

Nummer 2016/17

datum raadsvergadering	: 16 juni 2016
onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Reparatieplan Duivendrecht"
portefeuillehouder	: Wethouder C.C.M. Korrel-Wolters
datum raadsvoorstel	: 10 mei 2016

Met dit ontwerp bestemmingsplan wordt beoogd het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Duivendrecht" te actualiseren. De actualisatie heeft met name betrekking op het regelen van het woninggroen. Daarnaast wordt een klein aantal omissies hersteld. Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingebracht. Deze geven geen aanleiding de raad voor te stellen het plan aan te passen.

Wat is de voorgeschiedenis?

In 2010 is begonnen met de verkoop en verhuur van stroken gemeentegrond. De gemeenteraad heeft in dat kader de principe-uitspraak gedaan dat alle als woninggroen verkochte grond uiteindelijk de bestemming Tuin 'onbebouwd' moet krijgen. Hierover zijn de eigenaren zowel mondeling als schriftelijk op de hoogte gesteld. Gebleken is dat er behoefte bestaat om bouwwerken in deze tuinen te plaatsen. Om die reden wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om binnen de bestemming 'Tuin 1' de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 6,5 m2 en 1,30 m hoog mogelijk te maken.

Wat is er aan de hand?

Het ontwerp bestemmingplan "Reparatieplan Duivendrecht" heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging konden zienswijzen worden ingebracht bij de gemeenteraad. Er zijn twee reacties ingekomen.

De zienswijzen hebben betrekking op het volgende:

- Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van een tuinhuisje met de door reclamanten gewenste afmetingen;
- De apotheek/huisartsenpost in In de Pelmolen 1-3 dient een maatschappelijke bestemming te krijgen. Dit is nodig om een modern centrum met een breed pakket aan eerstelijnszorg financieel gezond te kunnen exploiteren.

In de regels (Tuin1: artikel 11.2) is een foutje bij de verwijzing geslopen. Dit wordt hersteld.

Voor de weergave en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen van 10 mei 2016.

Gezien het karakter en de beperkte veranderingen ten opzichte van het huidige regiem behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad moet dit expliciet besluiten.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Reparatieplan Duivendrecht" gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in het raadsbesluit en te bepalen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Bij de verkoop van woninggroen is privaatrechtelijk bedongen dat de grond niet bebouwd mag worden. Reclamanten hadden dus kunnen weten dat het plaatsen van een huisje niet mogelijk was. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de wensen van de eigenaren is de mogelijkheid opgenomen om kleinschalige bebouwing op te richten. Dit is een verruiming van het in het koopcontract opgenomen bouwverbod.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Het perceel In de Pelmolen 1-3 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De zienswijzen van reclamanten kunnen dan ook niet in behandeling worden genomen. In 2013 was aan dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan "Duivendrecht" een maatschappelijke bestemming gegeven. Naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden heeft de raad in zijn vergadering 20 juni 2013 besloten deze bestemming te wijzigen in een voorbestemming met een specifieke aanduiding.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De plankosten worden betaald uit de voor het opstellen van bestemmingsplannen gereserveerde middelen.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht omtrent het collegestandpunt over de zienswijzen. Ook wordt hen gewezen op de mogelijkheid om in te spreken bij de commissievergadering van 2 juni 2016.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad zal het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage liggen. Voor belanghebbenden die zienswijzen bij de raad hebben ingebracht dan wel bezwaar hebben tegen een wijziging bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2016, nummer 2016/17,

BESLUIT :

- de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- het ontwerp bestemmingplan Reparatieplan Duivendrecht vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.RBPDuivendrecht-VA01.gml met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (GBK 2012-04-17), met in achtneming van de volgende wijziging:
in artikel 4 (Tuin1) wordt de verwijzing naar artikel 12.2.2 sub c gewijzigd in artikel 11.2.2. sub c;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ouder-Amstel, 16 juni 2016

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,



A.A. Swets

de voorzitter,



M.T.J. Blankers-Kasbergen

**Nota beantwoording zienswijzen inzake het ontwerp
bestemmingsplan 'Reparatieplan Duivendrecht'**

10 mei 2016

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatieplan Duivendrecht' met de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 25 februari 2016 tot en met 6 april 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen inbrengen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn zienswijzen ingebracht door:

1. De bewoners van In de Houtzaagmolen 78, 1115 GK Duivendrecht
2. De eigenaar/gebruikers van de apotheek/huisartsenpost, In de Pelmolen 1-3, 1115 GL Duivendrecht

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en daarna wordt de gemeentelijke reactie verwoord. Het betreft een zakelijke weergave van de zienswijzen die niets afdoet aan de inhoud daarvan.

Reclamanten sub 1.:

De verwijzing voor toegestane bebouwing naar Tuin-1 klopt niet. Het moet een verwijzing naar Tuin-2 zijn.

Reclamanten hebben woninggroen van de gemeente gekocht. Zij stellen dat zij hierbij al dan niet bewust door de gemeente op het verkeerde been zijn gezet met betrekking tot de mogelijkheid om een tuinhuisje te bouwen. De gemeente wist dat reclamanten een tuinhuisje van bepaalde afmetingen wilden plaatsen. Nimmer is aangegeven dat het plaatsen van een tuinhuisje met deze afmetingen niet zou worden toegestaan.

Bezwaar bestaat tegen de voorgeschreven maximale maatvoering van de met dit ontwerp bestemmingsplan toegestane bouwwerken. Gesteld wordt dat hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van de bewoners om tuinartikelen te kunnen opbergen. De hoogte is echter niet toereikend om tuingereedschappen op te bergen.

De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over een soortgelijke zaak en heeft geoordeeld dat een tuinhuisje dat zich op hetzelfde perceel bevindt als het hoofdgebouw op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij is. Bij strijd met het bestemmingsplan prevaleert het Bor. In het Bor wordt onder meer aangegeven wat de maximale hoogte van het tuinhuisje mag zijn.

Er is sprake van willekeur. Sommige mensen zijn wel aangeschreven en andere niet.

Beantwoording:

De bestemming Tuin-1 heeft betrekking op tuinen die als woninggroen van de gemeente zijn gekocht. De bestemming Tuin-2 heeft betrekking op de overige tuinen. De verwijzing naar Tuin-1 is correct. Wel is het verkeerde artikelnummer aangegeven, namelijk artikel 12.2.2 in plaats van artikel 11.2.2. Dit wordt aangepast.

De gemeente is enige jaren geleden begonnen met de verkoop of verhuur van groenstroken die in eigendom waren van de gemeente (woninggroen) aan bewoners van de aansluitende percelen. In het koop- of het huurcontract is een aantal voorwaarden vastgelegd. Eén van die voorwaarden is dat er op het betreffende groen niet gebouwd mag worden. De koop/huurprijs was gebaseerd op niet bebouwbaar grond. Reclamanten hadden dus kunnen weten dat het plaatsen van een huisje niet mogelijk was, ook al is dit niet expliciet (mondeling) aan hun kenbaar gemaakt. Aan het gemeentelijk "zwijgen" kunnen naar ons oordeel geen rechten worden ontleend, aangezien het bouwverbod reeds (schriftelijk) in de koopovereenkomst was opgenomen. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de wensen van de eigenaren is de mogelijkheid opgenomen om kleinschalige bebouwing op te richten. Dit is een verruiming van het in het koopcontract opgenomen bouwverbod.

Gebleken is dat diverse eigenaren in de loop der jaren toch (grotere) bouwwerken op het woninggroen hebben geplaatst. Om die reden heeft de gemeenteraad de opdracht gegeven over te gaan tot handhaving. Daartoe zijn reeds vooraankondigingen aan diverse eigenaren verzonden. Wij hebben kennis genomen van de door reclamanten aangehaalde uitspraak van de Raad van State. Wat hier van zij, wij zijn voornemens om op privaatrechtelijke gronden te handhaven, namelijk het niet nakomen van de overeenkomst die de eigenaren met de gemeente als (voormalige) grondeigenaar hebben gesloten.

Desondanks willen wij, voordat wij verder gaan met het handhavingsproces, onafhankelijk laten vaststellen of onze handelswijze rechtmatig is. De beste wijze om deze duidelijkheid te verkrijgen is een gerechtelijke uitspraak. Wij zullen daartoe op korte termijn een proefproces starten waarin de rechter het gemeentelijk beleid zal toetsen. Op dit moment wordt dit proefproces voorbereid. Dit betekent dat het handhavingsproces wordt opgeschort totdat de rechter uitspraak heeft gedaan. In afwachting van deze uitspraak handhaven wij de bouwmogelijkheden op de gronden met de bestemming Tuin-1.

Reclamanten sub 2.:

In het bestemmingsplan heeft het perceel In de Pelmolen 1-3 de bestemming “wonen”, waarbij een apotheek en een huisartsenpraktijk is toegestaan. Inmiddels zijn in het pand enkele zorgondersteunende functies gevestigd in de vorm van wijkverpleging en maatschappelijk werk. Dit biedt een meerwaarde voor de praktijk. Dergelijke functies passen in een moderne huisartsenpraktijk. Zij verzoeken dan ook de bestemming van het perceel te wijzigen in ‘Maatschappelijk’. Dit is nodig om een modern centrum met een breed pakket aan eerstelijnszorg financieel gezond te kunnen exploiteren.

Beantwoording:

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkt aantal onderwerpen, namelijk het regelen van het woninggroen en het herstellen van enkele omissies. Het perceel In de Pelmolen 1-3 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De zienswijzen van reclamanten kunnen dan ook niet in behandeling worden genomen. Wanneer reclamanten van mening zijn dat de bestemming van het perceel In de Pelmolen 1-3 gewijzigd zou moeten worden in “Maatschappelijk” kunnen zij een verzoek daartoe indienen middels een zogenaamd principeverzoek. Naar aanleiding van dit verzoek zal beoordeeld worden of een dergelijke bestemmingswijziging aanvaardbaar is.