

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 119773	Raadsvoorstel:	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	----------------	--

Onderwerp

Toekenning tweede wooneenheid aan Johannahoeve

Geadviseerde beslissing:

De raad besluit aan de Johanne Hoeve een tweede wooneenheid toe te kennen.

Samenvatting:

De Raad van State draagt de gemeenteraad in een tussenuitspraak op om vóór 13 november 2012 een nieuw besluit te nemen over de Johanna Hoeve: de raad moet beter motiveren waarom er maar één wooneenheid in de Johanna Hoeve mag komen óf de raad moet besluiten toch twee wooneenheden toe te staan.

Proces:

Aanleiding:

In het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon heeft de Johanna Hoeve (een rijksmonument) niet langer een agrarische bestemming gekregen, maar de bestemming Wonen. Daarbij is net als bij andere bebouwing uitgegaan van het bestaande aantal wooneenheden, in dit geval één wooneenheid. Immers, toevoegen van woningen aan het buitengebied wordt door provincie en gemeente in beginsel ongewenst geacht. De eigenaren van de Johanna Hoeve achten de hoeve veel te groot voor één wooneenheid, en verzoeken - eerst in een zienswijze en later in een beroepsprocedure - om splitsing van de boerderij ten behoeve van twee huishoudens.

Tussenuitspraak Raad van State:

Op 27 juni 2012 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan ten aanzien van de Johanna Hoeve: de Raad van State draagt de gemeenteraad op om uiterlijk 13 november een nieuw besluit te nemen. Deze constructie, waarbij de RvS haar oordeel opschort en de gemeente vraagt actie te ondernemen heet een bestuurlijke lus en is bedoeld om nieuwe lange procedures te voorkomen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt dat de gemeente onvoldoende heeft gemotiveerd waarom een extra wooneenheid is onthouden en draagt de gemeenteraad op om binnen 20 weken met een betere motivering te komen of het plan zodanig aan te passen dat splitsing in twee wooneenheden is toegestaan.

Vervolg:

Op zo kort mogelijk termijn na het besluit van de gemeenteraad zal de aanpassing ter inzage worden gelegd. In de periode van 6 weken kan tegen de aanpassing beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten:

Er is binnen de huidige context geen adequate motivering denkbaar om een tweede wooneenheid aan de Johannahoeve te onthouden. De extra wooneenheid biedt slechts ruimte aan een beperkt aantal nieuwe bewoners, zonder verder enige planologische relevantie. De wens tot conserverend bestemmen van de Rand van Rhooon is nooit gericht geweest op een dergelijke uitwerking, en de doorwerking van het provinciaal beleid op dit punt is door de Raad van State in dit geval ook de pas afgesneden.

Gemeentelijke medewerking aan het toekennen van een tweede wooneenheid ligt dan ook voor de hand.

Doel:

Het doel van het besluit is invulling te geven aan de opdracht van de Afdeling Betsuursrechtspraak van de Raad van State, en daarmee aan ordentelijke ruimtelijke ordening op basis van zorgvuldige belangenafweging.

Betrokken belangen:

Het belang van de gemeenteraad bij het correct en tijdig toepassen van de bestuurlijke lus is tweeledig. Er ligt een concrete opdracht van de Raad van State die uitgevoerd dient te worden. Maar het is ook zo dat de gemeenteraad aan de RvS laat zien dat de raad gevolg geeft aan de bestuurlijke lus zodat de RvS weet dat zij dit instrument bij de gemeente Albrandswaard vaker kan inzetten voor andere gevallen die eigenlijk nadere bestuurlijke besluitvorming vergen.

Het belang van de eigenaren van de Johannahoeve is gemoeid met de realiseerbaarheid van de woonbestemming en daarmee de gebruikswaarde en marktwaarde van de hoeve en de omliggende gronden.

Het is van algemeen belang dat voor de Johannahoeve - een rijksmonument - het toekomstig gebruik de instandhouding mogelijk maakt. Een in die zin passende woonfunctie vergt adequate bestemming.

Belangenafweging:

Alle gemoeide belangen zijn in overeenstemming, of althans niet in direct conflict. Wel kan de realisatie van een extra wooneenheid maatregelen vergen die op gespannen voet staan met aspecten van de monumentwaarde. De Johannahoeve is immers niet zondermeer geschikt voor realisatie van een tweede wooneenheid. Om bijvoorbeeld voormalige stallen en opslagruimte voor bewoning geschikt te maken zal verbouwing noodzakelijk zijn.

Die verbouwing heeft minstens twee belangrijke beperkende kaders:

1. Het bestemmingsplan met de bijbehorende planregels;
2. Het betreft een rijksmonument, met alle daaraan verbonden beperkingen.

Het toekennen van een extra wooneenheid door de gemeenteraad kan dan ook nooit ongewenste ingrijpende ruimtelijke gevolgen hebben, voornoemde beperkende kaders bieden daarvoor voldoende garanties. Voor eventuele - min of meer ingrijpende - verbouwingen zullen aanvullende procedures gevoerd moeten worden waarin de monumentale waarde en de landschappelijke inpassing centraal zullen staan.

Scenario's:

De bestuurlijke lus biedt geen ruimte voor relevante alternatieve scenario's.

Communicatie:

Van het besluit zullen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en de eigenaars van de Johannahoeve op de hoogte worden gesteld.

Poortugaal, 9 oktober 2012

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de loco burgemeester,



Hans Cats



drs. B.G. Euser, mba