

Beantwoording raadsvragen



Schriftelijke vragen op basis van artikel 155 Gemeentewet en de artikelen 3.2.6 (rondvraag), 3.4.6 (schriftelijke vragen) en 3.4.7 (vragenhalfuur) Organisatieverordening gemeenteraad Elburg 2018

Vraagstelling		IDnr actiepunt -
☒	Artikel 3.4.6 Schriftelijke vragen	Beantwoording: Schriftelijk binnen 30 dagen

Indiener: de heer C.H. van Dijkhuizen

Fractie: CDA

Datum: 13 mei 2024

Zaaknummer: 2437

Onderwerp: Beantwoording vragen CDA Elburg inzake het raadsvoorstel bestemmingsplan Koeweg 1a en 1 b 't Harde.

Raadsvragen:

Betaalbare appartementen:

1. Het voorstel is om betaalbare appartementen te realiseren in een bestaand gebouw. Volgens het raadsvoorstel en de toelichting bij de bestemmingsregels zijn de appartementen bedoeld voor bewoners die huurtoeslag kunnen aanvragen (goedkope en sociale categorie). Het raadsvoorstel geeft aan dat dit wel in de toelichting, maar niet in de bindende regels van het bestemmingsplan staat. Waarom niet?

2. Is het bij amendement door de raad toevoegen van de zinsnede 'in de goedkope en sociale categorie' in artikel 5.1, aanhef en onder b van de bestemmingsregels juridisch houdbaar of zijn er andere suggesties om dit bindend vast te leggen?

Geen versterking van het weiland:

3. In de toelichting bij het plan staat op pagina 41 dat er geen verdere versterking zal plaatsvinden, alleen o.a. de aanleg van camperplaatsen. Op de pagina's 9, 10 en 14 van de toelichting is sprake van 'halfverharding'. In de Watertoets (bijlage 6) staat echter in reactie op de vraag 'gaat u verhard oppervlak toevoegen' het antwoord: 'nee'. Wat is nu feitelijk de bedoeling en in hoeverre wordt er op het weiland verharding toegestaan?

4. In de bestemmingsregels staat in artikel 3.1 dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. bedoeld is voor opstelplaatsen voor campers, wegen en paden. In artikel 3.4.1 staat dat voor het aanbrengen van oppervlakteverharding een omgevingsvergunning nodig is. Deze vergunning wordt volgens artikel 3.4.2 alleen geweigerd als de werken afbreuk doen aan de landschappelijke waarde. Valt het aanleggen van camperplaatsen onder de werking van artikel 3.4.1? Is met de vergunningplicht voldoende geborgd dat het weiland niet versteent?

5. Uit het participatieverslag blijkt dat de omwonenden bij de informatiebijeenkomst hebben gevraagd of stalling van campers uitgesloten is. Het is de bedoeling van initiatiefnemer om stapplaatsen voor recreatief gebruik te realiseren. Is het verbod op stalling van campers vastgelegd met artikel 11 van de regels?

Antwoorden:

Beantwoording vraag 1 en 2

De vier appartementen worden gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze bedoeld zijn voor mensen die huurtoeslag kunnen krijgen. Meestal zijn dit mensen die in de sociale huurcategorie een woning kunnen vinden, maar sommigen vallen daar net buiten en vallen in de onderkant van de midden huur. En ook daarvoor zijn betaalbare woningen nodig. Vanuit het oogpunt van Volkshuisvesting zijn er daarom argumenten om dit project niet te veel in te perken in de categorie waar het onder valt. Gelet op de grootte, het aantal en positionering van de appartementen in de omgeving is redelijkerwijs de verwachting dat hier geen onredelijke huurprijzen worden gehanteerd waardoor de bedoelde doelgroep hier geen aanspraak op kan maken. Verder is het zo dat door het beëindigen van de bedrijvigheid en het realiseren van kleinschalige recreatie er al sprake is van kwaliteitswinst op een aantal vlakken en de initiatiefnemer daarmee al veel doet voor de kwaliteit van het landelijk gebied.

Bovendien kan de categorie worden ingekaderd op basis van het doelgroepenbeleid van de gemeente. Deze is afgelopen najaar vastgesteld, terwijl dit bestemmingsplan toen al ver gevorderd was in de ontwikkeling ervan. Daarmee is er ook een praktische reden om voor dit project hier geen bindende regels op te nemen over de categorie.

Daarnaast speelt op landelijk niveau, in het kader van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, binnen de politiek momenteel een discussie over wat nou sociale huur én betaalbaar is. Hiermee is het dus de vraag is of het wenselijk en juridisch houdbaar is om voor dit project de categorie vast te leggen middels een amendement, terwijl op nationaal niveau hier gesprekken over lopen. Juridisch houdbaarheid zou, indien wenselijk, nader onderzocht moeten worden.

Beantwoording vraag 3

In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 14 aangegeven:

De ondergrond wordt, ter plaatse van de rijbanen, voorzien van een half verharding. Ter plaatse van de standplaatsen wordt de ondergrond voorzien van gras (conform de bestaande situatie).

Als er sprake is van nieuwe verharding zal dit alleen maar in de rijbanen zijn door middel van half verharding. Half verharding zelf is een breed begrip. De initiatiefnemer is gevraagd een toelichting te geven welk type half verharding wordt gebruikt. Het is denkbaar dat men dit nog niet weet en dat dit bij verdere uitwerking richting de omgevingsvergunning concreter wordt.

Beantwoording vraag 4

Het aanleggen van camperplaatsen gebeurt, mede door middel van het aanbrengen van half verharding. Dit is inderdaad vergunningplichtig op basis van artikel 3.4.1 van de bestemmingsplanregels. Bij de aanvraag zal de afweging worden gemaakt of aan de voorwaarden als genoemd in artikel 3.4.2 wordt voldaan. Hiermee is er concrete borging dat het weiland niet versteent.

Beantwoording vraag 5

Binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' (artikel 3.1) zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'specifiek vorm van agrarisch – camperlocatie' maximaal 21 opstelplaatsen voor campers toegestaan. In artikel 1.50 is 'opstelplaats voor campers' als volgt gedefinieerd:

een speciaal voor campers ingerichte plaats voor het parkeren van een camper om ter plaatse te overnachten en te recreëren;

Bij stalling voor campers is er geen sprake van overnachting of recreatief gebruik. Hiermee voldoet die niet aan de begripsbepaling en laat de bestemming dit niet toe.

Artikel 11 betreft de algemene gebruiksregels. In artikel 11.1 onder c is aangegeven:

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

c. een gebruik van gronden als uitstalling- of opslagplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud. Onder het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een bouwperceel behoren de bij een woning voor de stalling van maximaal 1 toercaravan;

Het stallen van campers is te scharen onder artikel 11.1 onder c en daarmee een strijdig gebruik.

Beantwoording raadsvragen

Door de definiëring van 'opstelplaats voor campers' (artikel 1.50 i.s.m. artikel 3.1) en de algemene gebruiksregels (artikel 11.1 onder c) is het verbod op stalling van campers vastgelegd in de regels.

