

BIJLAGE COLLEGEVOORSTEL

Team

Omgevingskwaliteit

Behandeld door

Bart Bouwman

Direct nummer

4591

E-mail

Bart.Bouwman@stichtsevecht.nl

Datum

21 juni 2021

Aan

College van burgemeester en wethouders

Bijlage van

Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan
Mijndensedijk 45 in Nieuwersluis

Feiten en voorgeschiedenis van

Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis

FASE I (1972-1983)

In **1962** is de boerderij aan de Mijndensedijk 49 door de pleegvader van de initiatiefnemer verkocht aan de maatschap Van Selm, waarbij het onderhavige gebouw (dat in 1926 gebouwd is) in bezit is gebleven bij de pleegouders.

In **1972** is er een bouwvergunning verleend aan de pleegvader voor het herstellen en verbouwen van de veestal, waarbij expliciet wordt verklaard dat de schuur uitsluitend agrarisch zal worden gebruikt.

In **1975** wordt gestart met de verbouwing, het blijkt dat de verbouwing echter niet conform vergunning wordt uitgevoerd. Op 3 juni 1976 wordt de pleegvader aangeschreven een wijziging aan te brengen in het verbouwde bouwwerk, hieraan is gevolg gegeven.

In **1980-1981** woont de pleegvader met zijn gezin tijdelijk (illegaal) in het gebouw vanwege de verbouw van de woning aan Mijndensedijk 32.

In **1982** wordt geconstateerd dat er wederom bouwkundige wijzigingen zijn aangebracht. Na de verbouwing van Mijndensedijk 32 is het kantoor (voorheen aan huis) in het gebouw ondergebracht.

Uiteindelijk is in **1983** besloten de zaak af te doen, met het toevoegen van revisietekeningen bij de bouwvergunning uit 1971. Daarbij wordt uitdrukkelijk gesteld dat het college kennis heeft genomen van de stelling dat van enige bewoning geen sprake is of zal zijn. Deze route heeft tot gevolg gehad dat het gebruik als kantoor is vergund.

FASE II (1988-2010)

In november **1988** is de initiatiefnemer (na het overlijden van zijn pleegvader in oktober 1988) in het gebouw gaan wonen.

Begin jaren '90 is de gemeente op de hoogte geraakt van illegale bewoning.

In **1997** is een (huis)nummer toegekend aan het gebouw.

Gegeven bovenstaande periode is nimmer toestemming gegeven tot bewoning van het pand (Brief d.d. 11-11-1992, brief d.d. 01-03-1993, brief d.d. 28-05-1997, waarin expliciet wordt genoemd dat wonen aldaar niet is toegestaan, ondanks het heffen van OZB en de huisnummertoeckenning). Het college heeft de initiatiefnemer gewaarschuwd dat het pand niet bewoond mocht worden.

In **2003** wordt het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vastgesteld. Daarin krijgt het (kantoor)gebouw opnieuw een agrarische bestemming. Het vestigen van een bedrijfswoning in het gebouw wordt planologische mogelijk. Dat het gebouw een agrarische bestemming krijgt, is in tegenspraak met de praktijk om vergunde situaties op te nemen in het bestemmingsplan. De initiatiefnemer maakt geen bezwaar en het bestemmingsplan wordt onherroepelijk.

In het **voorjaar van 2007** dient de initiatiefnemer een principeverzoek in voor een bed and breakfast.

In **juni 2007** wordt de initiatiefnemer in een gesprek met dhr. Delsing van de gemeente duidelijk gemaakt dat bewoning van het pand niet is toegestaan.

In **augustus 2007** adviseert de Milieudienst Noordwest Utrecht (abuis) dat een bestemmingswijziging van Mijndensedijk 45 naar "Wonen" tot gevolg heeft dat "[de veehouderij op Mijndensedijk 49-51] in verband met de vereiste afstand van 50 meter tot Mijndensedijk 45 [...] niet meer over zijn gehele bouwblok [kan] beschikken."

In **13 november 2007** heeft het college een besluit genomen tot dwangsomaanschrijving en de initiatiefnemer te gelasten de illegale bewoning van het gebouw binnen een jaar te staken.

In de periode **2007-2009** tekent de initiatiefnemer bezwaar, beroep en hoger beroep aan tegen de het besluit van 13 november 2007. De gemeente krijgt op alle niveaus gelijk.

Vanaf **februari 2009** zoekt de initiatiefnemer naar een nieuwe woning. Het wordt duidelijk dat hij uiterlijk februari 2010 kan verhuizen. Daarom verzoekt hij om uitstel van de fatale termijn.

In **juli en augustus 2009** ontstaat er onduidelijkheid over het al dan niet aflopen van de fatale termijn op 2 augustus 2009 (om de bewoning te staken). Op 4 augustus wordt de dwangsom van €50.000,- opgelegd, terwijl deze datum pas zeven dagen van tevoren definitief aan de initiatiefnemer werd medegedeeld.

In **december 2009** wordt de dwangsom door de voorzieningenrechter vernietigd en de rechtbank bepaalt dat de initiatiefnemer uiterlijk op 1 februari 2010 de bewoning van het gebouw moet hebben gestaakt. De gemeente gaat akkoord.

In **januari 2010** beëindigt de initiatiefnemer de bewoning van het gebouw.

FASE III (2010-heden)

In **januari 2010** vraagt de initiatiefnemer of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging om het kantoor (weer) mogelijk te maken.

In **maart 2010** adviseert de Milieudienst Noordwest-Utrecht opnieuw (abuis) dat "Bij doorzetten van de verandering van het bestemmingsplan zal de naastgelegen veehouderij [op Mijndensedijk 49-51] worden beperkt in de bedrijfsontwikkeling/bedrijfsvoering vanwege geurwetgeving. Er ontstaat dan een geurgevoelig object [...] op een te korte afstand van hun bouwperceel. De huidige bestemming, agrarische opslag, is niet geurgevoelig, maar de toekomstige bestemming is dat wel."

In **december 2010** laat de gemeente aan de initiatiefnemer weten niet mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging naar kantoor. Wel worden voorwaarden gesteld waaronder wel meegewerkt kan worden.

In **2011** verzoekt dhr. Tober de gemeente om deze voorwaarden uit te werken.

In **februari 2012** zegt de gemeente onder voorwaarden medewerking toe aan het wijzigen van de agrarische bestemming van Mijndensedijk 45. Deze wijziging zou worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord", mits de wijziging niet stuit op planologische bezwaren.

In **maart 2012** laat de eigenaar van de naastgelegen veehouderij weten niet te willen meewerken aan "beperking[en] op mijn eigendom", niet wetende dat de beperkingen er al zijn.

In **2012-2013** levert de initiatiefnemer geen ruimtelijke onderbouwing voor een wijziging aan, omdat hij er van uitging dat dit op planologische bezwaren zou stuiten bij de naastgelegen veehouderij.

In **2014** blijkt uit het voorontwerp van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" dat de bestemming van Mijndensedijk 45 ongewijzigd is. Wel blijkt dat de naastgelegen veehouderij de dieren weggedaan heeft en de aangrenzende gronden heeft verkocht.

In **2015** wordt het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" vastgesteld. In dit proces worden de toezeggingen aan de initiatiefnemer bevestigd en tevens vastgelegd in de Nota van Zienswijzen.

In **mei 2018** dient de initiatiefnemer een vooroverlegplan in om de bestemming van Mijndensedijk 45 van "Agrarisch met waarden" te wijzigen in "Wonen".

In **augustus 2018** brengt de ODRU een advies uit naar aanleiding van het in mei ingediende vooroverlegplan. Er zijn geen overkomelijke bezwaren tegen het verlenen van medewerking. In het advies staat ook: "**Er is sprake van een bestaand geurgevoelig object. [...] Omdat het gebouw Mijndensedijk 45 wordt beschouwd als een bestaand gevoelig object, wordt de veehouderij Mijndensedijk 51 niet (extra) beperkt in de bedrijfsvoering.**"

In **september 2019** besluit het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan van "Agrarisch met waarden" naar "Wonen".