

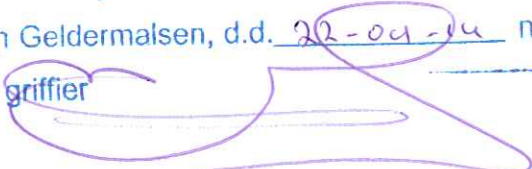
NOTA VAN ZIENSWIJZEN BEHOREND BIJ BESTEMMINGSPLAN
'Katijdeweg 5 en Parkweg 92' te Beesd

BEHORENDE BIJ HET RAADSBSLUIT D.D. 22 april 2014
Courseregistratie: 14.004872

Behoort bij besluit van de gemeenteraad

van Geldermalsen, d.d. 22-04-14 nr. 09

de griffier



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 Wro	3
HOOFDSTUK 3 ZIENSWIJZENBEHANDELING	4
HOOFDSTUK 4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	9

1 INLEIDING

Op de locaties 'Katijdeweg 5' en 'Parkweg 92' te Beesd bestaat op basis van de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied 2006" en "Buitengebied 1984" een planologische mogelijkheid om een (bedrijfs)woning te realiseren. Beide percelen zijn, in het kader van de verbreding van de A2, door Rijkswaterstaat aangekocht (in verband met sanering in het kader van de Wet geluidhinder) en weer doorverkocht. Beide locaties liggen zeer dicht bij de verbrede snelweg A2. Woningen op deze locaties zijn uit milieuhygiënisch oogpunt (geluidsoverlast) ongewenst.

Ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen (realisatiemogelijkheid voor twee woningen) heeft uw gemeenteraad d.d. 26 februari 2013 een voorbereidingsbesluit genomen voor beide locaties.

Voortbordurend hierop is een nieuw bestemmingsplan opgesteld specifiek voor deze twee locaties vooruitlopend op de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in 2016, omdat wij zijn geconfronteerd met de wens één woning te realiseren op het perceel Katijdeweg 5.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn alle bestaande bestemmingsmogelijkheden zo veel mogelijk behouden, slechts de mogelijkheden om op deze locaties (bedrijfs)woningen te realiseren zijn weggestemd.

In onderhavig document wordt verslag gedaan van de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen beschreven en aangegeven in hoeverre deze tot aanpassingen in de planstukken leiden.

2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 Wro

In het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro, heeft het Ontwerp bestemmingsplan "Katijdeweg 5 en Parkweg 92" met ingang van 17 januari 2014 tot en met 27 februari 2014 ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 16 januari 2014. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken.

Op de laatste dag van de ter visie legging (27 februari 2014) hebben wij een brief ontvangen van Plateijn Consulting, waarin wordt aangegeven dat men Pro Forma zienswijzen indient tegen het ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot het perceel Katijdeweg 5. Men vraagt, ter gelegenheid voor het nader kunnen onderbouwen van de zienswijzen, een verlenging van de termijn van vier weken (overigens wordt in de brief niet aangegeven namens wie de Pro Forma zienswijzen worden ingediend).

Uit vaste jurisprudentie blijkt, dat het gunnen van twee extra weken als zeer redelijk wordt beschouwd. Wij hebben dan ook, zowel per brief, als per email, op 3 maart 2014 Plateijn Consulting bericht de termijn voor het onderbouwen van de zienswijzen éénmalig te hebben verlengd tot 17 maart 2014. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Uiteindelijk zijn van Plateijn Consulting geen aanvullende zienswijzen ontvangen.

Tevens hebben wij op 27 februari zienswijzen ontvangen van de heer S.L.C. Ceulen en de heer G.P. Liebrecht. Zij zijn beide eigenaar van het perceel gelegen aan de Katijedeweg 5. Hun zienswijzen zijn dan ook gericht op dat perceel.

De ontvangen Pro Forma zienswijzen, alsmede de inhoudelijke zienswijzen van de heren Ceulen en Liebrecht zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Wij hebben binnen de termijn géén aanvulling op de Pro Forma zienswijzen ontvangen, deze zijn derhalve niet ontvankelijk.

3 ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld. Hoewel de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij de feitelijke afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

- naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd);
- een samenvatting van de betreffende zienswijze;
- een standpuntbepaling door de gemeenteraad;
- een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze;
- en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

Indiener zienswijze
<i>Plateijn Consulting, A.A.J. Plateijn, p/a Bastertlaan 19, 3632 JH Loenen aan de Vecht</i>
Samenvatting zienswijze
1. Op 27 februari 2014 hebben wij Pro Forma zienswijzen ontvangen. In deze brief wordt aangegeven dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan de schijn van willekeur heeft. Verder wordt om een verlenging van de termijn voor het inhoudelijk kunnen motiveren en onderbouwen van de zienswijzen gevraagd. Hiertoe hebben wij de termijn, zowel schriftelijk als per email, verlengd tot en met 17 maart 2014. Uiteindelijk zijn geen aanvullende zienswijzen ontvangen.
Standpunt gemeenteraad
-
Besluit
Aangezien aanvullende zienswijzen niet zijn ontvangen, verklaren we de Pro Forma zienswijzen niet ontvankelijk.
Wijzigingen in het bestemmingsplan

-
Indiener zienswijze
<i>de heer S.L.C. Ceulen, wonende aan de Lekkerbeetjenlaan 44 te Vught en de heer G.P. Liebrecht, wonende aan de Burgemeester van Randwijckstraat 58 te Rossum</i>
Samenvatting zienswijzen
1. Bij aankoop van het perceel is door de gemeente kenbaar gemaakt dat het bestemmingplan in 2016 gewijzigd zou worden. Tevens werden er door de gemeente een aantal mogelijke functies beschreven, waaruit afgeleid kan worden dat eigenaren in overleg konden treden met gemeente om tot het nieuwe bestemmingsplan te komen. Reclamanten concluderen hieruit dat inspraak c.q. overleg mogelijk is.
Standpunt gemeenteraad
Reclamanten hebben onderhavig perceel gekocht op 19 juli 2012. Uit het koopcontract blijkt dat de koop betreft "twee percelen grasland met schuurtje". Tevens is vermeld (onder Conformiteit) dat de koper het verkochte zal gebruiken als schuur en grasland. In artikel 11 van de koopovereenkomst staat, tot slot, dat "het de koper bekend is dat op de verkochte percelen, volgens het verkregen bestemmingsplan van de gemeente Geldermalsen, de onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" met woonbestemming. De gemeente Geldermalsen zal het bestemmingsplan actualiseren. De bestemming wonen komt daarmee te vervallen. De koper dient er rekening mee te houden dat de verkochte percelen uitsluitend bestemd zijn voor agrarisch gebruik". Gelet op hetgeen genoemd in de gesloten koopovereenkomst kan het toegestane gebruik van het door reclamanten aangekochte perceel niet in het geding zijn. Het feit dat op onderhavige locatie geen nieuwe woning meer mag worden gerealiseerd kan en mag voor initiatiefnemers, gelet op de passages uit de koopovereenkomst, geen verrassing zijn. Het onderhavige bestemmingsplan legt juridisch planologisch vast, hetgeen reeds in de koopovereenkomst is vermeld en derhalve bekend was bij reclamanten. Ook de aankoopprijs van het perceel was hiernaar. De gemeente heeft op geen enkele wijze de schijn gewekt dat overleg mogelijk zou zijn over het opnieuw kunnen realiseren van een woning op onderhavige locatie. Van meet af aan is voor alle betrokken partijen duidelijk geweest dat dit allerminst de bedoeling is.
Besluit
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van de planstukken.
Samenvatting zienswijze
2. Bij brief van 22 augustus 2012 hebben initiatiefnemers een formeel verzoek gericht om medewerking te verlenen aan de uitbreiding c.q. verbouwing van de bestaande garage tot woonhuis. Op 22 januari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders hier een negatief standpunt op ingenomen. Per brief van 28 februari 2013 heeft de gemeente haar reactie op het verzoek kenbaar gemaakt. Deze volgorde van besluitvorming heeft er de schijn van dat gemeente bewust heeft gewacht met het innemen van een standpunt over het verzoek, totdat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen met als motief het voorkomen van de bouw van een (vervangende) woning op het perceel.

<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Het in de zienswijzen aangehaalde verzoek betrof een principeverzoek en géén formele aanvraag omgevingsvergunning. Een dergelijk verzoek kent, anders dan een formele aanvraag omgevingsvergunning, géén wettelijke beoordelingstermijnen of vastgelegde procedures. Evenmin staat hiertegen bezwaar of beroep open. Het is niet ongebruikelijk dat de beantwoording van een principeverzoek langere tijd op zich laat wachten. Dit kan onder meer gelegen zijn in het feit dat de gemeente prioriteit dient te leggen bij die aanvragen waar wél wettelijke termijnen gelden (vanwege sancties bij niet tijdig beslissen). Tevens voorziet een principeverzoek vaak in een ruimtelijke - lastigere – kwestie, waarbij veelal sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of ander geldend beleid. Een uitgebreide integrale toetsing en afweging vindt dan plaats, gevolgd door besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders. In het kader van zorgvuldigheid wordt hier de benodigde tijd voor betracht. Hoewel wij begrijpen dat het wachten op een reactie op een principeverzoek soms langer duurt dan een initiatiefnemer wenst, doet dit niets af aan het feit dat er, zoals eerder gesteld, geen wettelijke termijn geldt waarbinnen de gemeente een reactie dient te geven. Voor wat betreft het voorbereidingsbesluit: het staat de gemeente vrij over te gaan tot het nemen van een voorbereidingsbesluit als het daartoe aanleiding ziet. Middels het nemen van het bewuste voorbereidingsbesluit hebben wij uitvoering kunnen geven aan de procedure die benodigd is om het ter plaatse geldende bestemmingsplan te wijzigen, zoals reeds bekend was bij het sluiten van de koopovereenkomst tussen reclamanten en Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf. Gelet op het door reclamanten ingediende principeverzoek, heeft de gemeente zich genoodzaakt gezien de wijziging van de bestemming die in 2016 (bij de integrale herziening van bestemmingsplan Buitengebied 2006) was gepland (concreet het vervallen van de woonbestemming van de reeds gesloopte woning) naar voren te halen. Dat de gemeente een voorbereidingsbesluit neemt na het ontvangen van een principeverzoek of anderszins is niet ongebruikelijk en staat de gemeente vrij. Tenslotte, een voorbereidingsbesluit dient als doel het gebied van een bestemmingsplan dat in ontwikkeling is, te beschermen tegen activiteiten die dat plan zouden kunnen frustreren. Het ingediende principeverzoek voorzag in de bouw van een woonhuis, dit achten wij in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve hebben wij gemeend het bestemmingsplan te moeten herzien en vooruitlopend daarop het (vrij gebruikelijke) voorbereidingsbesluit te nemen. De gemeente heeft hier overduidelijk een consistent beleid gevoerd.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van de planstukken.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
3. Met het overslaan van de voorontwerpfase wijkt het college van burgemeester en wethouders af van de door de gemeenteraad vastgestelde inspraakverordening. Het gemeentebestuur handelt hiermee in

strijd met haar eigen regelgeving en dient onderhavig bestemmingsplan alsnog te onderwerpen aan inspraak. Tevens geven reclamanten aan dat het overslaan van de voorontwerpfase gezien kan worden als een vorm van détournement de pouvoir, omdat het, naar overtuiging van reclamanten, een bewuste keuze van het college betreft.
<i>Standpunt gemeenteraad</i> De te volgen procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of er over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden; deze inspraakperiode is wettelijk niet verplicht. Binnen onderhavig bestemmingsplangebied vallen twee adressen (Katijdeweg 5 en Parkweg 92). Van beide percelen zijn belanghebbenden (en in casu reclamanten) bekend met het feit dat het bestemmingsplan uiteindelijk zou worden herzien en daarmee de woonbestemming zou komen te vervallen, immers dit stond reeds vermeld in het koopcontract wat 19 juli 2012 is gesloten. Het standpunt van reclamanten was ons al helder vóór het starten van de bestemmingsplanprocedure. Onder andere heeft op 14 mei 2013 een gesprek met reclamanten en de portefeuillehouder plaatsgevonden, waaruit duidelijk is gebleken wat het standpunt (en de wens tot bouwen) van reclamanten is. Gelet op het voornoemde, alsmede het feit dat er, behoudens de eigenaren van de percelen waar onderhavig bestemmingplan betrekking op heeft nauwelijks tot geen andere belanghebbenden zijn, hebben wij gemeend dat het volgen van de inspraakprocedure overbodig zou zijn, omdat deze in ieder geval niet zou kunnen leiden tot meer, betere of nieuwere inzichten, maar slechts een herhaling van zetten zou zijn. Gelet op de wettelijk verplichte ter visie legging van het Ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken, zijn reclamanten alsnog (wederom) in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid hebben reclamanten gebruik gemaakt, hetgeen nu voorligt. Door het overslaan van de inspraakprocedure is de bestemmingsplanprocedure aanzienlijk ingekort; het levert voor alle betrokken partijen het snelst een heldere eindsituatie op. Tevens schaadt het schrappen van de twee (bedrijfs) woningen op geen enkele manier de belangen van andere / hogere overheden. Het plan om de twee reeds gesloopte woningen ook juridisch-planologisch te schrappen maakt onderdeel uit van de uitvoering van eerder opgestelde plannen voor de verbreding van de A2. Deze plannen zijn op een veel eerder tijdstip al met alle belanghebbende (overheids)instanties doorgesproken. Vanuit het wettelijk verplichte vooroverleg zijn dan ook geen bezwaren ontvangen. Tot slot kan bij het overslaan van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan evenmin sprake zijn van het door reclamanten aangehaalde 'détournement de pouvoir'. In deze situaties is sprake van misbruik van recht. Dit doet zich voor wanneer een recht of bevoegdheid wordt gebruikt voor een ander doel dan waarvoor dit is bedoeld. Daarvan is in onderhavige situatie, te weten het overslaan van de niet verplichte inspraakprocedure, geen sprake. De afweging zoals hiervoor genoemd, heeft geleid tot het besluit om de voorontwerp fase over te slaan, hetgeen niet ongebruikelijk is. Reclamanten zijn hierdoor op geen enkele wijze in hun belangen geschaad en deze werkwijze past in het tot dusver, door de gemeente, gevoerde consistente beleid.
<i>Besluit</i> De zienswijze wordt ongegrond verklaard
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planstukken.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
4. In paragraaf 6.1 van het ontwerp bestemmingsplan wordt onder de economische uitvoerbaarheid gesteld dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Reclamanten stellen dat dit uitgangspunt zich niet verdraagt met de realiteit, gelet op het feit dat op grond van het 'oude' bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk is en op grond van het ontwerp bestemmingsplan deze mogelijkheid is komen te vervallen.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Reclamanten betwisten of onderhavig bestemmingsplan al dan niet een conserverend karakter heeft. Bij een conserverend bestemmingsplan is er in de regel geen sprake van grote ontwikkelingen in het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. In een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, daarentegen, worden grote – ruimtelijke – ontwikkelingen verwerkt. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk. Van een dermate grote ontwikkeling is in onderhavige situatie volstrekt geen sprake. Het nu in geding zijnde bestemmingsplan heeft betrekking op twee percelen, waar weliswaar op basis van de 'oude' planologie twee (bedrijfs)woningen mogelijk zijn maar deze zijn in de feitelijke situatie – al ver voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan- reeds gesaneerd. Verder zijn de regels van het moederplan "Buitengebied 2006" zoveel mogelijk overgenomen, waardoor de planologie van een vergelijkbaar karakter is. De twee woonbestemmingen zijn wegbestemd, maar dit was voor reclamanten voorzienbaar, daar het reeds in de gesloten koopovereenkomst met bijbehorende stukken (van juli 2012) is vermeld. De agrarische functie en alle bijbehorende mogelijkheden blijven gehandhaafd. Ook de bestaande garage is positief bestemd, zij het dat deze niet langer als bijgebouw van een woning wordt aangeduid, maar een passende agrarische bestemming krijgt. Wij betwisten dat door enkel het wegbestemmen van de twee reeds gesloopte woningen juridisch – planologisch sprake is van dermate grote veranderingen dat gesproken dient te worden van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Overigens merken wij op, dat het feit of onderhavig bestemmingsplan conserverend of ontwikkelingsgericht genoemd wordt, voor reclamanten, voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid, geen gevolg (zowel in positieve zin, als in negatieve zin) heeft.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planstukken.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
5. Reclamanten geven tot slot in hun zienswijzen aan welke wens tot ontwikkeling zij hebben op onderhavig perceel. Uit zowel de bijgevoegde tekeningen alsmede een schriftelijke toelichting blijkt dat reclamanten ter plaatse een woning wensen te realiseren. Er zijn diverse architectonisch uitgewerkte varianten aangeleverd.

<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Wij nemen de aangeleverde informatie (tekeningen en schriftelijke toelichting) met betrekking tot wens om ter plaatse een nieuw woonhuis te bouwen voor kennisgeving aan, maar beschouwen dit niet als een concrete zienswijze. Het plan is strijdig met het nu voorliggende bestemmingsplan en met verwijzing naar onze eerdere reactie op een door reclamanten ingediend principeverzoek (d.d. 13 februari 2013, verzonden 28 februari 2013) willen wij reclamanten meegeven dat wij niet bereid zijn ter plaatse een nieuw woonhuis te vergunnen.
<i>Besluit</i>
n.v.t.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
n.v.t.

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan wordt ambtshalve niet gewijzigd.