen dat eventuele planschade voor rekening van de gemeente komt, zal er een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de heer Verkerk en de gemeente Renswoude worden gesloten. Deze dient te zijn ondertekend alvorens tot definitieve besluitvorming wordt overgegaan.

Conclusie

Reeds geconcludeerd was dat medewerking kan worden verleend aan de 15% vergroting van de bebouwingsoppervlakte, hetgeen in principe een collegebevoegdheid is. Gelet op bovenstaande concluderen wij bovendien dat de beoogde uitbreiding van de inrichting niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve stellen wij voor om de gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven en ons te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerp naar voren worden gebracht.

Commissie Ruimte en Financiën

De commissie Ruimte en Financiën is op 23 april 2015 gehoord. Naar aanleiding van hetgeen tijdens deze commissievergadering is genoemd, is het voorstel aangepast en verduidelijkt. In het



commissievoorstel werd geadviseerd om ons college te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, ongeacht het aantal zienswijzen dat zal worden ingediend. Zoals gebruikelijk wordt nu voorgesteld om ons college te mandateren voor het afgeven van de verklaring, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerp naar voren worden gebracht.

Verder willen wij, gelet op de opmerkingen die tijdens de commissievergadering gemaakt zijn inzake het belonen van illegale activiteiten, het volgende mededelen. Het bestaande voorstel voorzag in de legalisatie van het achterterrein voor opslag en uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte. Indien deze uitbreiding, vanwege bijvoorbeeld financiële middelen, niet wordt gebouwd, dan had het commissievoorstel tot gevolg dat het illegale opslagterrein wel gelegaliseerd zou worden. Om dit te voorkomen willen wij het voorstel zodanig wijzigen dat de legalisatie onlosmakelijk aan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt verbonden. Daarom zullen wij de volgende voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbinden: Indien de beoogde uitbreiding van het bedrijfspand niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gebouwd, zal de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Hiermee vervalt direct de legalisatie van de illegale uitbreiding en kan er vervolgens toch handhavend tegen worden opgetreden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de wnd. burgemeester,
A.E.H. van der Kolk

Nr. 135068/ 144670

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2015;

Overwegende dat de aangevraagde uitbreiding op het perceel Groeperweg 19 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, mede gelet op het feit dat burgemeester en wethouders aan de te verlenen omgevingsvergunning de voorwaarde zullen verbinden dat die omgevingsvergunning zal worden ingetrokken indien de beoogde uitbreiding niet zal zijn gebouwd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning;

BESLUIT:

- 1) Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, en
- 2) Burgemeester en wethouders te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerp naar voren worden gebracht,

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 19 mei 2015.

de griffier,

de voorzitter,

