



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT05517



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja **16 DEC. 2014**

▶ Onderwerp:	Beoordeling ingediende zienswijze tegen de 'ontwerpweigeringsomgevingsvergunning' voor een door de heer A. Odding, De Joncheerelaan 150 te Nijverdal, ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van een bestemming (van kantoor naar woning) aan de Stationsstraat 10 te Nijverdal.
---------------------	---

Advies:

- de ingediende zienswijze ongegrond verklaren,
- de 'ontwerpweigeringsomgevingsvergunning' omzetten in een definitieve weigering,
- voorafgaand aan de uitvoering van het besluit de commissie Grondgebied om advies vragen.

Besluit B en W:

Conform advies!

Korte samenvatting:

Op 29 januari 2014 is door de heer A. Odding, De Joncheerelaan 150 te Nijverdal, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de bestemming (van kantoor naar woning) aan de Stationsstraat 10 te Nijverdal.

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Nijverdal-Oost" en is daarin bestemd tot "kantoren". De aanvraag voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan omdat enkel wonen overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.

Conclusie is dat er conform de regels van het vigerend bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid geen medewerking verleend kan worden aan de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Afwijken bestemmingsplan'.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 september 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is gegeven zienswijzen in te brengen. Ten aanzien van de ontwerp-beschikking tot het weigeren van de omgevingsvergunning is door Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, namens de heer A. Odding, een zienswijze ingediend.

Omdat de ingediende zienswijze niet tot een ander inzicht leidt, wordt geadviseerd deze ongegrond te verklaren en om de 'ontwerpweigeringsomgevingsvergunning' om te zetten in een definitieve weigering.

Aanleiding:

Op 5 september 2007 was door de heer A. Odding een schetsplan ingediend voor het verbouwen van een bestaand kantoor tot woonhuis (ons kenmerk: S1856). Bij brief van 7 december 2007 was gereageerd op het schetsplan en werd, conform het destijds geldende gemeentelijk beleid, geconcludeerd dat het verzoek onder enkele voorwaarden planologisch aanvaardbaar kon worden geacht. De heer A. Odding werd verzocht een op de daartoe voorgeschreven wijze aanvraag om reguliere bouwvergunning in te dienen.

Gedurende ruim 6 jaar is er geen gevolg gegeven aan het advies om een aanvraag in te dienen. In deze periode van 6 jaar zijn de omstandigheden gewijzigd waardoor een aanvraag op dit moment anders beoordeeld wordt.

Op 29 januari 2014 is door de heer A. Odding een aanvraag voor een omgevingsvergunning, met de activiteit 'Bouwen', ingediend voor het wijzigen van de bestemming aan de Stationsstraat 10 te Nijverdal. Tijdens de beoordeling van de aanvraag is geconcludeerd dat het bouwplan niet voldoet aan het vigerend bestemmingsplan en het huidige gemeentelijk beleid, waardoor er geen bereidheid is om medewerking aan het verzoek te verlenen.

De ontwerpweigering heeft met ingang van 20 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is gegeven zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is door Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, namens de heer A. Odding, gebruik gemaakt en is op 30 september 2014 een zienswijze ontvangen (ons kenmerk: 14INK19223).

Relevante eerdere besluiten:

- Besluit van 25 augustus 2009 (kenmerk: 09INT00913) waarbij o.a. kennis is genomen van de bevolkingsprognose 2008-2028, de quickscan woningmarktonderzoek 2008 en de twentse woningmarktmonitor 2009, en waarbij is besloten, behoudens zeer uitzonderlijke gevallen en pas na expliciet besluit van het college niet in de lijst genoemde projecten (woningbouwplanning) in behandeling te nemen,
- Besluit van 19 januari 2010 (kenmerk: 10INT00003) waarbij is besloten in te stemmen met de inhoud van de Prestatieafspraken Wonen gemeente Hellendoorn 2010-2015, zoals die zullen gelden tussen gemeente Hellendoorn en provincie Overijssel,
- Besluit van 20 april 2010 (kenmerk: 10INT00514) waarbij o.a. de criteria en voorwaarden om af te kunnen wijken van de woningbouwplanning zijn aangepast,
- Besluit van 11 december 2012 (kenmerk: 12INT01343) waarbij o.a. is besloten om de criteria en voorwaarden, om af te kunnen wijken van de woningbouwplanning, zijn verruimd. De verruimde criteria en voorwaarden maken het mogelijk om in specifieke gevallen woningbouwinitiatieven toe te kunnen staan om knelpunten op te lossen en in te spelen op kwalitatieve tekorten in de woningvoorraad.

Doelstelling:

Op grond van een integrale ruimtelijke afweging komen tot besluitvorming op de aanvraag.

Oplossing:

Het perceel Stationsstraat 10 te Nijverdal is gelegen in het bestemmingsplan "Nijverdal-Oost" en is daarin bestemd tot "kantoren" (art. 8). De op de plankaart voor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening met hoofdzakelijk een baliefunctie die in de regel in winkelpanden wordt uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon, een reisbureau, een bank en een videotheek;
- c. wonen, overeenkomstig de bestaande situatie.

De aanvraag om omgevingsvergunning is hiermee in strijd omdat het aantal woningen toeneemt, en dus niet overeenkomstig de bestaande situatie.

Omdat de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' in strijd is met het bestemmingsplan, dient deze op grond van artikel 2.10, tweede lid, Wabo, mede te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit 'Afwijken van het bestemmingsplan'. De vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), niet mogelijk is.

De in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking bieden geen mogelijkheid voor de ingediende aanvraag. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a.1°, Wabo, kan er derhalve geen medewerking worden verleend.

Omdat het aantal woningen, door het wijzigen van de in de aanvraag bedoelde (kantoor)ruimte in woonruimte, niet gelijk blijft, betreft het geen in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Hierdoor kan er op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a.2°, Wabo, geen medewerking worden verleend.

Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo, in afwijking van het bestemmingsplan medewerking worden verleend.

De betreffende locatie is niet als zodanig opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De gemeente Hellendoorn hanteert een woningbouwprogramma waarin de woningbouwplannen staan die gerealiseerd kunnen worden. Het gemeentelijk woningbouwprogramma bestaat op dit moment uit veel meer woningbouwlocaties dan de behoefte aan extra woningen voor de komende jaren. Hiermee ligt de bestemmingsplancapaciteit ruim boven de met de provincie Overijssel gemaakte prestatieafspraken over de toename van de woningvoorraad.

In 2010 zijn prestatieafspraken gemaakt met de provincie Overijssel waarbij de gemeente, gezien de demografische ontwikkelingen, beperkt werd in het toevoegen van het aantal woningen. Op dat moment was de (bestemmings)plancapaciteit al veel groter dan de behoefte aan extra woningen en is afgesproken dat de gemeente er naar streeft de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad.

Om in specifieke gevallen nieuwe woningbouwinitiatieven toe te kunnen staan, om knelpunten in de gemeente op te lossen en in te spelen op kwalitatieve tekorten in de woningvoorraad, zijn criteria en voorwaarden opgesteld, om in afwijking van de woningbouwplanning medewerking te kunnen verlenen.

Het plan voldoet niet aan een criterium, en niet aan de voorwaarden, om in afwijking van het woningbouwprogramma, een extra woning toe te staan. Hierdoor zijn wij niet bereid om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo, in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra woning.

De aanvraag en de ontwerpweigering omgevingsvergunning hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 september 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is gegeven zienswijzen in te brengen.

Ten aanzien van de ontwerp-beschikking tot het weigeren van de omgevingsvergunning is een zienswijze ingebracht door:

- Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, namens de heer A. Odding, De Joncheerelaan 150 te Nijverdal.

Kort samengevat houdt de zienswijze in dat bezwaarde van mening is dat conform de toezegging van 2007 positief op de aanvraag dient te worden beslist, mede omdat bezwaarde van mening is dat aan een criterium en de voorwaarden, om af te kunnen wijken van het woningbouwprogramma, voldaan wordt.

In 2007 is aan de heer A. Odding medegedeeld dat wij in principe bereid waren om medewerking te verlenen aan zijn verzoek (schetsplan). Hierbij is tevens verzocht om een op de daartoe voorgeschreven wijze een aanvraag om reguliere bouwvergunning in te dienen. Gedurende ruim 6 jaar is er geen gevolg gegeven aan het advies om een aanvraag om reguliere bouwvergunning in te dienen. Inmiddels zijn de omstandigheden gewijzigd, waardoor een aanvraag op dit moment anders beoordeeld wordt.

De ingediende zienswijze leidt niet tot een ander inzicht waardoor dan ook geadviseerd wordt om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en om de ontwerpweigering om te zetten in een definitieve weigering.

Effecten:

De ontwerpweigering wordt omgezet in een definitieve weigering waardoor het realiseren van een extra woning op het perceel Stationsstraat 10 te Nijverdal niet mogelijk is.

Planning:

Voorafgaand aan de uitvoering van het besluit van het college zal de commissie Grondgebied om advies gevraagd worden. Indien de commissie positief adviseert, zullen de indiener van de zienswijze en aanvrager z.s.m. schriftelijk geïnformeerd worden over de beslissing op de zienswijze en de aanvraag.

Financiële consequenties:

geen

Personele consequenties:

n.v.t.

Juridische consequenties:

Tegen het definitieve besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep ingesteld worden bij de Rechtbank Zwolle, conform hetgeen is bepaald in de Algemene wet bestuursrecht.

Informatisering / Automatisering:

n.v.t.

Burger- en overheidsparticipatie:

n.v.t.

Communicatie:

Na besluit van het college zullen de indiener van de zienswijze en aanvrager z.s.m. schriftelijk geïnformeerd worden over de beslissing op de zienswijze en de aanvraag. Ook wordt van het besluit kennis gegeven in de gemeentelijke advertentie.

Overige consequenties:

geen