

Nota Inspraak bestemmingsplan Banken 1



Gemeente Uithoorn
Juni 2017

Gemeente Uithoorn



Het voorontwerpbestemmingsplan Banken 1 heeft in de periode van 5 mei 2017 t/m 18 mei 2017 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen bij het college van B&W. In deze periode is 1 inspraakreactie ingediend namens de bewoners van Banken 3,5,7,9-B en 11. In deze nota is de ingekomen inspraakreactie samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan Banken 1 aan te passen.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan op 1 mei 2017 toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Er zijn geen bestuurlijke reacties binnengekomen.

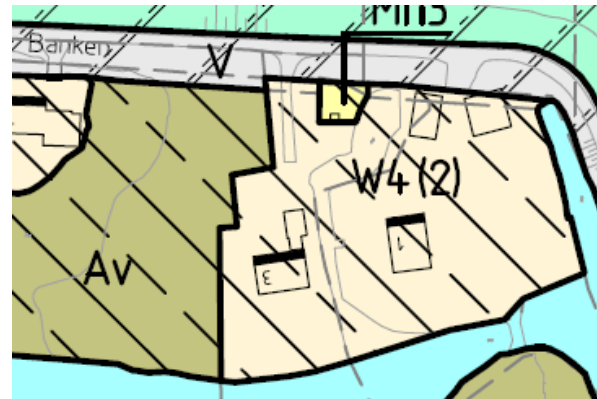
	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Insprekers	a. Insprekers geven aan dat de inzagetermijn van 2 weken onvoldoende is om het volledige plan grondig door te nemen en hun opmerkingen daarover te doen toekomen. In zoverre worden dus alle rechten voorbehouden om tijdens de wettelijke inzagetermijn van het ontwerp met nieuwe bezwaren te komen. b. De insprekers tasten in het duister waarom er geopteerd wordt voor een nieuw bestemmingsplan, terwijl het vigerende bestemmingsplan “Veenweidegebied” nog geen twee jaar geleden is vastgesteld. Het komt de eenheid niet ten goede om in dit gebied, met dezelfde ruimtelijke kenmerken, te werken met twee verschillende bestemmingsplannen. Dit wringt te meer omdat de definities van beide plannen niet in alle opzichten gelijk zijn. c. Het is niet duidelijk waarom wordt afgeweken van de definitie van B&B uit het vigerende bestemmingsplan. In de definitie van het vigerende bestemmingsplan wordt gesproken dat een b&b in een bestaand woonhuis of <u>bijhuis</u> wordt gerund	a. Tijdens de formele procedure van terinzage van het ontwerpbestemmingsplan staat het een ieder vrij om een zienswijze in te dienen. Dit heeft verder geen relatie met een eventuele ingediende inspraakreactie. b. Indien bij de gemeente een bouwaanvraag wordt ingediend welke niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan kan de gemeente besluiten medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Hierbij speelt de leeftijd van een vigerend plan geen rol. Bij een partiële herziening, zoals bij Banken 1, Worden de regels daar waar nodig aangepast maar het overgrote deel komt overeen met het vigerende plan om juist de eenheid in het gebied te behouden. Daarbij zijn alle bestemmingsplan gepubliceerd op Ruimtelijkeplannen.nl waardoor het per perceel overzichtelijk is welk bestemmingsplan vigerend is. c. Het woord ‘bijhuis’ wordt in de Nederlandse taal bijna niet gebruikt. Om verwarring te voorkomen is zodoende met dit bestemmingsplan het woord bijhuis aangepast naar het woord bijgebouw. Hiermee verandert de strekking van de definitie niet.. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het ook	a. Niet van toepassing. b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing.

	door de eigenaren van het betreffende huis. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt gesproken over een <u>bijgebouw</u> ipv bijhuis. De omwonende achten het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om in dezelfde omgeving met dezelfde ruimtelijke kenmerken verschillende definities te introduceren. Daar komt bij dat het karakter van een b&b nu juist in een huis plaats vindt. Verzoek is om de definitie in het voorontwerp aan te passen aan het vigerende bestemmingsplan. d. Het argument voor legalisering van de bestaande hooischuur lijkt te zijn dat deze er tientallen jaren staat. Dit is niet het geval volgens de omwonende. De hooischuur heeft pas sinds kort deze huidige gedaante. Uit de bouwvergunning die op 21 april 1994 aan de toenmalige bewoner is verleend, blijkt dat er op dat moment nog sprake was van een hooiberg. Hierdoor kan het argument dat de hooischuur er al tientallen jaren staat geen valide argument zijn voor legalisering. Dit zou de weg vrijmaken voor legalisatie van de meest wanstalgige bouwwerken. Bovendien zal de gedaante en de functie van de hooischuur ingrijpend wijzigen na de mogelijk aanstaande realisatie van de b&b.	toegestaan om een b&b te realiseren in een bijgebouw. d. Dat het aangedragen argument ‘dat de bestaande hooischuur er al tientallen jaren staat’ niet valide is klopt. Dit argument wordt zodoende uit de toelichting gehaald. Wel is de hooischuur, in deze hoedanigheid, al gerealiseerd bij de boerderij zoals deze op deze locatie heeft gestaan tot 2001. Na deze datum is de boerderij gesloopt en is de huidige woning gerealiseerd. De gemeente heeft de feitelijke situatie beoordeeld en op basis daarvan medewerking verleend om middels een bestemmingsplan de bestaande situatie te legaliseren. Het gebied de Banken is een bijzonder stukje Uithoorn dat is gelegen tussen het Glastuinbouwgebied en het Veenweidegebied waar wonen en recreatie met oog voor de landschappelijke kwaliteit in is gelegen. Naar aanleiding van diverse zienswijzen op het bestemmingsplan Landelijk gebied – Veenweidegebied is destijds opnieuw gekeken naar de Banken en zijn nieuwe ruimtelijke afwegingen gemaakt. Feitelijke situaties zijn beoordeeld waarbij geconcludeerd is dat deze geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De gemeente heeft zodoende voor deze percelen het bestemmingsplan aangepast, bijvoorbeeld door extra m² aan bijgebouwen toe te staan. Ten tijden van dit proces is de locatie Banken 1 niet meegenomen en de gemeente wil nu alsnog voor deze locatie medewerking verlenen voor het legaliseren van het bijgebouw. De uitstraling van de hooischuur past binnen het	d. De argumentatie voor het legaliseren van de bestaande hooischuur wordt aangepast in de toelichting.
--	--	--	---

	e. Omwonende geven aan dat in de toelichting als argument wordt verwezen naar de wenselijkheid van een b&b in het gebied. Uw college gaat eraan voorbij dat het voorliggende plan slechts betrekking heeft op de legalisatie van de bestaande hooischuur. Het spreekt immers voor zichzelf dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van legalisatie van een illegaal opgericht bouwwerk niet kan afhangen van een zuiver toekomstige gebeurtenis (vergunningsaanvraag tot verbouwing en functiewijziging). f. Omwonende geven aan dat de plannen van de eigenaar van Banken 1 geenszins gaat om kleinschalige recreatie. g. Insprekers geven aan dat er geen risicoanalyse planschade is uitgevoerd. Evenmin is gebleken van een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar mbt verhaal van eventuele planschadevergoeding. Omwonende geven aan een dergelijk verzoek om planschade in te dienen wegens de te verwachten waardevermindering van hun woning als gevolg van de vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan. Deze waardevermindering ontstaat met name omdat het bestemmingsplan voorziet in legalisatie van de hooischuur in combinatie met een ruimere definitie van het begrip b&b. h. De bewoners van Banken 3 en 5 geven aan dat de tweede bouwmogelijkheid op hun perceel dreigen kwijt te raken. Deze bouwmogelijkheden bestond	landelijk karakter van het gebied en de directe waarden van het veenweidegebied worden niet aantast. e. Het is correct dat dit bestemmingsplan alleen ziet op het legaliseren van de hooischuur. Het is vervolgens aan de eigenaar zelf om gebruik te maken van de binneplanse afwijking voor het realiseren van de b&b. f. Deze beoordeling komt pas aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de b&b. De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden zoals die is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. g. Voor compensatie in de vorm van planschade geldt de reguliere wettelijke procedure. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan de indiener een verzoek indienen bij de gemeente voor planschadevergoeding. De gemeente neemt dat verzoek vervolgens in behandeling. In paragraaf 7.1 van de toelichting is reeds aangegeven dat een overeenkomst is tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is onder andere opgenomen dat eventuele kosten, voortkomend uit planschade, voor rekening zijn van de initiatiefnemer. h. In het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 2005 lag de bestemming 'Wonen' over het perceel van Banken 1 en 3 (zie onderstaande afbeelding). Binnen deze bestemming waren 2	e. Niet van toepassing. f. Niet van toepassing. g. Niet van toepassing. h. Niet van toepassing.
--	---	--	---

voor de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan wel. Op het perceel stonden voordien twee woningen (Banken 3 en 5).

woningen toegestaan. Deze situatie is overgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Veenweidegebied' en zal met het nieuwe bestemmingsplan voor Banken 1 wederom overgenomen worden. In eerdere bestemmingsplannen zijn derhalve geen rechten opgenomen voor 2 woningen op het perceel van Banken 3.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied 2005 thv Banken 1 -3