

ADVIES VOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Openbaar

datum

4 december 2012

datum registratie

12 DEC. 2012

registratienummer

Z12/15335/6767

afdeling : Ruimte en Groen

commissie -

Steller(s) : mw. I. Voogt

gemeenteraad ☐ Ja ☒ Nee

doorkiesnummer : 078 633 45 44

ter info gemeenteraad ☐ Ja ☒ Nee

portefeuillehouder : H.C.J. van Etten

bekendmaking:

mandaatbesluit ☐ Ja ☒ Nee

Hoofd	TL	Arch
MS		
mandaatbesluit		
door	d.d.	Par.

B&W	S	B	W M	W E	W J
d.d.	17/12	12/12	13/12	13/12	13/12
Akk.					
Beh.					

onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning (1^e fase) voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Molenweg 18 in Mijnsheerenland.

ruimte voor opmerking

advies / gevraagde beslissing

Na heroverweging, in verband met de ingediende zienswijzen, medewerking verlenen aan het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Molenweg 18 in Mijnsheerenland door het buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen op het moment dat aan alle voorwaarden is voldaan, zoals aangegeven in de toelichting.

besluit

besluit d.d.

AKKOORD CF VOORSTEL

18 DEC. 2012

Inhoud:

Aanleiding

Op 23 maart 2012 is door de heer A.P. Kloosterboer (hierna: 'aanvrager') een aanvraag voor een omgevingsvergunning (1^e fase) ingediend voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Molenweg 18 in Mijnsheerenland.

De nieuw te realiseren woning betreft een vrijstaande woning met aangebouwde garage en een overdekt terras. Ten behoeve van het bouwplan wordt de bestaande woning gesloopt.

Op 22 november 2011 heeft u, naar aanleiding van het door aanvrager ingediende principeverzoek, al besloten medewerking te willen verlenen aan het realiseren van een nieuwe woning met garage en overkapping door het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo (het doorlopen van de procedure tot het nemen van een projectbesluit), op het moment dat het bouwplan voldoet aan alle in de toelichting gestelde voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat door uitvoering van het bouwplan de molenbiotoop niet wordt verslechterd. Een kopie van dit besluit is als bijlage bij dit advies opgenomen (bijlage 1).

De nieuw te bouwen woning valt binnen de molenbiotoop van de korenmolen De Goede Hoop. Om te bekijken of het bouwplan mogelijk kan worden gemaakt, is door aanvrager, in overleg met de heer H.B.T. Sangers van Provincie Zuid-Holland, een compensatieplan opgesteld ten behoeve van de kap van een aantal bomen op het perceel Molenweg 18 in Mijnsheerenland. De beoogde kap van de bomen zorgt ervoor dat de molenbiotoop (het zicht op de molen en de windvang) niet verslechtert na uitvoering van het bouwplan. De Provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het opgestelde compensatieplan, met de aanvullende opmerking dat de compensatie gewaarborgd dient te worden. Mede hierdoor heeft uw college op 10 juli 2012 besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan door het opstarten van een procedure tot het buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo (Wabo-projectbesluit), onder de voorwaarde van een ondertekende verhaalsovereenkomst planschade en een overeenkomst met betrekking tot de bomencompensatie. Een kopie van dit besluit is als bijlage bij dit advies opgenomen (bijlage 2).

Ontwerpbesluit

Vervolgens heeft de ontwerpbeschikking (bijlage 3) inclusief bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 3 september 2012 tot 15 oktober 2012. Tijdens deze ter inzage termijn is een drietal zienswijzen ingediend door de heer F. Hoos (Laan van Moerkerken 5), de heer A. Blankert, namens mevrouw G. Blankert-Middelkoop (Laan van Moerkerken 7), en de Stichting Molens Binnenmaas.

In vervolg hierop heeft op 29 oktober 2012 een hoorzitting plaats gevonden, waarbij zowel de aanvrager als ook de indieners van de zienswijzen (hierna: 'reclamanten') waren uitgenodigd. Tijdens deze hoorzitting zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten en hebben wij waar nodig hierop gereageerd. Het verslag van deze hoorzitting treft u bijgaand aan (bijlage 4) en is verzonden aan alle partijen. Als onderdeel van de procedure dient u uw voornemen om medewerking te verlenen aan het bouwplan door het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan te heroverwegen.

Kopieën van de drie ingediende zienswijzen zijn als bijlage (bijlage 5) bij dit advies gevoegd. Hieronder treft u samengevat de drie zienswijzen aan als ook onze reactie daarop. Daarnaast wordt aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het onderhavige bouwplan.

Zienswijzen

Zienswijze de heer F. Hoos

De heer Hoos uit zijn onvrede over de manier waarop de molenbiotoop in het geldende bestemmingsplan is gekomen. Nu de molenbiotoop is opgenomen in het bestemmingsplan door middel van democratische besluitvorming, is de heer Hoos van mening dat deze molenbiotoop nu ook gehandhaafd moet worden door de gemeente. De heer Hoos stelt dat er sprake is van rechtsongelijkheid of willekeur, omdat de ene burger niet mag bouwen binnen de molenbiotoop en de andere burger wel.

De heer Hoos geeft aan dat er een grote variatie van vogels is in het gebied rondom de molen. Voor de bewoners rondom het betreffende gebied is dit van een grote toegevoegde waarde. Volgens de heer Hoos zal door het kappen van een aantal bomen het biologisch evenwicht ernstig worden verstoord, waardoor de diversiteit wordt aangetast en het gebied een groot deel van zijn biologische waarde gaat verliezen.

Tevens geeft de heer Hoos aan, dat hij vreest voor de gevolgen van het onderheien van de nieuwe woning voor zijn eigen woning.

Reactie

De gemeente is wettelijk verplicht de molenbiotoop in bestemmingsplannen op te nemen. Het ter plaatse van de bouwlocatie geldende bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' biedt mogelijkheden om binnenplannen af te wijken van deze molenbiotoop. We begrijpen de redenering van de heer Hoos, dat de molenbiotoop moet worden gehandhaafd, maar er zijn compenserende maatregelen op basis van (Provinciale) Verordening Ruimte. Deze compensatieregeling geldt voor een ieder binnen de molenbiotoop. Op het moment dat bij de bouw van een woning een compensatieplan ervoor kan zorgen dat de molenbiotoop door de bouw van deze woning niet verslechtert, dan kan uitvoering worden gegeven aan dat bouwplan. Er is dan ook naar onze mening geen sprake van rechtsongelijkheid of willekeur, zoals de heer Hoos stelt. De aanvrager heeft namelijk middels een compensatieplan aangetoond, dat de beoogde kap van de bomen ervoor zorgt dat de molenbiotoop (het zicht op de molen en de windvang) niet verslechtert na uitvoering van het bouwplan. De Provincie is akkoord met het opgestelde compensatieplan. Mede hierdoor heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Een ieder mag met of zonder reden bomen kappen uit zijn eigen tuin, als het geen monumentale bomen zijn. In dit geval betreft het geen monumentale bomen, dus aanvrager mag ten alle tijden de bomen kappen zonder daarvoor een omgevingsvergunning nodig te hebben. Dat aanvrager nu de bomen kapt ten behoeve van de uitvoering van het compensatieplan doet hier niet aan af.

Tijdens de hoorzitting heeft aanvrager aangegeven, dat de woning door middel van boringen wordt onderheid en dat voorafgaand aan de bouw van de woning én achteraf de omliggende woningen worden opgenomen. De heer Hoos heeft tijdens de hoorzitting aangegeven hiermee akkoord te zijn.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de zienswijze van de heer Hoos niet leidt tot aanpassing van het bouwplan.

Zienswijze de heer A. Blankert, namens mevrouw G. Blankert-Middelkoop

De heer Blankert uit zijn zorgen over het onderheien van de nieuwe woning en de invloed daarvan op de woning van zijn moeder. De heer Blankert vraagt of het mogelijk is de benodigde palen niet te heien maar te boren en om een bouwkundige vooropname van de woning van zijn moeder.

De heer Blankert vraagt, namens zijn moeder, aan de gemeente om nog eens te bezien of er geen bomen kunnen worden gespaard, omdat deze net als de molen zeer belangrijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de aanwezige woonpercelen. De heer Blankert stelt, dat door de in het bestemmingsplan opgenomen molenbiotoop, er buitensporig veel groen verdwijnt. Hij vraagt dan ook of dit geen goede aanleiding is de molenbiotoop uit het bestemmingsplan te halen. De heer Blankert geeft aan, dat het verheugend is te zien dat de molenbiotoop de bouwplannen aan de Molenweg 18 niet langer dwarsboomt, maar dat het anderzijds betreurenswaardig is dat het aanwezige karakteristieke groen hierdoor verdwijnt.

Reactie

Tijdens de hoorzitting heeft aanvrager aangegeven, dat de woning door middel van boringen wordt onderheid en dat voorafgaand aan de bouw van de woning én achteraf de omliggende woningen worden opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de wensen van mevrouw Blankert.

Ook voor de verdere reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van de heer Hoos. Tevens merken wij nog op dat de molenbiotoop niet uit het bestemmingsplan kan worden gehaald, daar de gemeente wettelijk verplicht is de molenbiotoop op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de zienswijze van de heer Blankert, namens mevrouw Blankert-Middelkoop, niet leidt tot aanpassing van het bouwplan.

Zienswijze Stichting Molens Binnenmaas

De Stichting Molens Binnenmaas (hierna: 'de molenstichting') geeft in haar zienswijze aan, dat de molenstichting overtredingen van de molenbiotoop niet kan en mag accepteren. De molenstichting vraagt de gemeente dan ook de molenbiotoop te handhaven. De molenstichting geeft aan positief tegenover het opgestelde compensatieplan te staan, maar ziet graag een goede borging van de molenbiotoop in de toekomst. Hiervoor is, volgens de molenstichting, een overeenkomst tussen aanvrager en de gemeente nodig waarin een kettingbeding met geïndexeerde boeteclausule wordt opgenomen. In de overeenkomst moet, volgens de molenstichting, worden vermeld dat op het betreffende perceel na het verdwijnen van de bomen zoals aangegeven in het kapplan, de vanuit de molen ontstane zichtlijn, zijnde eveneens de ruimte van windaanvoer en windafvoer, in de toekomst ongewijzigd zal blijven. De molenstichting is van mening, dat de formulering van het boete- en kettingbeding instemming moet hebben van de molenstichting omdat zij de directe en enige belanghebbende is. De molenstichting stelt, dat in de overeenkomst moet worden opgenomen dat er op het betreffende perceel geen opstallen van steen en/of verharde bouwmaterialen mogen worden opgericht. De molenstichting vraagt ook of de privaatrechtelijke overeenkomst kan worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning en zou graag de overeenkomst willen zien.

Reactie

De nieuw te bouwen woning valt binnen de molenbiotoop van de molen De Goede Hoop. Om te bekijken of het bouwplan mogelijk kan worden gemaakt, is door aanvrager, in overleg met de heer H.B.T. Sangers, molenconsulent van de Provincie Zuid-Holland, een compensatieplan opgesteld ten behoeve van de kap van een aantal bomen op het perceel Molenweg 18 in Mijnsheerenland. De beoogde kap van de bomen zorgt ervoor, dat de molenbiotoop (het zicht op de molen en de windvang) niet verslechtert na uitvoering van het bouwplan. De Provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het opgestelde compensatieplan en heeft haar goedkeuring gegeven. Wij gaan, als gemeente zijnde, uit van de deskundigheid van de Provincie inzake de molenbiotoop. Mede hierdoor heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan, zoals hierboven al is vermeld.

Om te waarborgen dat er geen nieuwe bomen worden aangeplant en de molenbiotoop niet wordt verslechterd, is een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding en boeteclausule opgesteld.

Op 18 september 2012 heeft uw college besloten in te stemmen met deze privaatrechtelijke overeenkomst. Een kopie van dit besluit is als bijlage bij dit advies opgenomen (bijlage 6). Vervolgens heeft aanvrager op 15 oktober 2012 de privaatrechtelijke overeenkomst getekend (bijlage 7).

Met toestemming van de aanvrager heeft de molenstichting de getekende overeenkomst ingezien. Naar aanleiding hiervan heeft de molenstichting op 5 november 2012 een aanvullende zienswijze (bijlage 8) ingediend, waarin een aantal punten worden aangegeven waarop volgens de molenstichting de overeenkomst dient te worden aangepast. Deze punten komen in grote lijnen overeen met de eerder ingediende zienswijze.

De molenstichting vindt, dat in de overeenkomst moet worden vermeld dat op het betreffende perceel na het verdwijnen van de bomen zoals aangegeven in het kapplan (compensatieplan), de vanuit de molen ontstane zichtlijn, zijnde eveneens de ruimte van windaanvoer en windafvoer, in de toekomst ongewijzigd zal blijven.

Naar onze mening is de molenbiotoop in de overeenkomst voldoende gewaarborgd. In artikel 3 van de overeenkomst komen partijen (gemeente en aanvrager) overeen dat na realisering van het bouwplan en de kap van de bomen, het voor aanvrager niet is toegestaan om nieuwe bomen dan wel andere bomen terug te planten in het plangebied. De bestaande bomen in het plangebied, zoals aangegeven op tekening 1 van het compensatieplan, kunnen behouden blijven. Deze bomen zijn niet van invloed op de compensatie van de molenbiotoop. Als aanvrager deze bepaling niet nakomt/naleeft dan biedt de overeenkomst de mogelijkheid tot het opleggen van een boete voor ieder afzonderlijk geval waarbij in strijd met de overeenkomst wordt gehandeld. Wij kunnen verder geen eisen stellen met betrekking tot de bomen die behouden kunnen blijven, dit is niet inherent aan het onderhavige bouwplan. Bestaande beplanting (bomen en houtgewas) in alle omliggende tuinen binnen de molenbiotoop kan immers ook groeien. Voor het planten van (nieuwe) bomen en/of houtgewas binnen de molenbiotoop dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend bij de gemeente. Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat (positief) advies is verkregen van de beheerder van de molen, de Stichting Molens Binnenmaas. De molenbiotoop mag niet worden verslechterd door het planten van bomen en/of houtgewas. Op deze manier is publiekrechtelijk geregeld dat er niet 'zomaar' nieuwe bomen en/of houtgewas binnen de molenbiotoop worden geplant. Hetgeen publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) is geregeld, kan niet ook nog privaatrechtelijk worden geregeld. Het bestemmingsplan biedt voldoende en duidelijke handvatten om handhavend op te treden bij eventuele strijdigheden met het bestemmingsplan en activiteiten waarbij de molenbiotoop in het geding komt. Dat een omgevingsvergunning benodigd is voor het planten van bomen en/of houtgewas, is in het verslag van de hoorzitting ook duidelijke aan alle partijen medegedeeld.

De mening van de molenstichting, dat zij in moeten stemmen met de formulering van het boete- en kettingbeding in de overeenkomst omdat zij de directe en enige belanghebbende partij is, delen wij niet. De betreffende overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen, de gemeente en aanvrager. De molenstichting is hierin geen partij.

Tevens geeft de molenstichting aan dat de gemeente in de overeenkomst moet opnemen dat er op het betreffende perceel geen opstallen van steen en/of verharde bouwmaterialen mogen worden opgericht. Op het moment dat aanvrager vergunningsvrij een bouwwerk wil oprichten, dan mag hij dat doen. Iedereen in Nederland heeft bepaalde rechten met betrekking tot vergunningsvrij bouwen.

Op het moment dat een bouwwerk voldoet aan de eisen met betrekking tot vergunningsvrij bouwen, dan mag dit bouwwerk worden opgericht. Wij kunnen als gemeente de aanvrager hiervoor geen beperkingen opleggen. Op het moment dat aanvrager een bouwwerk wil realiseren, dat vergunningplichtig is, dan gelden de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot de molenbiotoop weer. Dit geldt ook, zoals eerder genoemd, voor het planten van bomen en/of houtgewas. Op deze manier blijft de door de molenstichting genoemde zichtlijn behouden/beschermd.

De molenstichting vraagt ook of de privaatrechtelijke overeenkomst kan worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning en zou graag de overeenkomst willen zien. In de ontwerpbesluit is te zien dat de privaatrechtelijke overeenkomst wordt gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning, de overeenkomst wordt hierin genoemd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijze van Stichting Molens Binnenmaas niet leidt tot aanpassing van het bouwplan. Waar mogelijk zijn we tegemoet gekomen aan de zienswijze van de molenstichting. De privaatrechtelijke overeenkomst is opgesteld met als doel ervoor te zorgen dat de molenbiotoop (het zicht op de molen en de windvang) niet verslechtert door uitvoering van het bouwplan. Naar onze mening is dit in voldoende mate (juridisch) geborgd in zowel het compensatieplan als in de privaatrechtelijke overeenkomst.

Conclusie

Gezien de inhoud van onze reacties op de ingediende zienswijzen zijn wij van mening dat deze zienswijzen niet zodanige nieuwe feiten opleveren dat deze leiden tot een ander standpunt. In het kader van de heroverweging dient een afweging gemaakt te worden tussen het algemeen belang, het belang van aanvrager en het belang van de reclamanten. Wij adviseren u dan ook uw eerdere besluit te handhaven en medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Financiële consequenties

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid (zogenaamde planschade) wordt een verhaalsovereenkomst gesloten met de aanvrager, waardoor het financieel risico voor de gemeente is afgedekt.

Vervolgprocedure/juridische consequenties

Op het moment dat u besluit medewerking te verlenen aan het onderhavige bouwplan, dan wordt – indien aan alle eerder gestelde voorwaarden wordt voldaan – de omgevingsvergunning bij mandaat verleend. Tegen dit besluit staat bezwaar en vervolgens (hoger) beroep open. Reclamanten worden ook van uw besluit op de hoogte gesteld.

Communicatie

Uw besluit tot het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan (Wabo-projectbesluit) en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in zowel Het Kompas als in de Staatscourant. Tevens wordt het besluit via onze internetsite bekend gemaakt. Het Wabo-projectbesluit is na vaststelling digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl, zoals wettelijk voorgeschreven.

Advies

Na heroverweging, in verband met de ingediende zienswijzen, medewerking verlenen aan het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Molenweg 18 in Mijnsheerenland door het buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen op het moment dat aan alle voorwaarden is voldaan, zoals aangegeven in de toelichting.

Bijlagen

1. Collegebesluit d.d. 22/11/2011
2. Collegebesluit d.d. 10/07/2012
3. Ontwerpbeschikking
4. Verslag van de hoorzitting d.d. 29/10/2012
5. Kopie drie ingediende zienswijzen
6. Collegebesluit inzake privaatrechtelijke overeenkomst d.d 18/09/2012
7. Ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en aanvrager d.d. 15/10/2012
8. Kopie aanvullende zienswijze Stichting Molens Binnenmaas