

Beantwoording vragen n.a.v. commissievergadering REF 18 mei 2017
Partiele herziening bestemmingsplan buitengebied

Toezegging ID-nr 111:

Een deel van de vragen zijn in de vergadering op 18 mei beantwoord door de portefeuillehouder en ambtelijke ondersteuning. De portefeuillehouder zegt de commissie toe om schriftelijk te reageren op de nog openstaande vragen van de raadscommissie Ruimte, Economie en Financiën. Waar mogelijk gebeurt dat voor de oordeelsvormende commissievergadering van 1 juni a.s. Voor die vragen die nader onderzoek vergen wordt getracht om de beantwoording te verzorgen voor de raadsvergadering van 22 juni 2017. In de schriftelijke beantwoording wordt o.a. het volgende meegenomen:

Veegplannen buitengebied

Vragen commissie:

1. Vraag om een reactie te geven op de suggestie van de fractie van CDA om de procedure met betrekking tot de veegplannen op een andere manier in te richten.

Ad. 1.

In september van dit jaar zal de veegronde van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied" worden geëvalueerd. Bij deze evaluatie zal de (procedurele) keuze om partiële herzieningen van het bestemmingsplan "Buitengebied" (bijvoorbeeld ingegeven door nieuwe landelijke of provinciale regelgeving) en veegplannen separaat door de gemeenteraad te laten vaststellen eveneens als serieuze optie worden meegenomen.

Verder zal ook in deze evaluatie de frequentie van de veeggrondes en de kwaliteit van de benodigde ruimtelijke onderbouwingen (en de consequenties daarvan voor de manier van aanpak inzake de veeggrondes) worden betrokken.

Asseldonkweg 3 (zienswijze 2)

Vragen commissie:

2. S.v.p. nazenden de motivatie van de commissie waarom de woning aan de Asseldonkweg 3 niet karakteristiek is.
3. Is het mogelijk om een second opinion van bijvoorbeeld een andere Monumentencommissie te krijgen?

Ad. 2.

De aanduiding karakteristiek, een van de voorwaarden (ook op grond van de Verordening ruimte) om een woning te mogen splitsen, is gebaseerd op de lijst met monumenten, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en beeldbepalende panden zoals opgenomen in de Welstandnota (3 oktober 2013). Andere panden dan hierin opgenomen krijgen in het bestemmingsplan geen aanduiding karakteristiek.

Indien een initiatiefnemer toch denkt in aanmerking te komen voor de aanduiding karakteristiek, is er in de planregels van het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding te verkrijgen. Initiatiefnemer moet hiervoor een onderbouwd verzoek indienen bij de Monumentencommissie. De commissie beoordeelt of er sprake is van een karakteristieke woning. Eventuele aanvragen bij de Monumentencommissie worden niet opgepakt in het kader van het proces van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Hier moet een aparte procedure voor worden doorlopen.

De woning aan de Asseldonkweg 3 is in 2012 al beoordeeld door de Monumentencommissie. De commissie heeft daarbij het pand niet als karakteristiek of een dergelijke benaming aangeduid. Er wordt dus geen aanduiding karakteristiek opgenomen voor deze woning. Op het moment dat het bebouwingscluster historisch is wil niet zeggen dat de woningen op zich ook karakteristiek /cultuurhistorisch zijn. Dit is dus geen reden om alsnog de aanduiding karakteristiek aan deze woning toe te voegen. Het advies van de Monumentencommissie met betrekking tot Asseldonkweg 3 is toegevoegd aan deze beantwoording.

Overigens heeft het negatieve advies van de Monumentencommissie in 2012 al geleid tot een weigering van de omgevingsvergunning om de woning te splitsen. Tegen dit besluit is destijds bezwaar aangetekend. In bezwaar heeft de aanvrager de aanvraag veranderd van woningsplitsing naar inwoning. Voor dit gebruik is toen wel een omgevingsvergunning verleend.

In 2016 heeft de initiatiefnemer opnieuw woningsplitsing aangevraagd. Ook toen is (vanwege hetzelfde negatieve advies van de Monumentencommissie) de omgevingsvergunning opnieuw geweigerd, omdat dit niet paste binnen de Verordening Ruimte.

In de bestemmingsplanprocedure “Buitengebied 2014” heeft mevrouw Vogels ook een zienswijze ingediend en ingesproken met het verzoek om de aanduiding “Karakteristiek” toe te kennen zodat de boerderij gesplitst kan worden. De gemeenteraad heeft toen ook besloten (vanwege hetzelfde negatieve advies van de Monumentencommissie) om dit verzoek af te wijzen en geen aanduiding “Karakteristiek” toe te kennen.

Overigens is het wel mogelijk om in de woning een Bed & Breakfast of inwoning te realiseren.

Ad. 3.

Het is niet wenselijk om adviezen van de (eigen) Monumentencommissie Uden ter discussie te stellen door als college aan een andere monumentencommissie een deskundig tegenadvies te vragen. De betrokkene dient zelf een deskundig tegenadvies te overleggen. Hiervoor kan de betrokkene zelf een deskundig adviesbureau benaderen.

Het consulteren van een andere Monumentencommissie is echter niet aan de orde, omdat deze commissie hiervoor niet in het leven is geroepen (en wordt gefinancierd door de betrokken gemeente).

Schansweg ongenummerd (zienswijze 59)

De heer Van der Hurk geeft aan dat het perceel al sinds jaar en dag in de familiekring in gebruik is voor recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie in combinatie met dagrecreatie. Hij verzoekt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiervoor een passende regeling op te nemen. Hij is bovendien van mening dat de stacaravan niet in een natuurgebied ligt.

Vragen commissie:

4. Wat zijn de mogelijkheden van het overgangsrecht in het algemeen en specifiek voor deze zaak?

Ad. 4.

Volgens vaste jurisprudentie dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan een aantal uitgangspunten in acht te nemen.

Uiteraard heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' nodig acht. Uitgangspunt is ook dat bestaand legaal gebruik omwille van de rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig moet worden bestemd.

Hier staat tegenover dat in het algemeen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, nieuw beleid of regelgeving en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Verder is het ook vaste jurisprudentie dat bestaand legaal gebruik niet voor een tweede maal onder het overgangsrecht mag worden gebracht (tenzij het bestaande gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd). In dat geval is de raad gehouden om het legale gebruik positief te bestemmen. Wanneer dit echter strijd oplevert met een 'goede ruimtelijke ordening' (zoals nieuw beleid of regelgeving, etc.), dan rest er nog één andere optie, namelijk een zogenaamde uitsterfconstructie.

Een uitsterfconstructie houdt in dat het gebruik wordt toegestaan totdat dit gebruik wordt beëindigd. Daarna is dit gebruik niet langer toegestaan.

Een uitsterfconstructie lijkt in die zin veel op het (reguliere) gebruiksovergangsrecht die standaard in een bestemmingsplan wordt opgenomen (beiden hebben een zaaksgebonden karakter). Voor de uitsterfconstructie en het gebruiksovergangsrecht geldt immers dat wanneer het gebruik (voor een bepaalde duur) wordt beëindigd, het gebruik niet meer mag worden voortgezet.

Een verschil en voordeel van de uitsterfconstructie is dat de betrokkene met een omgevingsvergunning voor bouwen bouwmogelijkheden kan verrichten. Bij het gebruiksovergangsrecht is het gebruik weliswaar overgangsrechtelijk beschermd, maar dit betekent niet dat dan ook ten behoeve van dit beschermde gebruik mag worden gebouwd.

Verder biedt de wetgever nog voor de gemeenteraad de mogelijkheid om in een bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Deze mogelijkheid bestaat wanneer het gebruik

wordt uitgesloten van het (reguliere) overgangsrecht van het bestemmingsplan, omdat het gebruik illegaal is (en dus ook niet werd/wordt beschermd door het overgangsrecht van eerdere bestemmingsplannen), maar deze (juridische) status zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen. In dergelijke gevallen mag de raad (bij uitzondering) voor het specifieke geval persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Voor de zaak aan de Schansweg betekenen de bovenstaande uitgangspunten het volgende.

Een positieve bestemming van de onderhavige stacaravan is in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening' en is dus niet mogelijk. De onderhavige locatie is bestemd als bos/natuur en aangewezen als Groenblauwe Mantel en attentiegebied EHS.

In de Verordening Ruimte staat genoemd dat de Groenblauwe Mantel bedoeld is voor de bescherming maar ook vooral de ontwikkeling van natuur en waterfuncties. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan alleen mogelijk indien ze gunstig zijn voor de natuur en landschapswaarden en bodemwaarden. Het attentiegebied water zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden. Het bestemmen van een stacaravan past niet in de doelstellingen van het gebied.

De stacaravan is dus gelegen in een belangrijk natuurgebied en daarom worden er hier geen nieuwe recreatiemiddelen bestemd. Het beoogde effect is het versterken van de natuur en de waarden van het gebied en daaraan gekoppeld het versterken van de toeristisch kwaliteit. Het beleid van de gemeente Uden is om gezien de natuurwaarden van het gebied geen verblijfsrecreatieve bestemmingen op te nemen en de nadruk te leggen op extensieve recreatie gekoppeld aan de bestaande natuurgebieden.

Verder is de beschermende werking van het (reguliere) overgangsrecht of de uitsterfconstructie alleen van toepassing wanneer het bestaande gebruik legaal was/is. Navraag bij de betrokken handhavingsjurist en dossieronderzoek leert echter dat het bestaande gebruik niet legaal was/is en het gebruik ook niet onder het overgangsrecht viel/valt. In het verleden maar ook in de afgelopen periode is hierover veelvuldig contact geweest met de heer Van der Hurk.

Zo heeft het college al in 1987 het besluit genomen om voor solitaire kampeerplaatsen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een ontheffing voor de duur van vijf jaar te verlenen. Daarmee was deze illegale situatie tijdig gewraakt, zodat het illegale gebruik niet onder de legaliserende werking van het 'oude' overgangsrecht viel (deze legaliserende werking van het overgangsrecht is nadien nooit meer in een bestemmingsplan "Buitengebied" toegepast). In 2012 is er – wegens het tijdsverloop – door het college een (onder de nodige voorwaarden) persoonsgebonden gedoogbesluit genomen.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2014" is er daarom door de raad gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voor de onderhavige situatie persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Daarmee is dagrecreatie voor de huidige gebruiker(s) toegestaan. Zodra de huidige gebruiker(s) dit gebruik beëindigen, vervalt het recht op dit gebruik. In het ontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied" is het persoonsgebonden overgangsrecht voor de stacaravan eveneens gekoppeld aan dagrecreatie. Gelet op het feitelijke gebruik van de afgelopen jaren wordt het persoonsgebonden overgangsrecht aangepast naar 'verblijfsrecreatie'.

Duifhuizenweg 18 (geen zienswijze)

Vragen commissie:

5. Vraag om een schets/tekening van 'de Paarse lijn' en/of een oplossing die acceptabel wordt geacht voor de situatie van inspreker de dhr. Van de Graaf (m.b.t. Duifhuizenweg);

Ad. 5.

De planologische onderbouwing voor de situering van de paarse lijn (zie bijlage) is dat deze lijn ter hoogte ligt van de achterkanten van de huidige bebouwing van de naastgelegen adressen aan de Duifhuizerweg.

Het gebied 'achter' deze paarse lijn (richting Leijgraaf) is gesitueerd in de Groenblauwe mantel en in open gebied. In de Omgevingsvisie 2014 is beschreven dat we in dit gebied alleen ruimte geven aan ontwikkelingen die bijdragen aan versterking van het landschap waarbij openheid belangrijk is aansluitend aan het beekdallandschap. Er wordt extra aandacht gevraagd voor landschappelijke inpassing in de overgang stad-land. De Omgevingsvisie geeft dus aan dat er alleen ontwikkelingen mogelijk zijn die het landschap versterken en op het moment dat de teeltondersteunende voorzieningen verder het landschap ingaan, is dit in strijd met het beleid van de Omgevingsvisie en dient dit beleid aangepast te worden. Teeltondersteunende voorzieningen zijn immers ook beeldbepalend in het landschap (zie impressie teeltondersteunende voorzieningen).



Naast de provinciale Verordening Ruimte is ook in het bestemmingsplan "Buitengebied" aangegeven dat de Groenblauwe mantel ingezet wordt op het behoud én ontwikkeling van natuur en water(beheer) en wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De Groenblauwe mantel ondersteunt het beleid van de groenblauwe kern, maar heeft óók eigenstandige betekenis voor biodiversiteit, water en landschap.

Om deze redenen is gekozen om in het verlengde van de achterkanten van de huidige bebouwing teeltondersteunende voorzieningen toe te staan maar wel met de strikte voorwaarde dat er aangetoond is dat er voldoende compensatie is in de Groenblauwe Mantel zoals ook vereist in de Verordening Ruimte. Dit betekent dat de teeltondersteunende voorzieningen verplaatst kunnen worden direct aansluitend aan het bouwvlak, wat ook een eis is vanuit de Verordening Ruimte. Het direct aansluiten aan het bouwvlak heeft ook veel minder beeldbepalende impact dan verder richting de Leijgraaf.

Dit betekent dus dat we nu aangeven dat we mee willen denken om ongeveer 0,5 hectare teeltondersteunende voorzieningen te realiseren aansluitend aan het bouwvlak zodat bestaande teeltondersteunende voorzieningen verplaatst kunnen worden (omdat dit nagenoeg dezelfde oppervlakte betreft) en permanent kunnen blijven staan, mits aangetoond is dat dit mogelijk is in de Groenblauwe Mantel.

Bedafseweg (zienswijze 3)

Vragen commissie

6. Wat zijn de mogelijkheden voor het bedrijf Bedafseweg 10A?

Ad. 6.

De indiener A.W.M. Somers is woonachtig op het adres Bedafseweg 10A. Hij geeft aan dat zijn broer, woonachtig op Bedafseweg 12, in het verleden wel medewerking heeft gekregen voor uitbreiding van zijn bedrijf door middel van vrijstelling.

Het bouwen van een showroom / werkplaats / dierenverblijf voor het adres Bedafseweg 12 paste niet binnen de bepalingen van het destijds geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2006" doordat de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing werd overschreden.

De locatie is gelegen in het buurtschap "Bedaf" en is opgenomen in de beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties', dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006". In deze notitie wordt ruimte geboden aan andere ontwikkelingen dan alleen de agrarische sector. Mede gelet op de stedenbouwkundige verbetering, doordat een verzameling aan bijgebouwen werd gesloopt en vervangen door één bijgebouw dat in schaal en omvang gelijk was aan het aanpalende pand gelegen op het naastgelegen perceel. Op deze manier ontstond een situatie waarbij beide bedrijfsgebouwen achter de gesplitste langgevelboerderij verdwijnen. Gelet op deze winst en de verruiming van beleid binnen een 'bebouwingsconcentratie' is destijds meegewerkt door vrijstelling te verlenen middels een procedure als bedoeld in artikel 19, lid 2, WRO(oud).

In 2009 was de Verordening Ruimte 2012 echter nog niet van kracht en in deze Verordening is opgenomen dat het van belang is dat voldaan wordt aan het principe van Zuinig Ruimtegebruik en Ladder van Duurzaamheid wat betekend dat ook zorgvuldig omgegaan moet worden met uitbreidingen van functies die niet direct binding hebben met het buitengebied.

Ook het gemeentelijk beleid kent sinds 2014 geen uitbreidingsmogelijkheden voor niet agrarische functies in het buitengebied toe mede om ook te blijven stimuleren dat bedrijvigheid die niet aan het buitengebied gerelateerd is vooral gerealiseerd wordt in het stedelijk gebied. Agrarische bedrijven en agrarisch gerelateerde bedrijven hebben, onder voorwaarden, wel uitbreidingsmogelijkheden.

Aangezien de vergunning voor de Bedafseweg 12 onder een ander regime is verleend, zijn daarmee deze zaken niet gelijk en is er geen sprake van precedentwerking.