Beantwoording technische vragen bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106’

De gezamenlijke fracties hebben technische vragen gesteld over het raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106’.

Vraag 1

Vraag 1a:
Kan de ondernemer met de huidige rechten die hij heeft alsmede de rechten op eventuele uitbreidingen in de toekomst, nu of in de toekomst hinder ondervinden van het nu vast te stellen bestemmingsplan?

Antwoord:
Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Een gewijzigde vaststelling is noodzakelijk doordat door de initiatiefnemer een combinatie van maatregelen wordt getroffen bij de nieuwe woning. Deze maatregelen zijn afgestemd op de bestaande bedrijfsvoering. Hier wordt dus met het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden. Door het nemen van maatregelen kunnen functies, de nieuwe woning en de bestaande bedrijfsvoering, naast elkaar bestaan.

De bestaande bedrijfsvoering bestaat uit vleesverkoop en kleinschalige slacht en verwerking van vlees. Momenteel is het slachten en roken van vlees niet (direct) toegestaan op basis van het bestemmingsplan dat op het pand van de slager van toepassing is. Potentieel zijn deze activiteiten wel legaal als gevolg van het overgangsrecht.

Dat met het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de effecten van de bestaande bedrijfsvoering, betekent niet dat de bestaande bedrijfsvoering planologisch wordt geborgd. Hiervoor moet een aparte route doorlopen worden. Richting indiener van de zienswijze is proactief aangegeven dat een verzoek gedaan moet worden tot legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering. Legalisatie is ook een basis voor eventuele toekomstige uitbreidingen.

Vraag 1b:
Op welke wijze kan binnen het voorliggende bestemmingsplan Korteraarseweg 104-106 de huidige bedrijfsactiviteiten van de slager geborgd worden voor de toekomst. Zowel voor de verwerking van het vlees alsmede de rokerij.

Antwoord:
Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Dat komt doordat door de initiatiefnemer een combinatie van maatregelen wordt genomen, zodat rekening wordt gehouden met de effecten van de bestaande bedrijfsvoering. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat functies, de nieuwe woning en de bestaande bedrijfsvoering, naast elkaar kunnen bestaan. De noodzakelijke combinatie van maatregelen leidt tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Vraag 1c:
Zo ja, op welke wijze kan voor de ondernemer deze rechten zo goed mogelijk geborgd worden?

Antwoord:
De aanpassingen aan het bestemmingsplan, die de bestaande bedrijfsvoering moeten borgen, zijn als volgt:

- In de planregels wordt een lagere goot- en bouwhoogte vastgelegd, oftewel een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter (in het ontwerp is uitgegaan van een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter). Gevolg is dat de bestaande rookafvoer toereikend is en niet aangepast hoeft te worden.
- In de planregels wordt geborgd dat op de erfgrens een kokowall-geluidsscherm in stand moet worden gehouden;
- In de planregels wordt geborgd dat de oostgevel van de woning uitgevoerd moet worden als ‘dove gevel’. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen (dus ramen die niet open kunnen).
- Aan de toelichting wordt toegevoegd dat het toepassen van een geurfilter geen haalbare mogelijkheid is. Een geurfilter is echter ook niet noodzakelijk, omdat de bestaande hoogte van de rookafvoer volstaat.

Vraag 1d:
Kan er concreet worden weergegeven wat de mogelijkheden zijn en of dit wel /niet toepasbaar is op het voorliggende bestemmingsplan Korteraarseweg 104-106

Antwoord:
Het omgevingsplan Nieuwkoop, omgevingsplandeel ‘Korteraar 2008’, voorziet voor de locatie van de betrokken ondernemer in een woonfunctie met ondergeschikt daaraan detailhandel. Het voorliggende bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106 brengt hierin geen verandering. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven in stand. Wel wordt, door middel van de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan, ervoor gezorgd dat het bestaande gebruik (dat niet is geborgd in het omgevingsplan) niet wordt beperkt (uitgaande van de bestaande bedrijfsvoering in de bestaande omvang).

Vraag 2

Vraag 2a:
Is het mogelijk om te berusten in de situatie via een overeenkomst, zowel voor de initiatiefnemer nu en in de toekomst voor eventuele rechtsopvolgers via een kettingbeding.

Antwoord:
Tussen private partijen is dit, onder strikte voorwaarden, mogelijk. Het is in ieder geval niet mogelijk om daar een kettingbeding aan te verbinden.

Dat de private partijen onderling afspraken kunnen maken staat los van besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan, omdat de gemeente geen partij is bij het maken van eventuele private onderlinge afspraken. Daarnaast zijn geen middelen vanuit het bestuursrecht beschikbaar om het maken van afspraken af te dwingen. Of anders gezegd, bestuursrechtelijk is er geen grondslag om het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat de private partijen onderling geen afspraken hebben gemaakt.

Vraag 2b:
Kan de huidige situatie van de slager worden meegenomen bij de wijziging van het voorliggende omgevingsplan.

Antwoord:
Dat is in de lopende procedure niet mogelijk. Het vergroten van het plangebied, waarbij bestaande ruimtelijke regels worden aangepast op een locatie die nu valt buiten het plangebied, leidt tot een fundamentele aanpassing van het plan dat hiervoor een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. Tenslotte is hierbij geen sprake van een ondergeschikte aanpassing van het plan die gedekt kan worden met de bestaande procedure. Deze nieuwe ruimtelijke procedure is een wijziging van het omgevingsplan, omdat het niet meer mogelijk is om een aanpassing van het bestemmingsplan uit te werken. Dit bestemmingsplan is onder oude wetgeving (de Wro) tot stand gekomen. Er is een ontwerp vrijgegeven en ter visie gelegd voor invoering van de Omgevingswet. Op basis van overgangsrecht is het mogelijk om de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan onder de nieuwe wetgeving af te ronden en om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan (zoals dat voor invoering van de Omgevingswet ter visie is gelegd).

Ten overvloede wordt opgemerkt dat dit een particulier initiatief betreft. Als gemeente kunnen wij niet verplichten het plangebied te verruimen en percelen van andere private partijen mee te nemen in de ontwikkeling. Dit is tussen partijen onderling om hierover overeenstemming te bereiken.

Vraag 3

Vraag 3:
Welke wettelijke middelen heeft een boze buurman om hem belemmeren (nu en in de toekomst) in zijn bedrijfsvoering?

Antwoord:
Zoals hiervoor aangegeven, zijn maatregelen voorgesteld om ervoor te zorgen dat functies naast elkaar kunnen bestaan. Met een combinatie van maatregelen wordt rekening gehouden met de effecten van de bestaande bedrijfsvoering. De kans op overlast voor de omgeving is dus zeer klein. Mocht onverhoopt toch overlast ontstaan, dan kan gebruik gemaakt worden van de volgende routes:

- Het privaatrecht biedt de mogelijkheid om beroep te doen op onrechtmatige hinder (op basis van artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek) door uitoefening van de bestaande bedrijfsvoering.
- Het bestuursrecht biedt de mogelijkheid om een handhavingsverzoek te doen.

In ieder geval zal, bij zowel de privaatrechtelijke- als bestuursrechtelijke route, worden onderzocht of sprake is van gegrondheid van een klacht/melding of handhavingsverzoek. Daarbij wordt in de afweging meegenomen dat maatregelen zijn genomen om ervoor te zorgen dat functies naar elkaar kunnen bestaan, waarbij rekening wordt behouden met de bestaande bedrijfsvoering.