



gemeente
putten

Raadsvergadering 2 juli 2015
Agendapunt 11
Datum 15 juni 2015

Zaaknummer 397524

Documentnummer 
* 3 9 2 4 5 2 *

Conform besloten

Onderwerp:

Bestemmingsplan landelijk gebied - Vaststelling reparatieplan Krachtighuizen 2013

Samenvatting voorstel:

- Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit en de daarbij behorende notitie getiteld 'Beoordeling zienswijzen'.
- Het bestemmingsplan 'Reparatieplan Krachtighuizen 2013' vast te stellen zoals dat ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de ambtelijke wijziging inzake het verwijderen van het persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht.

Aan de raad,

Inleiding

Uw gemeenteraad heeft op 4 juli 2013 het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 vastgesteld. Op 30 juli 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan. Met deze uitspraak is voor twee locaties het vaststellingsbesluit vernietigd. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft de reparatie van deze twee locaties.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. De eerste locatie is gelegen aan de Huinerenkweg 7/Huinerweg 4. Ter plaatse is in het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 deze locatie aangeduid als nummer 25 wat verwijst naar het recreatieterrein De Reebok binnen het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie 2.

De tweede locatie is gelegen aan de Huinerenkweg 20-22, ter plaatse is deze locatie aangeduid met de Bedrijfsbestemming.

Uitspraak Raad van State

Huinerenkweg 7/Huinerweg 4

Op twee onderdelen is het beroep gegrond verklaard.

Dit betreft ten eerste het gebrek tijdens de voorbereiding aan een inventarisatie van het bestaande gebruik van de gebouwen. Evenmin is gezien of voor het gebruik als woning van deze gebouwen in het verleden een zogenoemde woonvergunning is afgegeven dan

wel of dit gebruik onder het overgangsrecht van het voorheen geldende plan viel dat illegaal gebruik van de werking daarvan uitsloot.

Ten tweede is er onduidelijkheid betreffende de locatie van de toegestane bedrijfswoning in relatie tot het in het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 aangewezen recreatieterrein De Reebok. In de regels is binnen het bouwvlak van dit terrein 1 bedrijfswoning toegestaan. Echter, binnen het bouwvlak zijn meerdere percelen met meerdere eigenaren aanwezig waardoor meerdere gebouwen aanwezig zijn die kunnen voldoen aan de begripsomschrijving 'bedrijfswoning'.

Reparatie

Aangezien de kadastrale percelen waar de Raad van State in zijn uitspraak naar verwijst onderdeel uitmaken van 1 bestemmingsvlak en de systematiek van het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 is opgesteld per bestemmingsvlak, zal bij voorliggende reparatie het gehele bestemmingsvlak worden meegenomen. Dit ter voorkoming dat het bestemmingsplan wordt gesplitst in meerdere delen waarbij op ieder deel dezelfde rechten van toepassing zijn als voorheen voor het gehele bestemmingsvlak gold. Door het vlak in zijn totaliteit op te nemen in dit reparatieplan, wordt voorkomen dat de systematiek van bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 aangepast dient te worden.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is een inventarisatie uitgevoerd naar de vernietigde kadastrale percelen D 4032 en D 3757. Uit deze aanvullende inventarisatie kwam naar voren dat er in het verleden geen woonverklaringen zijn afgegeven voor de geïnventariseerde adressen. Tevens kwam naar voren dat voor het merendeel van de adressen momenteel geen bewoners staan ingeschreven. Voor deze adressen is de conclusie dat het gaat om een recreatieobject binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 2.

Op 5 adressen staan wel mensen ingeschreven. Echter op basis van het oude bestemmingsplan Krachtighuizen is er geen sprake van overgangsrecht. Deze 5 adressen waren in 1993 (of naderhand langer dan een jaar) niet bewoond geweest.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie van het bestaande gebruik van de gebouwen, waarbij ook is gekeken naar eventuele afgegeven woonvergunningen en een toets heeft plaatsgevonden aan het overgangsrecht van het voorheen geldende plan, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Voor de adressen Huinerweg 4-10 en Huinerweg 4-14 is in het ontwerpbestemmingsplan een persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht toegevoegd aan de verblijfsrecreatie bestemming. Deze 2 adressen zijn reeds langere tijd bewoond (2005 en 2008) door mensen met een hoge leeftijd.

Na een extra check van het bestaande handhavingsbeleid blijkt alleen de hogere leeftijd een te smalle basis te zijn voor de toekenning van een persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht. Juridisch gezien is het niet haalbaar om op basis van alleen de leeftijd dit toe te staan. Zeker gezien het feit dat er geen duidelijke

scheidslijn qua leeftijd is wanneer wel en wanneer niet dit toe te passen zou zijn. Tevens heeft een hogere leeftijd geen ruimtelijke relevantie in het kader van het bestemmingsplan. Ambtelijk wordt dan ook voorgesteld om na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te bekijken hoe om te gaan met deze individuen op hogere leeftijd en dit buiten de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan te houden. Voorgesteld wordt om het persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan. Deze adressen behouden hun verblijfsrecreatieve bestemming.

- Aan de Huinerweg 4-15, de Huinerenkweg 7A en Huinerenkweg 7B zijn de huidige bewoners pas ingeschreven na vaststelling van het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 (vaststellingsdatum 4 juli 2014). Bovendien is op deze adressen langere tijd niemand ingeschreven geweest. Tegen deze bewoning dient handhavend te worden opgetreden. Deze adressen behouden hun verblijfsrecreatieve bestemming.
- Voor de overige adressen uit de inventarisatie zal de verblijfsrecreatieve bestemming behouden blijven.
- Op basis van de uitgevoerde inventarisatie naar de bedrijfswoning in relatie tot de begripsomschrijving is geconcludeerd dat op het recreatieterrein De Reebok geen bedrijfswoning aanwezig is en ook niet noodzakelijk wordt geacht. Zodoende zal voor het recreatieterrein een bedrijfswoning worden uitgesloten.

Huinerenkweg 20-22

De Raad van State concludeert dat onvoldoende is onderbouwd waarom de belangen bij de beperking van het aantal toegestane bedrijfscomplexen ter plaatse tot twee, zwaarder wegen dan de belangen van appellant bij het behouden van de mogelijkheid tot verhuur van de loodsen aan meer dan twee bedrijven. Hierbij wordt onder meer gewezen op het soort bedrijven dat ter plaatse is toegestaan en dat de verkeer aantrekkende werking daarvan beperkt is.

Reparatie

Aangezien ook in dit geval de kadastrale percelen waar de Raad van State in zijn uitspraak naar verwijst onderdeel uitmaken van 1 bestemmingsvlak en de systematiek van het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 is opgesteld per bestemmingsvlak, zal ook bij deze reparatie het gehele bestemmingsvlak worden meegenomen. Dit is ook ter voorkoming dat het bestemmingsplan wordt gesplitst in meerdere delen waarbij op ieder deel dezelfde rechten van toepassing zijn als voorheen voor het gehele bestemmingsvlak gold. Door het vlak in zijn totaliteit op te nemen in dit reparatieplan, wordt voorkomen dat de systematiek van bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 aangepast dient te worden.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is daarom de volgende nadere motivering opgenomen voor het vastleggen van het aantal bedrijven:

'Het beleid van de gemeente is tweeledig: enerzijds bestendiging van de feitelijke bestaande situatie. Anderzijds toelaten van bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 2; dit

zijn bedrijven die qua aard, omvang en invloed op de omgeving nog passend worden geacht binnen de kern Krachtighuizen.

De inventarisatie ter voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan Krachtighuizen 2013 wees uit dat ter plaatse sprake is van twee bedrijven. Deze zijn in het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 positief bestemd (artikel 4.1 onder d jo. artikel 4.5 onder b van de regels). Deze maatwerk-bestemming is opgenomen ter borging van de beoogde kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie in Krachtighuizen.

Binnen een dergelijke verblijfsrecreatieve kern is bedrijvigheid in het algemeen niet wenselijk. Het beleid van de gemeente is dan ook om bedrijvigheid in Krachtighuizen te ontmoedigen en dit, indien mogelijk, te verplaatsen naar het bedrijventerrein Keizerswoert. Door het vastleggen van het huidige aantal bedrijven wordt recht gedaan aan dit ontmoedigingsbeleid. Meerdere bedrijven op 1 bedrijfsperceel leidt tot een ruimtelijke uitstraling die strijdig is met het beeld van een door verblijfsrecreatie gedomineerd gebied. Met ruimtelijke uitstraling wordt niet alleen de mogelijke hinder voor de omgeving en de verkeer aantrekkende werking bedoeld, maar ook beeldkwaliteitsaspecten en kwalitatieve uitstraling van de bedrijven zoals reclame-uitingen, hekwerken e.d. per bedrijf. Dit gaat ten koste van de beoogde kwaliteitsverbetering voor de verblijfsrecreatie'.

Conclusie

- Het plangebied voor de locatie Huinerenkweg 20-22 bestemmen conform het vastgestelde bestemmingsplan Krachtighuizen 2013.
- Ter verduidelijking in de regels bij de specifieke gebruiksregel het begrip 'bedrijfscomplex' wijzigen in 'bedrijven'.

Het bovenstaande is dan ook zodanig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ingediende zienswijzen

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Krachtighuizen 2013' vanaf 4 december 2014 gedurende zes weken tot en met 15 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, op de gemeentelijk Informatiepagina van 3 december 2014 en via RO-online. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend.

Van de volgende personen is een zienswijze binnen de zienswijzenperiode ontvangen:

1. Schreuder Adviseurs, namens de heer B. de Vries.
2. Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied, namens de heer E. Boute.
3. Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied, namens mevrouw G. Tomassen-Pul.
4. Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied, namens de heer J. Tomassen.

Beoordeling

Voor de inhoudelijke beoordeling verwijs ik u naar de bijgevoegde notitie 'Beoordeling zienswijzen'. Uit de beoordeling van de zienswijzen is geen aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk. Het voorstel aan uw gemeenteraad is dan ook om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Financiële toelichting

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden geboekt op de post Bestemmingsplannen 68100001. Het is niet nodig om gelijktijdig met dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen

Risicoparaagraaf

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard.

Commissiebehandeling

De commissievergadering is terug te luisteren op <http://putten.raadsinformatie.nl/>.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit en de daarbij behorende notitie getiteld 'Beoordeling zienswijzen'.
- Het bestemmingsplan 'Reparatieplan Krachtighuizen 2013' vast te stellen zoals dat ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de ambtelijke wijziging inzake het verwijderen van het persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht.

Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris,
mr. F.E. Contant

de burgemeester,
H.A. Lambooj