

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage[n]
23 januari 2012		2012026353	div.
Behandeld door	Doorkiesnummer	Vries	
J.E. Ploeger	0592 – 266 884	12 september 2012	

Mevrouw G. van Zuiden
Akkerweg 3
9483 TK Zeegse

Concept ten behoeve van de raadsvergadering d.d. 11 september 2012.

Onderwerp: Beslissing op bezwaarschrift.

Geachte mevrouw Van Zuiden,

Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad d.d. 22 november 2011 om geen medewerking te verlenen aan uw verzoek om de bestemming van het perceel Akkerweg 3 te Zeegse te wijzigen, heeft u een bezwaarschrift ingediend. De commissie bezwaarschriften heeft in deze kwestie inmiddels advies uitgebracht. Een afschrift van dit advies en het verslag van de gehouden hoorzitting op 13 maart 2012 en 17 april 2012, treft u hierbij aan.

Advies commissie.

De commissie oordeelt dat het besluit, om geen medewerking te verlenen, ondeugdelijk is gemotiveerd en niet voorzien is van een deugdelijke belangenafweging. De commissie adviseert uw bezwaar gegrond te verklaren

Behandeling door de gemeenteraad op 11 september 2012.

De gemeenteraad heeft uw bezwaarschrift en het advies van de commissie op 11 september 2012 behandeld. Het advies van de commissie heeft op de volgende onderdelen tot een heroverweging geleid:

a. Wettelijke grondslag.

De wettelijke basis van het besluit d.d. 25 januari 2012 is gelegen in artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Aangezien de gemeenteraad bevoegd is om voor het grondgebied van de gemeente een bestemmingsplan vast te stellen, is de gemeenteraad ook bevoegd om te weigeren om een bestemmingsplan te herzien. Dit onder het adagium "wie het meerdere mag, mag ook het mindere". De motivering van het besluit is aangepast door de wettelijke grondslag te vermelden.

b. Aanwezige bebouwing op het uw perceel.

Ter vergadering van de commissie d.d. 13 maart 2012 hebt u uitgelegd, dat u ten tijde van uw verzoek van 23 september 2011 nog niet wist dat uw woning al de bestemming "wonen – boshuis" had en dat u - met uw verzoek om wijziging van het bestemmingsplan - wilde voorkomen dat "vergunde" gebouwen ten onrechte onder het overgangsrecht worden gebracht. Dat viel overigens uit uw brief niet op te maken. In artikel 21.1 onder a1 en 2 van het vigerende bestemmingsplan "Kleinere kernen" is aangegeven dat de maximale oppervlakte van een boshuis niet meer dan 60 m² mag bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt.

Artikel 21.2 onder b1 van de voorschriften bepaalt dat per boshuis uitsluitend aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van 15 m² zijn toegestaan.

Postadres
Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres
Kornoljeplein 1, Vries

Website
www.tynaarlo.nl

Bankrelaties
Bng 28.50.79.050
Bng 28.50.79.093 (*belastingen en leges*)

Telefoonnummer
[0592] 26 66 62

Faxnummer
[0592] 26 66 00

E-mail
info@tynaarlo.nl



Niet ter discussie staat dat de oppervlakte van het boshuis groter is dan 60 m² en dat ook een of meer vrijstaande bijgebouwen op uw perceel aanwezig zijn.

Het is ons op voorhand niet mogelijk om duidelijkheid te verschaffen over de juridische status van het hoofdbouw, de bijgebouwen, erfscheiding, ondergrondse garage en eventuele overige bouwwerken op uw perceel. Daarvoor is het nodig dat de aanwezige bebouwing op uw perceel door ons wordt opgemeten. Wij hebben aangeboden dit te doen. U hebt ons echter geen toestemming verleend om uw perceel te betreden om de bestaande bebouwing op te meten.

De gemeenteraad adviseert u dringend om ons alsnog toestemming te verlenen om de aanwezige bebouwing op het perceel te inventariseren en op te meten. Op basis daarvan kan worden gezien "wat vergund is" en wat eventueel als vergunningvrij kan worden beschouwd.

Deze conclusies kunnen dan in een aanvullende brief worden vastgelegd. Alleen op die manier krijgt u zekerheid over de status van uw gebouwen en andere bouwwerken.

Onze toezichthouders hebben overigens het recht om uw perceel te betreden zonder uw toestemming. Omdat het hier niet gaat om een handhavingactie, maar een inventarisatie ten behoeve van legalisatie, hebben wij geen gebruik willen maken van het recht om uw perceel te betreden.

c. Boshuis versus Landhuis.

De voormalige recreatiewoningen in het bos die permanent mogen worden bewoond hebben in het bestemmingsplan "Kleinere kernen, onderdeel Zeegse" de aanduiding "wonen – boshuis" ontvangen. De bestemming "wonen - landhuis" hebben de woningen ontvangen die in het eerder geldende bestemmingsplan "Zeegse" al als woning waren bestemd.

Akkerweg 3 stond op de lijst met permanent bewoonde zomerhuizen d.d. 6 februari 1992 die deel uit maakte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Zeegse".

Op 9 september 1999 (dus onder vigeur van het bestemmingsplan Zeegse) is door ons bouwvergunning verleend voor het vernieuwen van een woning op het perceel Akkerweg 3. Volgens het adviesformulier d.d. 6 september 1999 is getoetst aan het bestemmingsplan "Zeegse". Er was sprake van vervangende nieuwbouw binnen de bestemming "zomerhuis". Op het adviesformulier staat "bestaande bebouwing te slopen. Te bouwen nieuw 81 m². Bouwplan komt in de plaats van bouwvergunning nr. 990016 d.d. 15 februari 1999". Op het archiefexemplaar van de bouwvergunning is met pen toegevoegd "recreatiewoning".

Hiermee staat vast dat in het geval van de woning Akkerweg 3 sprake is van een voormalige recreatiewoning. De bestemming "wonen – boshuis" is dus terecht toegekend. Als de bestemming zou worden gewijzigd in "wonen – Landhuis" dan is voor het landhuis bij recht 120 m² bebouwing toegestaan en 1 bijgebouw van maximaal 50 m². Ten opzichte van de reguliere bouwmogelijkheden voor een boshuis 60 m² en een aangebouwd bijgebouw van 15 m² is sprake van een verdubbeling van de bouwmogelijkheden. Dit is gezien de omgeving een onwenselijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan Kleinere kernen heeft recht willen doen aan reeds verworven rechten, maar wenst geen verdere bebouwing van het gebied. Met andere woorden, het plan heeft een conserverend karakter.

Dat is onze uitleg om verdere versterking in het bos tegen te gaan.

De motivering is in bovenstaande zin verduidelijkt.



c. Vergelijking met het bestemmingsplan De Molenkamp.

Ter zitting van de commissie bezwaarschriften d.d. 17 april 2012 is door u ingebracht dat op het terrein De Molenkamp in de onmiddellijke nabijheid van uw perceel wel nieuwbouw wordt toegestaan in de vorm van 50 recreatiewoningen. De commissie adviseert dit aspect in de heroverweging mee te nemen.

Dit onderdeel van het advies van de commissie heeft de gemeenteraad niet overgenomen. De gemeenteraad heeft op 29 februari 2012 het bestemmingsplan "de Molenkamp" Zeegse vastgesteld. Dat terrein is lange tijd in gebruik geweest als verblijfsrecreatieterrein voor zo'n 160 (sta)caravans. De kwaliteit van het terrein is in de loop der tijd sterk achteruit gegaan. In de toelichting op het bestemmingsplan valt te lezen dat met de vervanging van de 160 (sta)caravans door 50 recreatiewoningen een grote kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd. Verder valt te lezen dat de ontwikkeling voor "de Molenkamp" bewust niet is meegenomen in het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen" omdat laatstgenoemd plan conserverend van aard is.

Zoals ter zitting van de commissie door de vertegenwoordiger van het college is gesteld, zijn beide situaties in het geheel niet vergelijkbaar. Op Akkerweg 3 is sprake van een woning en op de Molenkamp van 50 (toekomstige) recreatiewoningen, waardoor het aantal verblijfseenheden met ruim 2/3 deel vermindert. Per saldo levert dit dus een vermindering op van de mogelijke bebouwing. Als zodanig past dit dus in het streven om uw woonomgeving onbebouwd te laten.

Besluit.

De gemeenteraad de motivering van het besluit verduidelijkt, zoals hiervoor is aangegeven. Uw bezwaar is in zoverre **gedeeltelijk gegrond** verklaard.

Voor het overige heeft de gemeenteraad het besluit d.d. 22 november 2011 om geen medewerking te verlenen aan uw verzoek in stand gelaten en zijn uw bezwaren **ongegrond** verklaard.

Mededeling beroepsmogelijkheden/ Voorlopige voorziening.

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de datum van verzending bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht, in Assen beroep worden ingesteld. Tevens kunt u – vanaf het moment van het indienen van het beroepschrift – de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Assen vragen om een voorlopige voorziening te treffen.

Voor nadere informatie verwijzen wij u naar bijgevoegd infoblad.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders

mr. J.P.J. van Muijen
gemeentesecretaris / directeur

F.A. van Zuilen
burgemeester