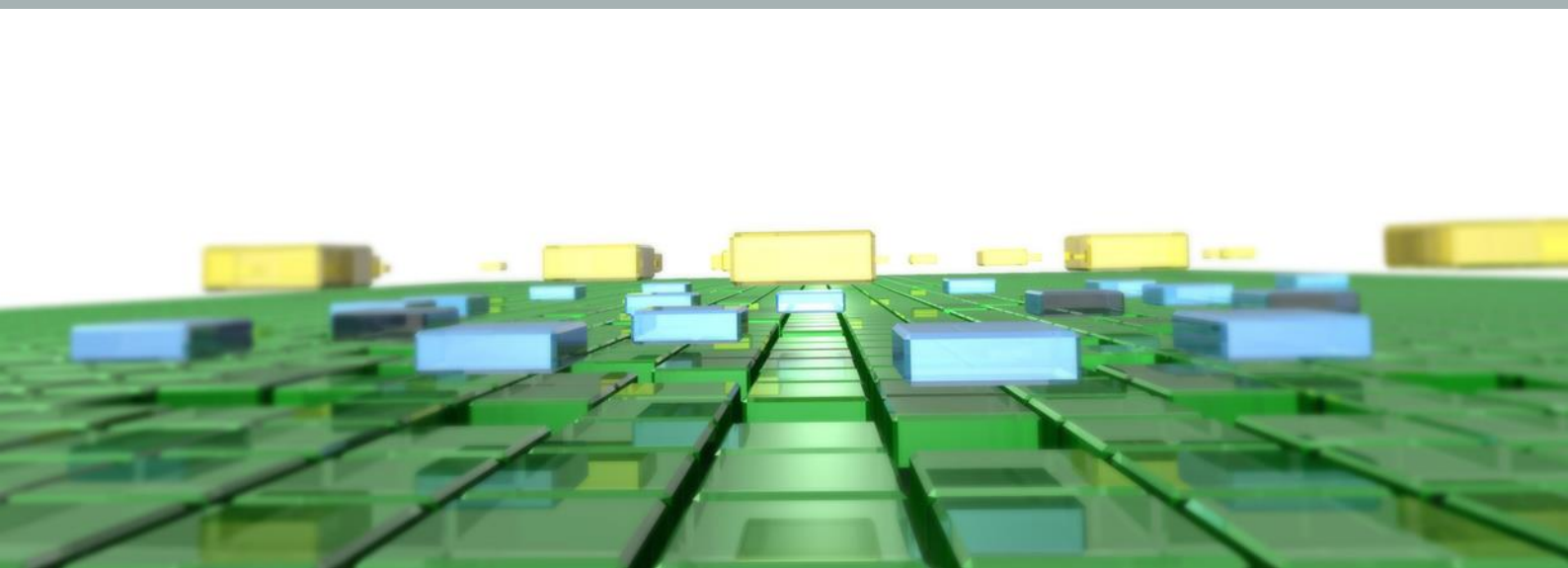


Reparatieplan Parc Patersven

Gemeente Zundert

Vastgesteld



Reparatieplan Parc Patersven

Gemeente Zundert

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08706.083266_1
Datum:	Oktober 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer T. Nicia, de heer M. Provoost
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren,
Vaststelling:	11 oktober 2016
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	BRO Abstract
Beknopte inhoud:	Reparatie van het bestemmingsplan Parc Patersven te Zundert naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Reikwijdte van deze herziening	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 De aanpassing	3
2.2 Uitspraak ABRvS	3
2.3 Overweging	4
2.4 Planologische en milieuhygiënische aspecten	4
2.5 Borging besluit	5
3. UITVOERBAARHEID	6
3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
3.2 Financiële uitvoerbaarheid	6
4. JURIDISCHE PLANOPZET	7
4.1 Algemene opzet	7
4.2 Toelichting op de verbeelding	7
4.3 Bestemmingen op verbeelding	7
4.4 Toelichting op de regels	8

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in zijn vergadering van 19 mei 2015 het bestemmingsplan 'Parc Patersven' vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn diverse beroepen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) ingediend. Op 1 juni 2016 heeft de ABRvS uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Parc Patersven'. Hiermee is dit bestemmingsplan op 1 juni 2016 onherroepelijk geworden, met uitzondering van het plandeel betreffende perceel 336. Voor dit perceel heeft de ABRvS een tussenuitspraak gedaan.

De ABRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om binnen 20 weken na de uitspraak een heroverweging te maken aangaande de mogelijkheid om permanent wonen toe te staan ter plaatse van perceel 336. Dit reparatieplan is de uitkomst van deze heroverweging en met dit reparatieplan wordt permanent wonen toegestaan op perceel 336.

1.2 Reikwijdte van deze herziening

Het uitgangspunt van dit reparatieplan is uitsluitend de heroverweging op basis van de uitspraak van de ABRvS ten aanzien van permanent wonen op perceel 336.

Verbeelding

Indachtig de overwegingen in de uitspraak van de ABRvS en het in dat kader aanvullende onderzoek wordt aan perceel 336 alsnog de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning' toegekend. Dit reparatieplan is dan ook alleen van toepassing op het perceel 336.

Regels

Voor wat betreft de regels zijn/blijven de regels van het geldende bestemmingsplan 'Parc Patersven', voor dit plan van toepassing. In de regels zijn geen wijzigingen opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 De aanpassing

In deze paragraaf wordt de aanpassing aan het bestemmingsplan Parc Patersven als gevolg van de uitspraak van de ABRvS van 1 juni 2016 uiteengezet.

2.2 Uitspraak ABRvS

De eigenaar van enkele gebouwen op Parc Patersven, waaronder de woning op perceel 336, kan zich niet met het bestemmingsplan verenigen omdat de gebruiksmogelijkheden van zijn gebouwen en gronden te beperkt zijn.

De eigenaar betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' voor de woning op perceel 336 heeft vastgesteld, omdat de raad niet voorzien heeft in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning'. Dat in deze woning tijdens de peilperiode tijdelijk de receptie van het park heeft gezeten is op zich geen reden om in deze woning geen permanente bewoning toe te staan.

De ABRvS is van oordeel dat het hanteren van een peilperiode in beginsel niet onredelijk is om te bepalen of een bestaande recreatiewoning op het Parc in aanmerking kon komen voor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning'. Dit ontslaat de raad echter niet om ook de specifieke omstandigheden van een geval zijn bij zijn afweging te betrekken, waarbij van belang is dat de eigenaar in zijn zienswijze er op heeft gewezen dat de woning tijdelijk in gebruik was als receptie. Bij de woning op perceel 336 heeft de raad naar het oordeel van de ABRvS onvoldoende acht geslagen op de bijzondere omstandigheid dat de eigenaar van deze woning, na een brand in het receptiegebouw, zijn woning ter beschikking heeft gesteld om te gebruiken als vervangende receptie. Dit bracht met zich dat juist in de peilperiode deze woning niet in gebruik was voor permanente bewoning. Onder de gegeven omstandigheden had de raad niet mogen volstaan met een enkele verwijzing naar de peilperiode. Het had in dit geval op de weg van de raad gelegen om de eigenaar in de gelegenheid te stellen om met stukken aan te tonen dat deze woning voorafgaand aan de vestiging van de tijdelijke receptie duurzaam was bewoond. De raad heeft het plandeel met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' voor de woning op perceel 336 in strijd met artikel 3:2 van de Awb vastgesteld, voor zover niet is voorzien in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning'.

De ABRvS draagt de raad op om binnen 20 weken na de verzending van de uitspraak te beoordelen of aan de woning op perceel 336 met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning' dient te worden toegekend en, zo ja, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Parc Patersven' in zoverre te wijzigen.

2.3 Overweging

Woningeigenaren van een woning op Parc Patersven dienden aan te tonen dat op hun perceel een woning aanwezig was en deze bij hem of haar, feitelijk duurzaam in gebruik was ten behoeve van permanent wonen in de periode van 2011 tot en met de ter inzagelegging van het ontwerpplan. De ABRvS is van oordeel dat het hanteren van deze peilperiode niet onredelijk is om te bepalen of een bestaande recreatiewoning op het Parc in aanmerking kon komen voor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning'. Echter, bij de woning op het perceel 336 heeft de raad naar het oordeel van de ABRvS onvoldoende acht geslagen op de bijzondere omstandigheid dat de eigenaar deze woning, na een brand in het receptiegebouw in 2007, zijn woning ter beschikking heeft gesteld om te gebruiken als vervangende receptie. Dit bracht met zich mee dat juist in de peilperiode deze woning niet in gebruik was voor permanente bewoning. Onder de gegeven omstandigheden had de raad niet mogen volstaan met een enkele verwijzing naar de peilperiode. Het had in dit geval op de weg van de raad gelegen om de eigenaar in gelegenheid te stellen om met stukken aan te tonen dat deze woning voorafgaand aan de vestiging van de tijdelijke receptie duurzaam was bewoond.

Op 22 juni 2016 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de eigenaar en zijn juridisch adviseur en de wethouder en behandelend ambtenaar. In dat overleg is aannemelijk gemaakt dat de woning op perceel 336 vanaf de oprichting in 1998 tot 2007 aan de vestiging van de tijdelijke receptie duurzaam was bewoond. Controle met behulp van de Basis Registratie Personen (BRP) heeft bevestigd dat de woning van 1998 t/m 2006 nagenoeg onafgebroken in gebruik was voor permanente bewoning. Op grond van dat feitenonderzoek via de BRP is besloten om ook voor het perceel 336 van Parc Patersven de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning' op te nemen in het bestemmingsplan en zodoende permanente bewoning toe te staan ter plaatse van het perceel.

2.4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten bij nieuwe ontwikkelingen. Omdat dit reparatieplan uitsluitend uitvoering geeft aan de uitspraak van de ABRvS en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, behoeven de milieuaspecten en planologische aspecten niet nader te worden onderzocht.

2.5 Borging besluit

In deze paragraaf is aangegeven op welke wijze het besluit van de gemeenteraad is vastgelegd in dit reparatieplan. De onderliggende bestemming (Recreatie - Verblifsrecreatie) blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestemming zoals opgenomen in het moederplan 'Parc Patersven'. Ook de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwperceel' blijft van toepassing voor dit perceel. Met dit reparatieplan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning' toegevoegd aan het perceel. In figuur 1.1. is de oude en de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 1.1 Oude situatie (links) en nieuwe situatie (rechts)

3. UITVOERBAARHEID

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de uitspraak van de ABRvS is bepaald dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid.

3.2 Financiële uitvoerbaarheid

Dit reparatieplan dient enkel om de besluitvorming ten aanzien van het plandeel voor perceel 336 van het bestemmingsplan Parc Patersven (zoals vastgesteld op 19 mei 2015) te herstellen. Overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 8 van het vastgestelde bestemmingsplan 'Parc Patersven' worden ten behoeve van onderhavig planologisch besluit met de grondeigenaar dezelfde vaststellingsovereenkomsten gesloten.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

Een toepassingsverklaring van de regels van het moederplan, aangevuld met een wijziging op de verbeelding.

De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming aangepast.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de regelingen en systematiek uit het 'Bestemmingsplan Parc Patersven'.

4.2 Toelichting op de verbeelding

Op basis van bestemmingsplan 'Parc Patersven' is de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwperceel' van toepassing op het plangebied. Met dit plan is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning' toegevoegd aan het plangebied.

4.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied is de volgende bestemming geldig:

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Gebruik

De als "Recreatie – Verblijfsrecreatie" bestemde gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bungalows, chalets en stacaravans. Permanente

bewoning is binnen deze bestemming toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning' uitsluitend in bungalows en chalets. Er zijn vier voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de permanente bewoning: 1) ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de bluswatervoorzieningen conform het brandweeradvis, 2) ten behoeve van de verbreding van de Kleine Heistraat, 3) ten behoeve van de erfafscheiding tussen het recreatiepark en de woning aan de Wernhoutseweg 182, 4) ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gronden voor permanente bewoning mogen gebruikt worden indien aan deze voorwaardelijke verplichtingen voldaan wordt.

Bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwperceel' zijn uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan.

4.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

Voor deze partiële herziening worden de regels van bestemmingsplan 'Parc Patersven' van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Algemene bepaling

In dit hoofdstuk worden de regels van bestemmingsplan 'Parc Patersven' van de gemeente Zundert van overeenkomstige toepassing verklaard en wordt de wijziging op de verbeelding genoemd.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

