Motivering bestuurlijke lus bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2"

Inleiding
Bij besluit van 30 mei 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2O17, veegplan 2" vastgesteld. Tegen deze vaststelling is beroep aangetekend door de eigenaresse van het perceel Klaarwaterweg 8 in Nijkerkerveen. Het beroep richt zich op de bestemming van een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als gemeente Nijkerk, sectie G, nummer 5590.
In veegplan 2 is de bestemming van dit perceel gewijzigd van 'Wonen' naar 'Agrarisch'.

Tussenuitspraak Raad van State
Op 28 februari 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: De Afdeling) hierover een zogenaamde tussenuitspraak gedaan. Daarin draagt de Afdeling aan de gemeenteraad op om binnen 12 weken na de uitspraak een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak.
Deze notitie bevat de onderbouwing voor het wijzigingsbesluit. Eerst is beknopt de geschiedenis van het perceel toegelicht. Vervolgens is gemotiveerd waarom voor het perceel de nieuwe regeling is opgenomen.

Voorgeschiedenis: wijziging bij vaststelling
Mede naar aanleiding van een zienswijze is de bestemming op het betreffende gedeelte van het perceel bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd van 'Wonen' naar 'Agrarisch'. Dit gelet op de afspraken in het verleden. Die afspraken betreffen het weghalen van illegale bebouwing en het weghalen van opslag van materialen/materieel ten behoeve van de hobbymatige bewerking van het grasland.
Nadat een zonder vergunning opgerichte en onbewoonbare woning op het perceel was gesloopt, heeft de vorige eigenaar van het perceel tegen alle afspraken in op dit perceel toch één bijgebouw bij de gesloopte woning laten staan. Deze schuur is zonder vergunning gebouwd. Uit (lucht)foto's heeft de gemeente opgemaakt dat de schuur in de loop der jaren geleidelijk aan wederom is uitgebreid tot de schuur, zoals deze er thans staat.
Naar het oordeel van de gemeente is er op het perceel nog steeds sprake van een illegale situatie. Voor de schuur waar eigenaresse over spreekt is in het verleden nooit een vergunning verleend. Bovendien is de vorige eigenaar uitdrukkelijk te kennen gegeven dat de hobbyactiviteiten onmiddellijk moeten worden gestaakt en dat de materialen van het terrein moeten worden verwijderd als de gronden worden vervreemd. Dit is niet gebeurd nadat is geconstateerd dat de vorige eigenaar is komen te overlijden en de huidige eigenaresse de gronden geërfd heeft. Voor deze schuur geldt derhalve dezelfde constatering dat er sprake is van een illegale situatie. Illegale situaties vallen niet onder het overgangsrecht. Van toepassing van overgangsrecht is dus ook in het geval van deze schuur geen sprake.
Tegen die achtergrond heeft de gemeenteraad op 30 mei 2022 besloten om de woonbestemming van het betreffende gedeelte van het perceel om te zetten naar de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming kwam overeen met het gewenste gebruik van het perceel.

Inhoud beroep
De eigenaresse van het betreffende perceel is het niet eens met deze wijziging bij vaststelling en heeft beroep ingesteld bij de Afdeling. De eigenaresse betoogt dat de raad bij de vaststelling van het plan het bestaande legale gebruik van haar perceel ten onrechte niet langer als zodanig heeft bestemd. Het uitgangspunt is immers dat de raad bestaand legaal gebruik in een bestemmingsplan ook als zodanig bestemt. Volgens de eigenaresse heeft het perceel al jaren een woonbestemming gehad en is het in overeenstemming met die bestemming in gebruik.

Kern tussenuitspraak
De kern van de uitspraak staat als beslissing op blz. 6 van de uitspraak:
De Afdeling draagt de raad van de gemeente Nijkerk op om binnen 12 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van wat in deze uitspraak is overwogen het in overweging 5.4 omschreven gebrek in het besluit van 30 mei 2022, waarbij het bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2" is vastgesteld, te herstellen en een gewijzigd of nieuw besluit te nemen, en;
- de uitkomst aan de Afdeling en de andere partijen mee te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Overweging 5.4
De gemeenteraad moet dus met name overweging 5.4 in acht nemen. In essentie staat daar het volgende:

De Afdeling overweegt dat de raad op zichzelf belang heeft mogen hechten aan het behoud van het buitengebied voor agrarisch gebruik en voor compacte bebouwing. Maar de raad heeft dat belang volgens de Afdeling onvoldoende afgewogen tegen het belang dat de eigenaresse heeft bij het behoud van een woonbestemming op het perceel.
De eigenaresse heeft bij monde van de advocaat en de woordvoerder van de eigenaresse op de zitting toegelicht dat het perceel in gebruik is als tuin of in gebruik kan worden genomen als tuin.
De Afdeling constateert dat het gebruik als tuin binnen een woonbestemming wel is toegestaan, maar niet binnen de gelegde agrarische bestemming. Het gebruik van het perceel als tuin is volgens de Afdeling dus onder de beschermende werking van het overgangsrecht komen te vallen, zoals opgenomen in artikel 38.2 van de planregels.
De Afdeling concludeert dat de gemeenteraad rekening had moeten houden met het bestaande legale gebruik van het perceel als tuin. Daar komt bij dat de gemeenteraad niet aannemelijk heeft gemaakt dat het legale gebruik van het perceel overeenkomstig de woonbestemming binnen een redelijke termijn zal worden beëindigd, temeer nu de eigenaresse te kennen heeft gegeven dat gebruik niet te willen beëindigen. Voor zover de gemeenteraad meent dat tegen het gebruik van het perceel als tuin handhavend kan worden opgetreden, overweegt de Afdeling dat dat gebruik valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht en in zoverre legaal is.
De Afdeling voegt er aan toe dat de aanwezigheid van illegale bebouwing op het perceel niet betekent dat het gebruik van het perceel als tuin niet legaal is of dat het perceel een agrarische bestemming moet krijgen. Ook een bestemming die het huidige gebruik mogelijk maakt, kan de mogelijkheid van bebouwing namelijk reguleren en, als de gemeenteraad dat aangewezen acht, beperken.

Samengevat:

- Voor het betreffende gedeelte van het perceel moet het gebruik als tuin in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.
- Voor het toestaan van bebouwing kan de gemeente een eigen afweging maken of dit wel of niet mogelijk gemaakt kan en moet worden.

Voorstel wijze van tegemoet komen aan tussenuitspraak van de Afdeling

Voor het betreffende gedeelte van het perceel is de bestemming Wonen opgenomen door het bestemmingsvlak van Klaarwaterweg 8 in Nijkerkerveen te vergroten, overeenkomstig de verbeelding, zoals weergegeven onder ‘Samenvatting’. Tevens is op het betreffende gedeelte van het perceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' opgenomen.
Het gebruik als tuin is binnen de woonbestemming zonder meer toegestaan. Daarmee is voldaan aan de eis van de Afdeling dat het gebruik als tuin mogelijk moet zijn.

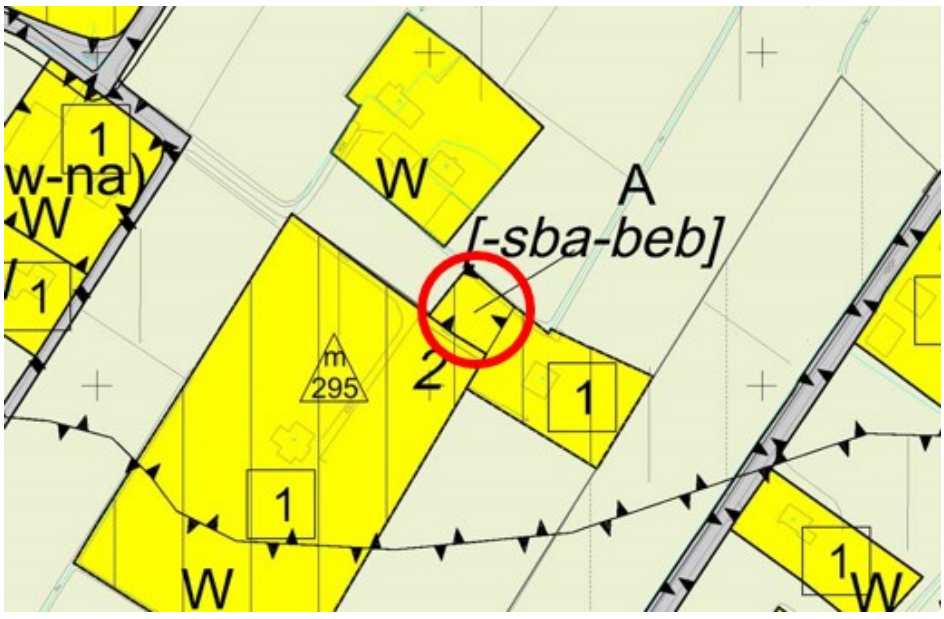
De gemeente handhaaft het standpunt dat de opslag met materiaal en de niet-vergunde schuur, overeenkomstig de afspraak met de vorige eigenaar, vastgelegd in een persoonsgebonden beschikking, moet worden verwijderd en verwijderd moet blijven. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' voorziet daar in. Daarvoor is in artikel 22.2.1, onder b, al een regeling opgenomen.
Ook is het niet gewenst dat op dit gedeelte van het perceel vergunningvrij gebouwd kan worden. Het betreffende gedeelte van het perceel maakt geen deel uit van het (oorspronkelijke) perceel ‘Klaarwaterweg 8’ waar de woning staat. Het is uit landschappelijk oogpunt wenselijk om het groene karakter van dit gedeelte van het perceel zoveel mogelijk te behouden. Voorts hanteert de gemeente het stedenbouwkundig principe van ‘compact bouwen’ in het landelijk gebied. De illegale schuur staat op enige afstand van de woning van eigenaresse. De plaats van de schuur is om deze reden in strijd met dit principe. Bovendien biedt de woonbestemming binnen het perceel 4008 voldoende ruimte voor bijgebouwen en vergunningvrije gebouwen.
In de bestemming Wonen is daarom de volgende regel toegevoegd aan artikel 22.2.1, onder c:

c. in aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' nabij Klaarwaterweg 8 in Nijkerkerveen de betreffende gronden niet worden aangemerkt als erf, in de zin van artikel 1 van bijlage II bij het Bor.

In art. 22.4.1 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' nabij Klaarwaterweg 8 in Nijkerkerveen.

Samenvatting

De tussenuitspraak geeft de gemeente aanleiding het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen.

Verbeelding	 Uitsnede huidige bestemmingsregeling  Uitsnede nieuwe bestemmingsregeling **[-sba-beb]** = 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'
Regels	Aan artikel 22.2.1 is de volgende regel toegevoegd: c. in aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' nabij Klaarwaterweg 8 in Nijkerkerveen de betreffende gronden niet worden aangemerkt als erf, in de zin van artikel 1 van bijlage II bij het Bor.

	Aan artikel 22.4.1 is de volgende regel toegevoegd: d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' nabij Klaarwaterweg 8 in Nijkerkerveen.
Toelichting	Deze notitie vormt de toelichting op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'. De toelichting van het veegplan wordt op basis hiervan gewijzigd. Dit betreft paragraaf 2.1.1.5 van de toelichting, zoals hieronder aangegeven. *2.1.1.5 Klaarwaterweg 10 te Nijkerkerveen* Voor het adres Klaarwaterweg 10 te Nijkerkerveen is op grond van artikel 2.1 eerste lid sub a jo. 2.12 eerste lid sub a onder 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een binnenplanse omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het toestaan van een oppervlakte van 295 m^2 aan bijgebouwen. Voor een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk sectie G nummer 5590, dat een woonbestemming heeft, geldt dat hier afspraken in het verleden zijn gemaakt dat hier geen bebouwing en verharding is toegestaan. Diverse rechterlijke uitspraken bevestigen dit ook. Daarom is voor dat gedeelte van het betreffende perceel van belang dat geen bebouwing mogelijk moet zijn. Daarvoor is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' op de verbeelding opgenomen. Daarvoor is in artikel 22.2.1, onder b, al een regeling opgenomen. Ook is het niet gewenst dat op dit gedeelte van het perceel vergunningvrij gebouwd kan worden. Het betreffende gedeelte van het perceel maakt geen deel uit van het (oorspronkelijke) perceel 'Klaarwaterweg 8' waar de woning staat. Het is uit landschappelijk oogpunt wenselijk om het groene karakter van dit gedeelte van het perceel zoveel mogelijk te behouden. Bovendien biedt de woonbestemming binnen het perceel 4008 voldoende ruimte voor bijgebouwen en vergunningvrije gebouwen. In de bestemming Wonen is daartoe een regeling toegevoegd aan artikel 22.2.1, onder c die het vergunningvrij bouwen op dat gedeelte van het perceel uitsluit. **Verbeelding** Op het perceel aan Klaarwaterweg 10 te Nijkerkerveen is de aanduiding 'maximum oppervlakte (295 m²)' opgenomen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' is gesplitst in twee afzondelijke vlakken voor elke woning. De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden (2)' is geschrapt. De afzonderlijke bestemmingsvlakken krijgen ieder de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden (1)'. Aan het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk sectie G nummer 5590 is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' toegevoegd.

20 maart 2024