

BEHEERSVERORDENING MIJDRECHT WOONGEBIED ZUID

Nota beantwoording inspraakreacties

Inloopbijeenkomst

Op dinsdag 30 september 2014 is van 19.30 tot 21.00 uur in het Gemeentehuis Mijdrecht een inloopbijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst is bezocht door 40 – 50 personen.

Tijdens de inloopavond konden betrokken inwoners zich laten informeren over wat een beheersverordening betekent en daarbij specifiek hun perceel bekijken en eventueel vragen stellen.

Tijdens de avond is aan de bezoekers uitgelegd, dat het tot nu toe geldende bestemmingsplan “Woongebied Mijdrecht Zuid” het einde van zijn geldingsduur nadert. Om die reden is het noodzakelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied opnieuw vast te leggen. De eenvoudigste manier om dit te doen is via een beheersverordening. Daarmee worden in feite de regels uit het oude bestemmingsplan nog 10 jaar voortgezet. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor het overgrote deel van de bezoekers volstond deze informatie. Enkele bezoekers hadden specifieke vragen over woninguitbreiding of gebruik. Deze zijn zoveel mogelijk ter plekke beantwoord. Een enkele vraag is later per mail beantwoord.

Daarnaast werden vragen gesteld die niet rechtstreeks met de beheersverordening te maken hebben. Bijvoorbeeld over het onderhoud van openbaar groen of ongedierte. Deze vragen zijn uitgezet bij de desbetreffende vak afdelingen binnen de gemeente.

Een enkeling was ontevreden over de communicatie van de gemeente. Uitgelegd is dat deze inloopavond juist bedoeld is om eventuele onduidelijkheden weg te nemen.

Samenvattend is de inloopavond prettig verlopen. Er was een goede opkomst en er werd met de mogelijkheid om vragen te stellen in een behoefte voorzien.

Terinzageperiode

De ontwerpbeheersverordening heeft van 26 september tot 6 november 2014 voor inspraak ter inzage gelegen. Hierop zijn zes reacties ontvangen, welke hieronder nader zijn toegelicht.

1. Inspraakreactie Wipmolen 17

Reactie:

Wij hebben begrepen, dat de beheersverordening een voortzetting is van het bestemmingsplan en dat er geen grote wijzigingen komen. Wij willen wel meegeven, dat de groenvoorziening en de bomen het woon- en leefgebied behoorlijk aantasten, zoals bomen die te groot worden en verwaarlozing van de groenvoorziening. Graag willen wij hier duidelijkheid over hebben voor de toekomst.

Antwoord:

Onderhoud van groenvoorzieningen is niet relevant voor een beheersverordening en kan hier dan ook niet in geregeld worden.

Het verzoek is ter behandeling doorgestuurd aan de betreffende afdeling.

2. Inspraakreactie Rodolphstraat 5

Reactie:

De Rodolphstraat is een smalle straat. De percelen grenzen aan de achterzijde aan de tuinen van de tegenoverliggende huizen. Graag zou ik zien, dat de regels voor deze achtertuinen dezelfde zijn als aan de tuinen aan de voorzijde van de straat. Nu wordt er te dicht gebouwd op de ramen van de huizen aan de Rodolphstraat.

Antwoord:

In de beheersverordening zijn alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan en het huidige gebruik opnieuw vastgelegd. Zo ook de bouw mogelijkheden voor (achter)tuinen. Wijzigingen in gebruiks- en bouwrechten ten opzichte van het huidige geldende plan kunnen met een beheersverordening niet mogelijk worden gemaakt.

Het is tevens mogelijk om, onder voorwaarden, vergunningvrije gebouwen en bouwwerken te plaatsen. Deze hoeven en mogen ook niet aan een bestemmingsplan of beheersverordening te worden getoetst.

3. Inspraakreactie Korenbloem 30

Reactie:

Het valt mij op dat er een oude kaart en beelden van Google Streetview zijn gebruikt. Ik woon aan de Korenbloem 30 in een appartementencomplex. Naast dit appartementencomplex is daarop bestrating te zien met een tafeltennistafel. Deze bestrating is jaren geleden verwijderd en de tafeltennistafel is verplaatst. Ik weet niet in hoeverre dit detail van belang is voor de beheersverordening, maar het lijkt mij juist dat dit actueel is.

Antwoord:

Het is een begrijpelijke opmerking. En toch is het minder van belang dat er waarschijnlijk een niet meer geheel up-to-date ondergrond is gebruikt. Wel belangrijk is dat het een ondergrond is die is uitgesneden uit de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Dat is het geval. Ook belangrijk is dat – binnen die ondergrond – de geografische coördinaten van gebouwen en grote vaste elementen (de loop van grote wegen bijvoorbeeld) kloppen. Of kleine elementen er wel of niet op staan, is minder belangrijk.

Los van wat er op de ondergrond / luchtfoto wel of niet te zien is, zijn in de beheersverordening alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan (dat vervangen wordt door de beheersverordening) opnieuw vastgelegd. De beheersverordening is daarvoor NIET afhankelijk van wat er op de kaart van de geografische ondergrond, of op een luchtfoto, te zien is. De mogelijkheid die er is om speelattributen te plaatsen, is dus niet afhankelijk van wat er op de kaart van de geografische ondergrond of op de luchtfoto te zien is, maar uitsluitend afhankelijk wat er in de beheersverordening (of hogere regelgeving) is geregeld aangaande de mogelijkheid om op een bepaalde plek een speeltoestel neer te zetten.

Reactie:

Ik wil tevens van de gelegenheid gebruik maken aan te geven, dat ik het raadplegen in de digitale vorm lastig vind. Het is een ingewikkeld programma met veel onduidelijke knoppen.

Antwoord:

Voor veel mensen is dit helaas het geval. Digitale bestemmingsplanviewers bestaan nog niet zo lang. Op den duur zullen de viewers ongetwijfeld een groter gebruiksgemak krijgen – en de gebruikers een vanzelfsprekender vaardigheid in het gebruik van dergelijke digitale zaken (steeds meer zaken worden digitaal; mensen kunnen er op den duur mee 'lezen en schrijven'). Dat is echter de toekomst. Op dit

moment is het doel van de gemeente om én te voldoen aan de wettelijke eisen op het punt van het beschikbaar stellen van digitale bestemmingsplannen en beheersverordeningen, én om het gebruiksgemak, waar dat mogelijk is, te verbeteren.

4. Inspraakreactie Koningsspil 45

5. Inspraakreactie Koningsspil 49

Reactie:

In de huidige situatie is een gedeelte van het bouwvlak tot een hoogte ca. 3 m bebouwd. De regels in de beheersverordening laten het niet toe het bouwvlak in de hoogte ten volle te benutten. Verzocht wordt deze beperking weg te nemen.

Antwoord:

In artikel 4.1.2 Bouwhoogte is opgenomen, dat ten aanzien van de bouwhoogtes van gebouwen de bouwhoogtes gelden zoals deze zijn opgenomen op de kaarten in Bijlage 2. Het betreft hier de huidige plankaarten behorend bij het nu nog geldende bestemmingsplan. Hierop zijn de huidig toegestane goot- en bouwhoogten waarneembaar. In de regels zal een extra bouwregel worden opgenomen, dat daar waar een goothoogte op de kaart is opgenomen een bouwhoogte is toegestaan die 5 m hoger is dan de toegestane goothoogte. Hiermee worden de huidige bouwrechten overgenomen en verankerd in de beheersverordening.

Reactie

In artikel 4.1.3 Bijbehorende bouwwerken worden de gezamenlijke aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen beperkt tot 50 m². Met de huidige regeling in het bestemmingsplan is een groter oppervlak aan bijgebouwen mogelijk.

Antwoord:

Er ontbreekt een aanvullende regel voor percelen die een groter oppervlakte hebben. Deze ommissie zal in de beheersverordening worden hersteld.

Reactie:

Antwoord:

Op de kaart is het besluit Waterkering over de zijtuin aangegeven. Daarmee worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkt. Verzocht wordt deze grens van de waterkering aan te passen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

De verbeelding zal hierop worden aangepast.

6. Inspraakreactie Rechthuislaan 9

Reactie:

Tegen een verordening en de daaruit voortvloeiende maatregelen kan geen formeel bezwaar of beroep worden aangetekend. Dit is aan te merken als een groot verlies in de rechtspositie van belanghebbenden. Ik maak hier ernstig bezwaar tegen.

Antwoord:

In een beheersverordening blijven alle rechten die betrokkenen hebben in stand. De wetgever heeft daarom geen rechtsbescherming opgenomen in het kader van de vaststelling van beheersverordeningen.

Met een beheersverordening wordt de bestaande situatie (gebruik en bebouwing) in een gebied vastgelegd. Bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen, zodat bijvoorbeeld ook de binnenplanse afwijkingen mogelijk blijven. Een beheersverordening is dan ook vergelijkbaar met een conserverend bestemmingsplan.

Voor dit plangebied is gekozen voor een beheersverordening, niet alleen omdat het sneller en goedkoper in de procedure is, maar ook omdat in dit gebied geen ontwikkelingen worden verwacht die dusdanig concreet zijn dat ze in een bestemmingsplan zouden kunnen worden opgenomen.

Reactie:

Ik maak bezwaar tegen de duiding "bestaande bouwwerken". Een veel betere en dus juridisch sterkere duiding is te vinden een voorbeeld beheersverordening van de VNG.

Antwoord:

De intentie van de reactiegever is, dat illegale bouwwerken door deze beheersverordening niet legaal worden. De verordening staat ten eerste toe dat de bestaande legale situatie wordt voortgezet. Met de bestaande legale situatie wordt zowel het bestaande (feitelijke) gebruik als de aanwezige bebouwing bedoeld, mits legaal. Illegaal gebruik of illegale bouwwerken

	<p>worden met deze verordening dan ook niet van rechtswege ineens positief bestemd. Gevraagd wordt het begrip “bestaande bouwwerken” aan te passen. Hiertegen is geen bezwaar. In de begrippenlijst is nu het volgende opgenomen: <i>Bestaande bouwwerken</i>: bouwwerken die conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningsvrij, ofwel op basis van een vergunning) of nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning). Ter verduidelijking zal deze begripsbepaling worden aangevuld met de zinsnede, “dat bouwwerken die bestaan maar zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan zijn gebouwd daar niet onder vallen.”</p>
<p><u>Reactie:</u> De op de verordeningenkaart weergegeven perceelsgrens van het perceel Ambachtsherensingel 1 aan de zijde van de Rechthuislaan is onjuist weergegeven. Deze gaat uit van een illegale situatie, waarbij het perceel tot circa 60 cm is verbreed.</p>	<p><u>Antwoord:</u> De beheersverordening maakt niet meer mogelijk dan op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan mogelijk is. De besluitvlakken op de verordeningenkaart zijn leidend; de inventarisatiekaart en de onderliggende luchtfoto dienen ter verduidelijking. De genoemde perceelsgrens op de nu nog geldende bestemmingsplankaart is gelijk aan het besluitvlak op de verordeningenkaart.</p>
<p><u>Reactie:</u> In paragraaf 3.1. Uitgangspunten staat aangegeven, dat (in principe) het behoud van de planologische ruimte zoals deze in de geldende plannen is opgenomen uitgangspunt is. Wat wordt hier bedoeld met “in principe”? Kan er onder voorbehoud toch van dit “behoud” worden afgeweken?</p>	<p><u>Antwoord:</u> Het uitgangspunt is behoud en niet in principe. Dit zal worden verwijderd.</p>
<p><u>Reactie:</u> Op vele plaatsen in de verordening wordt geschreven over “aanvullende gebruiks- en bouwregels” en “afwijkende gebruiks- en</p>	<p><u>Antwoord:</u> In deze beheersverordening is het bestaande planologische regime voortgezet. De regels die van toepassing waren in het vigerende</p>

bouwregels". Indien deze worden aangevraagd en toegepast, op welke wijze wordt dit aan belanghebbenden bekend gesteld? En is hiertegen bezwaar en beroep mogelijk.

bestemmingsplan zijn, om bestaande rechten niet in te perken, ook in deze beheersverordening overgenomen. Het gaat o.a. om een aantal aanvullende bouw- en gebruiksregels en afwijkingsregels. Deze worden in de beheersverordening ook van toepassing verklaard. Om gebruik te kunnen maken van deze regels dient altijd een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Tegen het verlenen van een dergelijke vergunning is het altijd mogelijk bezwaar of beroep in te stellen.

Reactie:

Wat doet het college aan bestaand illegaal gebruik en bestaande illegale bebouwing?

Antwoord:

Kern van het integraal handhavingsbeleid is, dat de gemeente een groter beroep doet op de eigen verantwoordelijkheid van inwoners en ondernemers.

In voorkomende gevallen vindt handhaving plaats naar aanleiding van (formele) handhavingsverzoeken en volgens een vastgesteld prioriteitenschema. In het Integraal handhavingsbeleid staat beschreven wat de afgelopen jaren is bereikt, wat de visie is op handhaving en wat de uitgangspunten zijn voor de komende jaren.