

Mevrouw K. Pasterkamp-Schinkel
Gammels 28a
8321 SB URK

Onderwerp	Bijlage	Datum
Zienswijze stacaravan Gammels 28a	diversen	- 5 FEB. 2010
Uw kenmerk	Inlichtingen	Doorkiesnummer
	dhr. L. Ras	0527-689831

Het bijgaande wordt u toegezonden:

- ter kennisneming
- ter behandeling
- volgens afspraak
- met verzoek om goedkeuring
- ter controle
- voor de vergadering/bespreking op:
- ter uwer informatie
- op uw verzoek
- met verzoek tot levering
- in antwoord op uw schrijven
-

Hoogachtend,

Fenneke van Dokkum

Gemeentehuis

Singel 9
8321 GT Urk

Postadres

Postbus 77
8320 AB Urk

Telefoon

0527-689868

Fax

0527-689898

E-mail

gemeente@urk.nl

Website

www.urk.nl

Mevrouw K. Pasterkamp-Schinkel
Wijk 8-12
8321 TG URK

Onderwerp	Bijlage	Datum
Zienswijze stacaravan Gammels 28a	3	- 5 FEB. 2010
Uw kenmerk	Inlichtingen	Doorkiesnummer
Ons kenmerk	dhr. L. Ras	0527 - 689831
0190		

Geachte mevrouw Pasterkamp,

Op 6 oktober 2009 is de instandhoudingstermijn van de tijdelijke bouwvergunning met vrijstelling voor de stacaravan aan de Gammels 28a verstreken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet verplichten degene aan wie de ontheffing is verleend (mevrouw K. Pasterkamp-Schinkel) na het verstrijken van de instandhoudingstermijn (maximaal 5 jaar) de met het bestemmingsplan strijdige situatie te beëindigen. Dit betekent dat zo spoedig mogelijk de stacaravan verwijderd of gelegaliseerd moet worden. Dit laatste is niet aan de orde omdat de ondergrond van de stacaravan is verkocht aan de Christelijke Gereformeerde Kerk 'Ichthus'.

Op 17 november 2009 heeft wethouder Kramer hierover met u en uw man een bespreking gehad. Korthedshalve wordt verwezen naar bijgevoegd besprekingsverslag. Tijdens dit gesprek is duidelijk geworden dat u na het gereedkomen van de sanering niet terug zal keren naar de woning Wijk 8-12. Ook wenst u geen huurwoning te betrekken. Uw voorkeur gaat uit naar verkoop van de woning Wijk 8-12 aan de gemeente Urk en dat u het eigendom verkrijgt van een vergelijkbare woning. Lukt dat niet dan wordt gekozen voor het verplaatsen van de stacaravan naar een nieuwe locatie. De gemeente Urk zou dan de aansluitkosten voor gas, elektra, water moeten betalen. Dit geldt ook voor de rioolaansluiting.

Aankoop van de woning Wijk 8-12 is niet mogelijk omdat daarvoor geen gelden beschikbaar zijn in de begroting. Bovendien vinden wij dat een dergelijk verzoek moet worden gericht aan de Provincie Flevoland als bevoegd gezag in het kader van de milieusanering. Door ons zijn diverse locaties onderzocht waarnaar uw stacaravan verplaatst kan worden. Alle locaties leveren strijd op met het geldende bestemmingsplan, waardoor een ontheffing noodzakelijk is.

Door de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 zijn de voorwaarden aangescherpt waaronder tijdelijk ontheffing (voorheen vrijstelling) kan worden verleend. Het vorenstaande betekent dat altijd een ontheffingsprocedure ex artikel 3.22 Wro moet worden gevolgd. Er dient sprake te zijn van een voorziening die voorziet in een tijdelijke behoefte. Volgens bijgevoegde rechterlijke uitspraken (Rechtbank Zwolle 4 september 2009 en Voorzieningenrechter Rechtbank Zutphen 2 september 2009) dient in het besluit tot tijdelijke ontheffing te worden aangetoond dat na het verstrijken van de termijn van 5 jaar geen behoefte meer bestaat aan de voorziening (in casu stacaravan) die niet in het bestemmingsplan past. Hieraan wordt niet voldaan. Ook bij verplaatsing zal de stacaravan na 5 jaar wederom verwijderd moeten worden.

Gemeentehuis	Postadres	Telefoon	Fax	E-mail	Website
Singel 9 8321 GT Urk	Postbus 77 8320 AB Urk	0527-689868	0527-689898	gemeente@urk.nl	www.urk.nl

Het vorenstaande betekent dat wij niet in staat zijn om u wederom een tijdelijke locatie voor een stacaravan aan te bieden. Wij adviseren u daarom om definitieve huisvesting te betrekken. Uiteraard wil de gemeente Urk waar mogelijk hierin een bemiddelende (geen financiële) rol vervullen.

Handhaving van de ontstane onwettige situatie kunnen wij niet toestaan. Wij zijn dan ook voornemens u een aanschrijving bestuursdwang te zenden, waarin u wordt verzocht het strijdige gebruik te beëindigen en de stacaravan te verwijderen en verwijderd te houden.

Voordat wij overgaan tot het opleggen van een aanschrijving bestuursdwang stellen wij u op grond van het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid om uw zienswijze bekend te maken. Artikel 4:8 bepaalt dat, voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen.

Uw zienswijze voor Gammels 28a kunt u binnen twee weken na de datum van deze brief bij ons indienen. U kunt desgewenst uw zienswijze ook mondeling op de afdeling Publiekszaken, cluster Bouw- en Woningtoezicht. In dat geval verzoeken wij u zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na de datum van deze brief, contact op te nemen met de heer L. Ras van de afdeling Publiekszaken.

Indien wij binnen twee weken na de datum van deze brief geen schriftelijke of mondelinge reactie van u hebben ontvangen gaan wij er vanuit dat u uw zienswijze niet naar voren wenst te brengen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Urk,

secretaris,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a prominent vertical stroke and a large, complex loop structure.

Kopie aan: Mevrouw K. Pasterkamp-Schinkel, Gammels 28a, 8321 SB Urk/PBZ

3. Beslissing

De voorzieningenrechter:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het besluit van 23 juni 2009, voor zover daarbij tijdelijke ontheffing is verleend voor het bouwrijp maken van de bouwlocatie ten behoeve van het bouwplan; (*Enz., enz., Red.*)

Nr. 193

Rechtbank Zwolle (vzr.) 4 september 2009, nr. 09/1402, LJN BJ6975 (art. 3.22 Wro)

Mr. J.H.M. Hesseling

Bouwvergunning met een tijdelijke ontheffing op grond van art. 3.22 Wro van het bestemmingsplan voor een noodschool in Deventer. De voorzieningenrechter van de rechtbank is van oordeel dat de bouw van een dergelijke noodschool, vooruitlopend op een definitief schoolgebouw, in beginsel wel valt binnen het wettelijk criterium dat daarmee wordt voorzien in een tijdelijke behoefte, maar dat onvoldoende vaststaat dat binnen de wettelijke termijn van vijf jaar de voorziene nieuwbouw gereed zal zijn.

(...)

2. Overwegingen

De voorzieningenrechter stelt vast dat, hoewel het verzoek om voorlopige voorziening in eerste instantie is ingediend hangende bezwaar, het bezwaarschrift door verweerder terecht aan de rechtbank is doorgezonden als beroepschrift. Daardoor is thans sprake van een verzoek om voorlopige voorziening in een lopende beroepsprocedure bij de rechtbank.

Ingevolge artikel 8:86 van de Awb is de voorzieningenrechter bevoegd onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak, indien het verzoek om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Awb wordt gedaan indien beroep bij de rechtbank is ingesteld en de voorzieningenrechter van oordeel is dat na de zitting bedoeld in artikel 8:83, eerste lid van de Awb, nader onderzoek redelijkerwijs niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak.

Aangezien bij de uitnodiging van partijen voor de zitting nog geen sprake was van een beroepsprocedure zijn partijen niet geweest op de mogelijkheid dat meteen uitspraak zal worden gedaan in de hoofdzaak. Ter zitting hebben zij echter aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een onmiddellijke uitspraak in de hoofdzaak.

De voorzieningenrechter zal daartoe dan ook overgaan, mede met het oog op het belang van partijen bij een snelle beslissing ten gronde.

Daarbij gaat hij er overigens, nu het om hetzelfde stuk gaat, wel vanuit dat met de terinzagelegging van de bouwvergunning overeenkomstig de kennisgeving daarvan ook het ontheffingsbesluit ter inzage is gelegd, en daarmee gelet op artikel 6:8, vierde lid van de Awb, de beroepstermijn een aanvang heeft genomen. Van enige kennisgeving van de terinzagelegging van het ontheffingsbesluit is namelijk niet gebleken.

Het bouwplan voor de noodschool is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Vijfhoek Noord-West 1996'. De bestemming ter plekke is 'Woondoeleinden'.

Verweerder heeft ervoor gekozen om de vestiging van de noodschool mogelijk te maken door het verlenen van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3:22 van de Wro.

Ingevolge artikel 3.22, eerste lid, van de Wro kunnen burgemeester en wethouders met het oog op de voorziening in een tijdelijke behoefte voor een bepaalde termijn ontheffing verlenen van een bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaar belopen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden.

Verzoekers hebben als meest verstrekkende grond naar voren gebracht dat verweerder niet bevoegd was om de ontheffing te verlenen. De behoefte aan onderwijs in de wijk Spijkvoorderenk is niet tijdelijk maar permanent, hetgeen blijkt uit het voornemen van de gemeente om uiteindelijk tot de bouw van een permanent schoolgebouw te komen. Verzoekers hebben ter onderbouwing van hun standpunt verwezen naar een uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen van 16 februari 2009 (*LJN: BH7793*).

Naar het oordeel van de voorzieningenrechter gaan verzoekers met dit standpunt uit van een te beperkte strekking van artikel 3:22, eerste lid, van de Wro. Het gaat hier niet om de tijdelijkheid van de behoefte aan basisonderwijs, maar om de tijdelijkheid van de behoefte aan een noodgebouw. Verweerder heeft terecht gewezen op de Memorie van Toelichting bij de Wro (*Kamerstukken II, 28 916, nr. 3 paragraaf 3.3.3, bladzijde 103 en 104*), waarin als voorbeeld van de toepassing van de tijdelijke ontheffing 'noodvoorzieningen in nieuwe uitbreidingsgebieden, of na calamiteiten, zoals noodwinkels of noodscholen' worden genoemd. Theoretisch is een tijdelijke behoefte aan onderwijs of (een bepaald soort) winkels in een uitbreidingsgebied denkbaar maar in de praktijk zal die behoefte eerder permanent zijn of in elk geval langer dan vijf jaar aanwezig. En ook in het geval van een calamiteit zal het (nagenoeg) uitsluitend gaan om de tijdelijke behoefte aan de noodvoorziening en niet om de tijdelijkheid van.

de activiteit waarvoor de noodvoorziening bedoeld is.

Om de tijdelijkheid van de behoefte aan het betreffende noodgebouw te mogen aannemen dienen wel concrete, objectieve gegevens voorhanden te zijn.

Anders dan namens verweerder ter zitting is betoogd, biedt de omstandigheid dat de ontheffing voor maximaal 5 jaar is verleend en de ontheffinghouder verplicht is na het verstrijken van die termijn het noodgebouw te verwijderen, onvoldoende waarborg dat slechts sprake is van een tijdelijke situatie.

Voor het tijdelijke karakter van de noodvoorziening heeft de gemachtigde van verweerder voorts aangegeven dat het in de planning ligt om ergens in 2013 te starten met de bouw van een permanent schoolgebouw op een nog te bepalen locatie elders in de wijk Spijkvoorderenk en dat het streven is om dit schoolgebouw op tijd, dat wil zeggen binnen 5 jaar, gereed te hebben. Volgens de gemachtigde van verweerder ter zitting kunnen op dit punt geen garanties worden gegeven, maar is dit streven op grond van interne planning haalbaar. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is hiermee echter onvoldoende verzekerd dat de noodschool niet langer dan vijf jaar op het betreffende perceel aanwezig zal zijn.

Hieruit volgt dat sprake is van strijd met het bepaalde in artikel 3.22, eerste lid, van de Wro. Aan beantwoording van de vraag of verweerder bij afweging van de betrokken belangen in redelijkheid tot de bestreden ontheffingsverlening had kunnen komen en beoordeling van de daarmee verband houdende grieven van verzoekers komt de voorzieningenrechter niet toe.

Gegeven de onrechtmatigheid van de ontheffingsverlening had verweerder gezien het bepaalde in artikel 44, aanhef en onder c, van de Woningwet, inhoudende dat een reguliere bouwvergunning mag en moet worden geweigerd indien het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld, de bouwvergunning moeten weigeren.

Gelet op het voorgaande dient het bestreden besluit te worden vernietigd.

Het beroep wordt gegrond verklaard.

Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. *Beslissing*

De voorzieningenrechter van de rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond en vernietigt het bestreden besluit;
- wijst het verzoek om voorlopige voorziening af; *(Enz., enz., Red.)*

II. Milieurecht

Nr. 194

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 17 juni 2009, nr. 200802433/1, LJN BI8468 (verlies weidegronden, compensatie-eisen)

Mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. M.A.A. Mondt-Schouten

Verlies van belangrijke weidegronden voor weidevogels door woningbouw – welke eisen worden aan de compensatie van dit verlies gesteld?

Met noot H.E. Woldendorp

(...)

2. *Overwegingen*

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een

goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Het plan voorziet door middel van een uit te werken bestemming in een buurtschap van ten hoogste 150 woningen, genaamd ‘Wiarda’. Het plan voorziet daarnaast bij recht in de vestiging van kantoren aan de Drachtsterweg. In het plan zijn verder onder meer een bestaand sportcomplex en agrarische cultuurgronden opgenomen.

Het plan maakt deel uit van een omvangrijker gebied ten zuiden van de stad Leeuwarden, te weten het nieuw te ontwikkelen stadsdeel De Zuidlanden, waarbinnen de bouw van ongeveer 6.500 woningen is voorzien. Het betreft een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 30, eerste lid, van de WRO naar aanleiding van de uit-

(Nieuwe) Wro art. 3.22. Behoeftte waarin beoogd wordt te voorzien, is voor een substantieel deel niet tijdelijk. Daarnaast onvoldoende aangetoond dat na vijf jaar geen behoefte meer bestaat aan de in het tijdelijke gebouw geprojecteerde extra lokalen. Vijf-jaren-termijn vangt aan op de datum waarop de met het bestemmingsplan strijdige bouw of het daarmee strijdige gebruik een aanvang neemt.

Rechtbank Zutphen, voorzieningenrechter

mr. K. van Duyvendijk.

Wet ruimtelijke ordening 3.22

Wet op de Ruimtelijke Ordening 17

Het college van burgemeester en wethouders van Doetinchem, verweerder.

Verlenen ontheffing voor vijf jaar ex art. 3.22 Wro voor een tijdelijk gebouw voor onderwijs- en kinderopvang en voor het bouwrijp maken van de bouwlocatie voor dat bouwplan en verlenen bouwvergunning voor de oprichting van voormeld gebouw.

Gelet op de MvT t.a.v. - het latere - art. 3.22 Wro dient, anders dan bij de verlening van een tijdelijke vrijstelling ex art. 17 van de tot 1 juli 2008 geldende WRO, in de motivering van het besluit tot tijdelijke ontheffing te worden aangetoond dat na het verstrijken van de te stellen termijn geen behoefte meer bestaat aan de voorziening die niet in het bestemmingsplan past.

Ter zitting heeft verweerder erkend dat de behoefte aan (vier) extra lokalen voor BSO niet tijdelijk is. De gemeente (vergunninghouder) is bereid af te zien van de realisering van het gedeelte van het gebouw waarin de ruimten voor BSO zijn gesitueerd. Nu aldus de behoefte waarin het bouwplan en daarmee ook het bouwrijp maken beoogt te voorzien, voor een substantieel deel niet tijdelijk is, was verweerder naar het oordeel van de voorzieningenrechter reeds daarom niet bevoegd tot verlening van tijdelijke ontheffing voor het bouwrijp maken van de bouwlocatie ten behoeve van het bouwplan. Dat de gemeente bereid is af te zien van de bouw van het gedeelte voor de BSO, kan daaraan niet afdoen.

Er zal een gewijzigde bouwaanvraag moeten worden ingediend, waarna nieuwe besluitvorming over ontheffing en bouwvergunning zal moeten plaatsvinden. Daarnaast heeft verweerder naar het oordeel van de voorzieningenrechter onvoldoende aangetoond dat na het verstrijken van de termijn van vijf jaar geen behoefte meer bestaat aan de in het tijdelijke gebouw geprojecteerde extra lokalen voor basisonderwijs aan leerlingen uit de wijk Dichteren.

Hierbij moet allereerst worden opgemerkt dat volgens vaste rechtspraak over de tijdelijke vrijstelling ingevolge art. 17 WRO de vijf-jaren-termijn aanvangt op de datum waarop de met het bestemmingsplan strijdige bouw of het daarmee strijdige gebruik een aanvang neemt (zie o.a. AbRS 24 december 2002, LJN: AF2460).

Niet valt in te zien dat de vijf-jaren-termijn in art. 3.22 Wro op een ander tijdstip aanvangt. Nu de gemeente voornemens is rond 1 september 2009 met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond te starten, moet er thans vanuit worden gegaan dat de vijf-jaren-termijn aanvangt rond 1 september 2009 en eindigt rond 1 september 2014.

Besprekingsverslag

Onderwerp	: Stacaravan, Gammels 28a
Aanwezig	: Dhr. J. Pasterkamp, Mw. K. Pasterkamp-Schinkel, Wijk 8-12, Weth. Kramer en dhr. L. Ras
Datum	: 17 november 2009
Plaats	: gemeentehuis, kamer KK

Weth. Kramer heet de familie Pasterkamp welkom. Hij deelt mee dat de aanleiding van dit gesprek is de stacaravan aan de Gammels 28a. Op 6 oktober 2009 is de instandhoudingstermijn van 5 jaar verstreken. Dit betekent dat de stacaravan verwijderd moet worden. Voordat overgegaan wordt tot handhavingmaatregelen wil betrokkene eerst hierover een gesprek met de familie Pasterkamp. **Dhr. Pasterkamp** merkt op dat dit gesprek een informeel karakter heeft. Dat is hij overeengekomen met de heer Ras. Zijn advocaat heeft ontraden dit gesprek bij te wonen. De stacaravan aan de Gammels 28a behoort in eigendom toe aan de familie Pasterkamp en verkeert in een redelijke onderhoudstoestand. De Familie Pasterkamp gaat na het voltooien van de sanering niet terug naar hun woning Wijk 8-12 omdat er niet onder de grond van deze woning wordt gesaneerd. Ook heeft zij 5 jaar geleden al een aanbod voor een huurwoning geweigerd. De reden daarvan is dat daardoor de renteaftrek voor de woning Wijk 8-12 komt te vervallen. Op dit moment bedraagt de hypotheekschuld € 58.000,00. De perikelen met betrekking tot de woning Wijk 8-12 lopen al 9 jaar. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan het vinden van een permanente oplossing. De gemeente koopt de woning Wijk 8-12 en de familie Pasterkamp verkrijgt het eigendom van een vergelijkbare woning. Mocht dit niet lukken dan wordt gekozen voor het verplaatsen van de stacaravan. De gemeente Urk betaalt daarbij de aansluitkosten voor gas, elektra en water. Bovendien verzorgt zij de riolaansluiting.

Weth. Kramer deelt mee dat de gemeente niet tot aankoop van de woning Wijk 8-12 kan overgaan omdat zij dan opdraait voor alle saneringskosten. **Dhr. Pasterkamp** merkt op dat dit niet het geval is omdat het saneringsplan al goedgekeurd is. Tot slot deelt de **familie Pasterkamp** mee dat zij in rechte eventuele handhavingmaatregelen m.b.t. het verwijderen van de stacaravan tot in hoogste instantie zullen aanvechten. Hierna sluit **weth. Kramer** de bijeenkomst.