

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 14 december 2010
Agendapunt : **B13.**
Portefeuillehouder : de heer J.A.E. Landwehr
Ambtelijk primaat : Stadsontwikkeling / W. Boersma

Onderwerp:

Aanvulling bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen 2009"

Voorstel:

We stellen de raad voor:

1. Alsnog in te stemmen met het raadsvoorstel van 31 augustus 2010
 2. In aanvulling op het besluit de bestemming op het perceel Lekdijk 16/16a vast te stellen als 'agrarisch bedrijf' met 2 bedrijfswoningen
 3. de bestemming op het perceel Lekdijk 51/51a vast te stellen als 'Wonen' voor 1 burgerwoning.
-

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Op 31 augustus 2010 heeft u in uw vergadering het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen 2009" behandeld en aangehouden. U stemde in met de hoofdlijnen van het bestemmingsplan en heeft ons toen verzocht om nader onderzoek te doen naar de bestemming van de percelen Lekdijk 16/16a en Lekdijk 51/51a. Verder is besloten dat de rest van het bestemmingsplan niet meer ter discussie staat. Het nu voorliggende voorstel is een daarom een aanvulling op het raadsvoorstel van 31 augustus. De besluitpunten zijn dus ook aanvullend op de besluitpunten van het voorgaande voorstel.

Om dit goed te kunnen onderzoeken is een dossier onderzoek uitgevoerd. Alle bouwvergunningen en vrijstellingen uit het archief zijn bekeken. Ook zijn de zienswijzennota's van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen 2001" nagezien. Aan de hand daarvan is een chronologisch overzicht gemaakt van beide percelen. Dit overzicht is bij het advies gevoegd.

Aan de hand van het overzicht kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Lekdijk 16/16a:

Het perceel is altijd in gebruik geweest als agrarisch gebruik. Ook heeft er altijd in het bestemmingsplan gestaan dat er maar 1 bedrijfswoning is toegestaan. Er is geen vrijstelling verleend voor een tweede bedrijfswoning.

Uit het onderzoek is echter gebleken dat in 1979 wel een bouwvergunning afgegeven voor de herbouw van een dubbele boerderij ter vervanging van de boerderij die bij een brand verloren is gegaan. Daarmee is impliciet toestemming gegeven voor een tweede bedrijfswoning. Dit is eerder helaas niet opgemerkt omdat niet in alle gevallen van een zienswijze een dergelijk diepgaand onderzoek heeft plaatsgevonden. In dit geval is in de 1^e instantie gekeken naar het vigerende bestemmingsplan. Daarin was ook geen sprake van 2 bedrijfswoningen en heeft de reclamant geen zienswijze ingediend. Per abuis is dus aangenomen dat verdergaand onderzoek niet noodzakelijk was, naar nu blijkt niet terecht. Het is daarom redelijk om in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen 2009" op te nemen dat op het perceel 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Lekdijk 51/51a:

Het perceel is in het verleden bestemd geweest als agrarisch bedrijf. In 1981 is een bouwvergunning verleend om een inwonings situatie mogelijk te maken.

In 1986 is geconcludeerd dat de boerderij werd gebruikt als burgerwoning. Er was sprake van een inwonings situatie van ouders en kinderen. De boerderij bleef daarom expliciet aangemerkt als 1 woning. De bestemming is hierop aangepast in het bestemmingplan "Landelijk Gebied Vianen 2001". Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Daarmee werd het perceel bestemd voor 1 woning. Tegen het bestemmen als 1 woning is geen zienswijze ingediend.

Zolang er sprake is van familie die bij familie inwoont, past dit binnen de regels van het bestemmingsplan. Er is dan sprake van 1 woning met een inwonings situatie. Deze mogelijkheid bestond in het vorige bestemmingsplan en bestaat ook in het nieuwe bestemmingsplan. Er is dus geen strijdige situatie. Pas als er geen familiebanden meer zijn tussen de bewoners wordt het pand feitelijk gebruikt als 2 woningen. Op dat moment zal het gebruik in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan. Hiertegen kan dan handhavend worden opgetreden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande stellen wij u voor het perceel Lekdijk 16/16a, anders dan in het voorstel van 31 augustus, te bestemmen als agrarisch bedrijf met 2 bedrijfswoningen en het perceel Lekdijk 51/51a te bestemmen als 1 burgerwoning. Dat is dus ongewijzigd ten opzichte van het 1^e voorstel.

Naar aanleiding van:

Voor de zekerheid hebben wij alle negatieve zienswijzen laten nazien. Voor twee percelen is ook aanvullend dossieronderzoek gedaan. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de ingediende zienswijzen ons inziens terecht zijn afgewezen.

2. Financiële gevolgen

Er zijn geen aanvullende financiële gevolgen verbonden aan dit voorstel.

3. Inspraak en communicatie

Voor wat betreft de inspraak en communicatie wijzigt met dit voorstel alleen de planning.

De planning ziet er nu als volgt uit:

14 december: vaststelling.

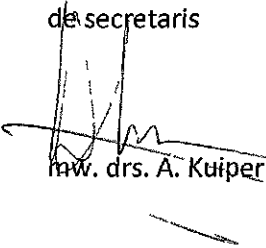
Binnen 4 weken na vaststelling zal het plan gepubliceerd worden en ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is 6 weken. Na deze 6 weken is het plan onherroepelijk en treedt het plan in werking. Wanneer binnen deze 6 weken een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Raad van State, wordt het plan niet eerder onherroepelijk dan wanneer de Raad van State hun uitspraak hebben gedaan.

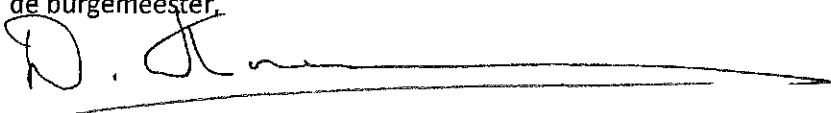
Verder heeft u, in de vergadering van 31 augustus 2010, de portefeuillehouder verzocht om in gesprek te gaan met de heer De Gans van Gako. Hierover kunnen wij u het volgende berichten: De portefeuillehouder heeft op 7 oktober 2010 gesproken met reclamant 23 en zijn vertegenwoordiger. Er zijn verschillende zaken vanuit beide kanten verduidelijkt. Ook is duidelijk gemaakt wat een gemeente wettelijk kan doen en niet kan doen. Er is afgesproken dat er binnenkort een vervolg gesprek is, dat meer toekomst gericht kan zijn. Afgesproken is dat het initiatief daarvoor bij reclamant ligt. Er zijn vanuit de gemeente handreikingen gegeven wat er binnen de regels kan gerealiseerd worden en wat de oplossingsrichtingen zijn. De ondernemer dient echter zelf een keuze te maken over de toekomst van zijn bedrijf.

Vianen, 3 december 2010

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de secretaris

de burgemeester,


mw. drs. A. Kuiper


mw. drs. D.A.M. Koreman

Bijlage:

- bestemmingsplan
- raadsvoorstel van 31 augustus 2010

Ter inzage:

RAADSBESLUIT d.d.: 14 DECEMBER 2010

CONFORM

15/12-2010

 GRIFFIER

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 31 augustus 2010
Agendapunt : **B2.**
Portefeuillehouder : de heer J.A.E. Landwehr
Ambtelijk primaat : Stadsontwikkeling / W. Boersma

Onderwerp:

Bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen 2009"

Voorstel:

We stellen de raad voor:

1. De ontvangen zienswijzen (niet) ontvankelijk en (on)gegrond te verklaren, volgens de zienswijzennota.
 2. De betrokkenen van dit besluit schriftelijk te informeren.
 3. Kennis te nemen van de wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.
 4. Het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0620.bp0001-VG01 gewijzigd vast te stellen en via de elektronische weg te publiceren.
 5. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren.
-

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

In het eerste kwartaal van dit jaar heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzage termijn zijn er een aantal zienswijzen ontvangen tegen het plan. Aan de hand van enkele zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. De aanpassingen en dus de wijzigingen op het ontwerpplan worden hieronder verder besproken.

Het plan wordt u nu aangeboden om definitief te worden vastgesteld. Omdat er wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp betreft het juridisch gezien een gewijzigde vaststelling. Dit wordt verder toegelicht in dit stuk onder punt 5.

2. Achtergrond

Het nu voorliggende bestemmingsplan zal gaan gelden voor het hele gebied, met uitzondering van de kernen en de bedrijventerreinen. Het huidige bestemmingsplan die op deze gronden geldig is, is niet langer toereikend gezien het nieuwe beleid voor de agrarische bedrijven. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan voor het gebied is gemaakt.

Vorig jaar is er een openbare inspraak avond geweest en heeft het voorontwerp ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is eerder ook al ter kennisname aan uw raad toegestuurd.

Nieuw beleid:

In het bestemmingsplan is nieuw beleid opgenomen voor de uitbreiding van agrarische bedrijven met nevenactiviteiten. Ook is er beleid geformuleerd voor het gebruik van de 'vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen' (VAB's).

De mogelijkheden die hier worden geboden zijn afgestemd op het omliggende agrarische gebruik van het gebied, de verkeersbewegingen in het gebied en de inpasbaarheid.

De activiteiten waarbij hier aan gedacht wordt zijn oa:

- Zorg (zorgboerderijen, kinderopvang etc.)
- Recreatie (vakantieboerderijen, boerencamping, huifkartochten etc.)
- Pensionstallingen (voor paarden)
- Hoefsmederijen etc. (ambachtelijke bedrijfjes)
- Opslag van agrarische goederen (hooi, voeders, trekkers etc)
- Opslag van niet agrarische goederen (caravans, auto's, boten etc)
- Ondergeschikte detailhandel in eigen producten en streekproducten etc.

De verbreding wordt geboden om noodleidende agrarische bedrijven een extra bron van inkomsten te verschaffen. De condities waaronder bepaalde zaken mogelijk zijn en welke omvang ze mogen hebben, staan in de regels van het bestemmingsplan.

Juridisch

Ieder bestemmingsplan kent een overgangsrecht. Er is een overgangsrecht voor gebouwen en een overgangsrecht voor gebruik. Wanneer een gebouw of gebruik al bestond voor het ter visie gaan resp. het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan, valt dit onder het overgangsrecht. Handhaving is dan niet mogelijk.

Er is echter wel een uitzondering. Wanneer een gebouw of gebruik ook in strijd was met het vorige bestemmingsplan, valt dit niet onder het overgangsrecht. In dat geval dient de gemeente bij constatering van een overtreding alsnog handhavend op te treden.

3. Digitalisering

In het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (1 juli 2008), hierna Wro, is er voor bestemmingsplannen het een en ander veranderd. Zo is het verplicht voor een gemeente om voor het hele grondgebied een geldend bestemmingsplan te hebben. Ook moet het plan elke 10 jaar worden herzien. Zo niet, dan kunnen er voor bouwvergunningen geen leges worden geïnd. Een andere ingrijpende wijziging is het feit dat de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar moeten worden. Burgers en het ambtelijk apparaat moeten dus bij de digitale plannen kunnen.

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen 2009" voldoet aan de digitale eisen zoals de Wro dat voorschrijft. Voor iedereen is het plan digitaal beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en in pdf-formaat ook op de website van de gemeente.

Het digitale plan is het officiële vastgestelde plan. Dit is dus de juridisch geldende bestemmingsplan.

4. Financiële gevolgen

Het plan is geen ontwikkelingsplan, maar een vastlegging van een bestaande situatie met deels nieuw beleid. Het plan heeft geen financiële gevolgen.

5. Inspraak en communicatie

Onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) hadden bestemmingsplannen de goedkeuring nodig van Gedeputeerde Staten (GS) en kon men tegen dit goedkeuringsbesluit tegen het plan in beroep (bij GS) alvorens men bij de Raad van State uitkwam. Onder de nieuwe Wro is de bestemmingsplan-procedure verkort, door het goedkeuringsmoment van GS te laten vervallen. De procedure van het bestemmingsplan ziet er daarom als volgt uit:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ligt dan 6 weken ter inzage. Op dat moment kan tegen het plan beroep aan worden getekend bij de Raad van State. Alleen degene die een zienswijze tegen het ontwerpplan heeft ingediend mag beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. Daar is wel een uitzondering op: de onderdelen die u gewijzigd vaststelt staan voor een ieder open voor het aantekenen van beroep.

Ook kunnen Gedeputeerde Staten gedurende deze termijn een reactieve (dwingende) aanwijzing doen. Dit kunnen zij doen als zij van mening zijn dat het provinciaal belang geschaad wordt. Als gemeente kunnen wij daartegen in beroep. Een reactieve aanwijzing is waarschijnlijk, gezien het feit dat Gedeputeerde Staten een zienswijze hebben ingediend tegen het plan.

Indien geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan na het aflopen van de ter inzage termijn onherroepelijk en dus vigerend en kunnen er bouwvergunningen worden verleend.

Concreet ziet de planning er dus als volgt uit:

- ✓ 31 augustus 2010, vaststelling bestemmingsplan
- ✓ 21 september tot en met 30 november 2010, ter inzage legging en beroepstermijn
- ✓ 31 november 2010, indien geen beroep: bestemmingsplan onherroepelijk. Indien wel beroep: na beslissing van de Raad van State

Vianen, 20 augustus 2010

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de secretaris, de burgemeester,

mr. Th.W. Tuentjer, (loco) J.A.E. Landwehr, (loco)

Bijlage: --

Ter inzage: - ontwerpbestemmingsplan + nota van zienswijzen

RAADSBESLUIT d.d. 31 augustus 2010:

- TOEZICING
1. OVERLEG MET GAKO
 2. LEIDEND ZIENSWIJZEN NADER ONDERZOEKEN

1. VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN "LANDELIJK GEBIED VIANEN LUGG" AANGEHOUDEN
2. DE RAAD STEMT IN MET DE HOOFDLYNEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN EN MET DE ZIENSWIJZEN, ZOALS DOOR HET COLLEGE VERWOORD, MET UITZONDERING VAN LEIDEND 16/16A EN LEIDEND 51/51. PP