



a.0009773

# Zienswijzennota

## Bestemmingsplan 'Elspeet Dorp 2011'

	Indiener zienswijze	Inhoud zienswijzen	Beantwoording zienswijzen
1	Mr. L. Bolier namens de heer J.T.A. Stip, Staverdensedweg 68a Elspeek	<p>a. Gevraagd wordt om het gebouw dat zich op het achterterrein bevindt en al sinds jaar en dag wordt gebruikt ten behoeve van permanente bewoning van een positieve woonbestemming te voorzien.</p> <p>b. Gesteld wordt dat er medio 1997/1998 overleg heeft plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener van de zienswijze met als doel het ter plaatse gevestigde aannemersbedrijf te beëindigen, de bedrijfsbestemming van het perceel af te halen en waarbij ter compensatie betrokkene werd toegestaan het bedoelde bouwwerk te mogen bewonen.</p> <p>c. Gesteld wordt voorts dat in 2005/2006 overleg zou zijn gevoerd met de gemeente om een tegen de bestaande woning nr. 68 gebouwd bijgebouw te vervangen door een reguliere woning. Hoewel deze vergunning werd verleend vormde het voor de gemeente geen aanleiding om van de indiener van de zienswijze te eisen dat de bewoning van het bedoelde gebouw gestaakt moet worden.</p>	<p>a. Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Elspeek dorp 2000" heeft het perceel Staverdensedweg 68-68a de bestemming Wonen met de aanduiding "hv" – "niet meer dan twee woningen aaneengesloten". Op het perceel bevinden zich de twee aaneen gebouwde woningen Staverdensedweg 68 en 68a</p> <p>Voor het bouwwerk waarop deze zienswijze betrekking heeft is op 23 februari 1981 bouwvergunning verleend voor de realisering van een garage/berging. Het bouwwerk is zonder bouwvergunning tot woonruimte verbouwd. Dat betekent dat sprake is van een illegaal bouwwerk, waartegen in beginsel handhavend moet worden opgetreden. In verband hiermee hebben wij aan rechthebbende op 5 februari 2013 een brief verzonden waarin wij ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom bekend hebben gemaakt.</p> <p>b. De stelling dat in 1997/1998 zou zijn toegestaan om het bouwwerk te bewonen ter compensatie van de bedrijfsbeëindiging is niet met bewijsstukken onderbouwd. Ook is daarover in het gemeente archief niets te vinden. Wat vaststaat, is dat bij de herziening van het bestemmingsplan in 2000 de bovengenoemde bestemming aan de locatie is gegeven, die de realisering van een derde woning niet toelaat.</p> <p>c. Op 28 november 2005 is bouwvergunning verleend voor de bouw van de woning Staverdensedweg 68a. Aan het feit dat tot voor kort niet tegen het strijdig gebruik was opgetreden, mag op grond van de jurisprudentie niet de verwachting worden ontleend dat daardoor het recht op een positieve woonbestemming is ontstaan.</p>

		<p>d. De indiener van de zienswijze is daarom van oordeel dat er onder de geschetste omstandigheden geen aanleiding meer kan zijn voor een handhavend optreden door de gemeente en dat er valide redenen zijn voor een positieve woonbestemming.</p> <p>e. Tijdens de mondelinge toelichting die op 27 maart 2013 op de zienswijze is gegeven, is nog aangegeven dat het</p>	<p>d. Het toekennen van een woonbestemming waarbij de mogelijkheid ontstaat om op de locatie een extra woning te realiseren is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Langs de betreffende weg bevinden zich ter plaatse overwegend vrijstaande woningen met de daarbij behorende bijgebouwen op ruime kavels. Door oorspronkelijke bijgebouwen tot woning te bestemmen, ontstaat door verdichting een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke structuur, mede omdat door het toevoegen van nieuwe woningen ook weer extra behoefte aan bijgebouwen zal ontstaan.</p> <p>Verder verdraagt het toekennen van een woonbestemming aan het bijgebouw zich niet met de uitgangspunten van het Kwalitatief Woningbouwprogramma, dat tevens onderdeel van het provinciaal beleid is en is vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland.</p> <p>Op grond van de vigerende en in procedure zijnde bestemmingsplannen is al meer dan voldoende plancapaciteit beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent zelfs dat maatregelen moeten worden getroffen om het teveel aan capaciteit in overeenstemming te brengen met de behoefte. Mede in dit verband zijn al diverse verzoeken van particulieren om herziening van het bestemmingsplan voor het bijbouwen van één of twee woningen afgewezen. Het via een bestemmingsplanherziening toevoegen van illegale woonruimte aan de woningvoorraad staat hier haaks op.</p> <p>e. Omdat in het bestemmingsplan een regeling voor mantelzorgsituaties is opgenomen bestaat er geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>
--	--	--	---

		betreffende bouwwerk nodig zou zijn in het kader van mantelzorg	<b>De zienswijze wordt niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b>
2	Mr. L. Bolier namens P.Kuiper, Apeldoornseweg 5 Elspeet	<p>Er is op De Brink een behoorlijk tekort aan parkeerplaatsen. Dit probleem wordt vergroot door het op de Brink kunnen innemen van een standplaats. Dat is op zich geen bezwaar, maar punt is dat verschillende ambulante handelaren niet alleen met een kraam of verkoopwagen een standplaats innemen, maar ook de vrachtwagen op De Brink laten staan, wat ten koste van verschillende parkeerplaatsen gaat.</p> <p>In verband hiermee wordt gevraagd het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat op de planverbeelding exact wordt aangegeven waar er een standplaats op de Brink mag worden ingenomen. Als voorbeeld is een regeling overgelegd zoals die voor het bestemmingsplan 't Harde in de gemeente Elburg van toepassing is.</p>	<p>In het bestemmingsplan heeft de Brink de bestemming "Verkeer". De als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor standplaatsen voor ambulante handel.</p> <p>Uit de zienswijze blijkt dat niet de standplaatsen op de Brink voor de indiener van de zienswijze een probleem vormen, maar de vrachtauto's die ernaast worden gestald en de toegang naar het parkeerterrein en de winkels blokkeren.</p> <p>Dit probleem wordt naar ons oordeel niet opgelost door op de planverbeelding een specifieke aanduiding aan te brengen, zoals gevraagd. Een dergelijke aanduiding werkt in het bestemmingsplan onnodig verstarrend. Aan de standplaatsvergunningen die op grond van de APV worden afgegeven, kunnen in het belang van openbare orde en verkeersveiligheid voorwaarden worden verbonden die een afdoende publiekrechtelijk instrument vormen om te garanderen dat het stallen van de vrachtwagens op ongewenste plaatsen wordt tegengegaan. Ook de verkeerswetgeving biedt daartoe mogelijkheden.</p> <p>Gelet op de markeringen die ter plaatse in de bestrating zijn aangebracht, kan in de standplaatsvergunning verder exact bepaald worden waar standplaats mag worden ingenomen.</p> <p>Over de regeling die geldt voor het Centrum 't Harde in de buurgemeente wordt nog het volgende opgemerkt. Anders dan de indiener van de zienswijze veronderstelt, is in deze planregeling niet de concrete situering van de diverse standplaatsen bepaald, maar slechts een zonering</p>

			<p>in de verkeersbestemming aangebracht, waarbinnen standplaatsen mogen worden ingenomen. Gevolg is dat elders binnen de verkeersbestemming geen standplaats mag worden ingenomen en dat het bestemmingsplan in die gevallen een (extra) weigeringsgrond voor de beoordeling van een verzoek om standplaatsvergunning wordt. Via de standplaatsvergunning worden ook in de buurgemeente vervolgens concrete standplaatsen binnen de zone aangegeven en daaraan voorwaarden verbonden.</p> <p>Op dit moment wordt nieuw standplaatsenbeleid ontwikkeld. Niet uit te sluiten is dat in de nabije toekomst in de diverse bestemmingsplannen tot een zonering als hiervoor omschreven wordt overgegaan.</p> <p><b>De zienswijze wordt niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
3	Mr. L. Bolier namens de dames Bernelot Moens Amsterdam	<p>a. Gevraagd wordt in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die erin voorziet dat de recreatiewoning die op het perceel Sluiterweg 8b aanwezig is met minimaal 8 m2 kan worden uitgebreid, zodat in plaats van een L-vormig gebouw een rechthoekig, efficiënter in te delen pand zal kunnen ontstaan.</p> <p>Ook wordt gevraagd in de planregels een bepaling op te nemen dat er bij een recreatiewoning in ieder geval 6 m2 aan bijbehorende bebouwing aanwezig mag zijn.</p>	<p>a. De enkele recreatiewoningen die zich in het plangebied bevinden, vragen specifieke aandacht. Het gaat over het algemeen om situaties die in het verre verleden zijn ontstaan in bijgebouwen bij woningen en die werden toegestaan zonder dat er in het bestemmingsplan een goede regeling voor werd getroffen. Het recreatieve onderkomen betekende voor de bewoner van het hoofdgebouw meestal een vorm van bijverdienste. In sommige gevallen – zo ook in dit geval – heeft echter kadastrale afsplitsing plaatsgevonden.</p> <p>Wij zijn van mening dat het weliswaar in de rede ligt om de vergunde recreatieve onderkomens positief te bestemmen, maar dat het uit ruimtelijk oogpunt gewenst is een verdere uitbreiding van de recreatieve functie zoveel mogelijk te beperken.</p>

		<p>b. Verder wordt betwijfeld of de wijze van bestemmen aanvaardbaar is. Het perceel zal als geheel een "woonbestemming" krijgen. Het feitelijk gebruik is recreatief en dat zal in de komende planperiode ook zo blijven. Het op het perceel aanwezige gebouw en het bijbehorende terrein wordt uitsluitend door cliënten gebruikt ten behoeve van recreatief verblijf/gebruik. Het ligt dan ook meer voor de hand het perceel te bestemmen conform het feitelijk gebruik.</p>	<p>Indieners van de zienswijze vragen de oppervlakte van het bestaande zomerhuis met ongeveer 8 m<sup>2</sup> te mogen vergroten, zodat een vierkant pand kan worden gerealiseerd. Tevens is verzocht om een klein bijgebouw van in ieder geval 6 m<sup>2</sup> bij de recreatiewoning te mogen hebben. Het bestaande pandje heeft momenteel slechts een inhoud van 140 m<sup>3</sup>.</p> <p>De voorgestelde uitbreiding is dermate ondergeschikt dat daarvoor naar ons oordeel geen ruimtelijke onderbouwing behoeft te worden overgelegd.</p> <p>Gelet op de geringe afmetingen van het bestaande pand is het redelijk de gevraagde bescheiden uitbreiding van het pand toe te staan. Ook is het redelijk om te regelen dat een bijbehorend bouwwerk van maximaal 6 m<sup>2</sup> mag worden gerealiseerd. Een dergelijk bijbehorend bouwwerk kan dan ook worden toegestaan bij de recreatiewoning Vierhousterweg 27. Voor de recreatiewoning op het perceel Nuns peterweg 27 is dit niet aan de orde omdat dit onderkomen een bijbehorend bouwwerk op het erf van het pand Nuns peterweg 27 is.</p> <p>b. In de plansystematiek van het nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen om deze kleine recreatiewoningen niet van een aparte recreatieve bestemming te voorzien, maar ze onder te brengen in de reguliere woonbestemming en daar via een specifieke aanduiding positief te bestemmen.</p> <p>Nu bij het pand Sluiterweg 8b kadastrale afsplitsing heeft plaatsgevonden en het kadastrale perceel 06078 feitelijk al jarenlang voor recreatieve doeleinden in gebruik is, is het wel gewenst artikel 14.4 onder d van de regels van het ontwerp-plan zodanig aan te passen dat daarin wordt geregeld dat bij de recreatiewoning behorende gronden</p>
--	--	---	--

			<p>ook voor recreatieve doeleinden mogen worden gebruikt.</p> <p><b>De zienswijze wordt gedeeld. Reden tot aanpassing van het ontwerp- bestemmingsplan</b></p>
4	<p>Mr. L. Bolier namens De heer A.J. van den Bosch Ds. Kalshovenweg 40 Elspeet</p>	<p>a.Op het perceel Krommeweg 25 bevindt zich een tweetal opstallen. Volgens de indiener van de zienswijze is het bouwwerk, waaraan thans het nummer 25 is toegekend, medio 1918, na vooraf verkregen bouwvergunning gebouwd, als woning in gebruik genomen en - totdat de indiener van de zienswijze het kocht - onafgebroken gebruikt voor permanente bewoning.</p>	<p>a.De reactie op deze zienswijze moet in samenhang met de reactie op zienswijze 5 worden gezien. Uit dossieronderzoek blijkt het volgende: Voorheen waren de huidige percelen Krommeweg 23, 25 en 27 in één hand. In 1985 heeft een rechtsvoorganger het huidige perceel nr. 23 verkocht en is hij gaan wonen in de naastgelegen schuur, het bouwwerk dat thans met nummer 25 wordt aangeduid.</p> <p>Op 16 juli 1984 is aan de toenmalige eigenaar bouwvergunning verleend voor de bouw van een schuur op de locatie van het huidige pand Krommeweg 27. Deze schuur is in afwijking van de vergunning en ondanks inschrijvingen van de gemeente toch afgebouwd als woning. In 1987 heeft de eigenaar de schuur nr.25 verlaten en het heeft hij de nieuwe woning op (thans) nr. 27 betrokken.</p> <p>Uit de stukken blijkt verder dat er in 1999 bij de voorbereidingen voor het nieuwe bestemmingsplan voor gekozen is om het huidige pand nr. 27 van een woonbestemming te voorzien met de aanduiding "vrijstaand"</p> <p>In het geldende bestemmingsplan Elspeet dorp 2000 heeft het perceel Krommeweg 25/27, dat toen nog één geheel was en werd aangeduid als Krommeweg 25 daarom de bestemming "Wonen" gekregen, met de aanduiding dat op de huidige locatie Krommeweg 27 één</p>

		<p>b.Op het moment dat de indiener van de zienswijze de woning kocht, lag er, naar hem werd meegedeeld, ook een ambtelijk advies voor dat er toe strekte de bestemming "kleine woning" toe te kennen</p> <p>c.Medio 1984 is er aan de toenmalige eigenaar van het pand bouwvergunning verleend voor een schuur. Deze schuur is gebouwd op het terrein dat thans bekend staat als Krommeweg 27. Deze schuur is vervolgens na de bouw in gebruik genomen als woning. Daartegen zou van gemeentewege zijn geprotesteerd omdat nr. 25 immers de officiële woning zou zijn.</p> <p>d.Op enig moment is de woning nr. 27 via een planwijziging gelegaliseerd en werd de woning nr. 25 kennelijk onder het</p>	<p>vrijstaande woning mag worden gebouwd.</p> <p>In 2009 heeft opnieuw kadastrale splitsing plaatsgevonden, waarbij de huidige percelen Krommeweg 25 en 27 zijn ontstaan. Daarbij is de indiener van deze zienswijze eigenaar van de bijgebouwen op nr. 25 geworden.</p> <p>In de gemeentelijke archieven is geen bouwvergunning gevonden waaruit blijkt dat het pand, dat volgens de indiener van de zienswijze omstreeks 1918 zou zijn gebouwd, mag worden bewoond. Voor zover bewoning in het verleden heeft plaatsgevonden was er daarom sprake van een illegale situatie. Dat is ook de reden dat een hanhavingsprocedure is gevolgd om de illegale bewoningssituatie te beëindigen.</p> <p>b.De stelling dat in het verleden is meegedeeld dat een ambtelijk advies werd voorbereid om aan de locatie een kleine woonbestemming toe te kennen is niet met bewijsstukken onderbouwd. Daarover is in het gemeentearchief ook geen bewijs gevonden. En zelfs als dit het geval zou zijn, kan daaraan geen enkel recht worden ontleend omdat de beslissingsbevoegdheid over de herziening van bestemmingsplannen bij de gemeenteraad berust.</p> <p>c.Zoals onder a is aangegeven is op 16 juli 1984 bouwvergunning verleend om op de huidige locatie Krommeweg 27 een schuur te realiseren. Op grond van het bestemmingsplan Elspeet dorp dat in 2001 voor de betreffende locatie definitieve rechtskracht heeft verkregen, mag op deze locatie een vrijstaande woning gebouwd worden.</p> <p>d.Omdat er geen bouwvergunning is verleend voor de realisering van een woning op de locatie die thans bekend</p>
--	--	---	---



		<p>overgangsrecht gebracht</p> <p>e. Voor het perceel Krommeweg 25 wordt nu weliswaar een woonbestemming beoogd, echter zonder de mogelijkheid een woning aanwezig te hebben. In de praktijk zal dit niet werkbaar blijken te zijn (immers de in het ontwerpbestemmingsplan beoogde situatie zal de komende planperiode niet worden gerealiseerd) De beoogde situatie doet ook geen recht aan het feit dat het gaat om sinds jaar en dag afgesplitste en gescheiden gebruikte kadastrale percelen. Indiener van de zienswijze verzoekt dan ook voor zijn perceel een gescheiden bestemming in het bestemmingsplan op te nemen en daarbij in het bestemmingsplan een kleine woonbestemming op te nemen.</p> <p>f. In ruimtelijk opzicht levert dat geen bezwaar op omdat het niet zal leiden tot extra bebouwingmogelijkheden.</p>	<p>staat als Krommeweg 25 kan er geen sprake zijn van verkregen rechten. Zelfs de omstandigheid dat sinds de aanvang van het bouwen zonder vergunning en gebruik in strijd met de bestemming daartegen niet zou zijn opgetreden betekent niet dat aan het gerealiseerde bouwwerk een functie als woning moet worden toegekend. In beginsel doet gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat onder het overgangsrecht valt ter zake geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen ontstaan (zie o.a. uitspraak afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 26 september 2012 – gemeente Oirschot nr. 201011920/8/R3).</p> <p>e. Als de redenering van de indiener van de zienswijze zou worden gevolgd zou dit betekenen dat de gemeente verplicht zou zijn een nieuwe woning toe te staan zodra een eigenaar tot kadastrale splitsing overgaat.</p> <p>Anders dan de indiener van de zienswijze stelt is verwezenlijking van de bestemming nog steeds mogelijk indien de eigenaar van het perceel Krommeweg 27 in de gelegenheid wordt gesteld het perceelsgedeelte erbij te kopen. Daarmee kan de illegale situatie op dat perceel tevens worden opgelost. Voor het aanpassen van de bestemming die gelet op het ruimtelijk beleid van de gemeente zou leiden tot het geheel laten vervallen van de woonbestemming bestaat vooralsnog geen aanleiding.</p> <p>f. Het realiseren van een extra woning op de huidige locatie Krommeweg 25 is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1d.</p> <p><b>De zienswijze wordt niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
--	--	---	---

5	<p>Mr. L. Bolier namens de heer en mevr. Hessel Krommeweg 27 Elspeek</p>	<p>a.De indieners van de zienswijze zijn geconfronteerd met het voornemen van gemeentewege een handhavingprocedure te starten omdat er een toegangspad is aangelegd over een agrarisch bestemde strook grond. Deze strook grond grenst direct aan de woonbestemming, zoals deze in het bestemmingsplan Dorp Elspeek geldt en aan het perceel Krommeweg 27 is toegekend.</p> <p>Gesteld wordt dat het toegangspad niet is aangelegd en wordt gebruikt ten behoeve van vergroting het woongenot van het perceel Krommeweg 27, maar om een deel van bij cliënten in eigendom zijnde weiland te kunnen bereiken waar paarden worden gehouden. Er is volgens de indieners van de zienswijze dus geen strijdigheid met het bestemmingsplan Buitengebied aanwezig.</p> <p>b.Voor zover die strijdigheid met het bestemmingsplan er volgens de gemeente wel zou zijn, moet aangenomen worden dat het toegangspad feitelijk onderdeel is van de tuin behorend bij de woning Krommeweg 27. Daarom is in de inspraakreactie gevraagd de plangrens Dorp Elspeek enkele meters te verleggen.</p> <p>c.Het honoreren van een dergelijk verzoek heeft geen relevante ruimtelijke gevolgen.</p>	<p>a.De reactie op deze zienswijze moet in samenhang met de reactie op zienswijze 4 worden gezien.</p> <p>De indieners van de zienswijze hebben hun woonperceel vergroot door op gronden waaraan in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming "agrarisch" is toegekend een toegangsweg naar de paddock en de paardenstal te realiseren. Deze paardenstal bevindt zich op het woonperceel. Voor de bereikbaarheid van het weiland behoefde geen toegangspad te worden aangelegd.</p> <p>Verder is de paddock in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied gerealiseerd. In het bestemmingsplan buitengebied is namelijk bepaald dat ten minste 20% van de paddock op de woonbestemming gerealiseerd moet worden. Daarnaast hebben de indieners van de zienswijze een gedeelte van het perceel dat nu nog deel uitmaakt van het buitengebied aan hun tuin toegevoegd.</p> <p>Vaststaat dat betrokkenen geen agrarisch bedrijf exploiteren en het gebruik van de grond dus niet ten dienste van deze bestemming staat en daarmee in strijd is. In verband hiermee hebben wij op 18 februari 2013 een vooraankondiging van een last onder dwangsom verzonden.</p> <p>b.Wij delen de mening dat het betreffende toegangspad thans onderdeel uitmaakt van het woonperceel en dus in strijd met het bestemmingsplan buitengebied is gerealiseerd.</p> <p>c.Anders dan de indieners van de zienswijze menen, heeft het honoreren van het verzoek wel ruimtelijke gevolgen. Het zou betekenen dat alle percelen die een</p>
---	--	---	--

		<p>Gevraagd wordt de bestemmingsplangrens te verleggen als de raad van oordeel is dat het toegangspad in strijd met de agrarische bestemming is aangelegd.</p> <p>d.Op grond van de planregels mag er bij een woning 60 m2 aan bijbehorende bebouwing aanwezig zijn. Op zich kan met deze regeling worden ingestemd. Probleem is echter dat de plansystematiek zodanig is dat de bijgebouwen die zich op het perceel Krommeweg 25 worden gerekend als behorend bij het perceel 27. Indien dit juist is wordt de indiener van de zienswijze in zijn bouwmogelijkheden beperkt. Daarom wordt gevraagd een zodanig regeling op te nemen dat bij het perceel Krommeweg 27 minimaal 60 m2 aan bijgebouwen aanwezig mag zijn.</p>	<p>woonbestemming hebben en grenzen aan het buitengebied een gedeelte van het buitengebied ten faveure van de woonbestemming zouden kunnen annexeren. Het uitbreiden van de woonbestemming ten koste van het buitengebied betekent tevens de mogelijkheid tot extra versterking omdat in dat geval bijbehorende bouwwerken kunnen verrijzen op de bijbehorende erven.</p> <p>De problemen zijn kennelijk ontstaan omdat betrokkenen een gedeelte van een oorspronkelijk perceel Krommeweg 25 hebben gekocht en nu over minder (bebouwing)ruimte beschikken dan zij zouden wensen. Aan het verzoek om de bestemmingsgrens te verleggen wordt gelet op het vorenstaande geen medewerking verleend</p> <p>d.Voor de beoordeling van de vraag of er bij de woning op het afgesplitste perceel Krommeweg 27 nog de minimaal 60 m2 aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden is de anti-dubbeltelbepaling van toepassing: als er voorafgaand aan de kadastrale splitsing bouwvergunningen zijn verleend voor bijbehorende bouwwerken bij de woning Krommeweg 27 die zich nu op het afgesplitste perceel Krommeweg 25 bevinden, kan er niet opnieuw vergunning voor deze oppervlakte worden verleend. Voor een specifieke regeling in het bestemmingsplan omdat kadastrale splitsing heeft plaatsgevonden bestaat geen aanleiding.</p> <p><b>De zienswijzen worden niet gedeeld Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
6.	Mr. L. Bolier namens de heer H. van Nifferik Uddelerweg 8 Elspeek	Gevraagd wordt het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de eerste verdieping van het pand bij recht mag worden gebruikt voor detailhandel. Dit zou blijken uit de bouwvergunning die in 2009 aan hem is verleend	Uit een nader ingesteld onderzoek is gebleken dat op de constructietekening (blad 3) behorend bij de bouwvergunning nr. 080517 van 29 juni 2009 onder "verklaring" met 2.1 is aangegeven dat de bovenverdieping als winkelruimte zal worden gebruikt.

			<p>Daaruit mag betrokkene afleiden dat vergunning is verleend voor het gebruik van de bovenverdieping als winkelruimte. De zienswijze wordt gedeeld. Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat het gebruik van de bovenverdieping als winkelruimte bij recht wordt toegestaan.</p> <p><b>Reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
7.	Mr. L. Bolier namens de heer J. de Weerd, Apeldoornseweg 35 Elspeet	<p>a.De indiener van de zienswijze is geconfronteerd met een brief van burgemeester en wethouders van 18 februari 2013 waarin het gemeentelijk voornemen kenbaar is gemaakt om handhavend op te treden tegen de bewoning van een op zijn achterterrein aanwezig pand.</p> <p>Betrokkene geeft aan het pand in 1981 te hebben aangekocht. Aanvankelijk heeft hij het betreffende pand gebruikt als winkel. Dat gebruik is in 1988 in verband met de aankoop van een winkel aan de Nachtegaalweg beëindigd.</p> <p>b.Na beëindiging van dat gebruik heeft de gemeente toestemming verleend het pand ten behoeve van bewoning te gebruiken. Bewoning van het pand werd zelfs "gestimuleerd" nu dat op zou leveren dat er dan geen gebruik zou behoeven te worden gemaakt van een huurwoning van de woningbouwvereniging en de gemeente in zoverre van een probleem zou zijn verlost. Het pand werd tevens opgenomen in de huisvuilroute vervolgens is de permanente bewoning tot op heden (dus gedurende ruim 25 jaar) gecontinueerd en ongemoeid gelaten. Gelet hierop behoort de feitelijke situatie dan ook positief bestemd te worden.</p>	<p>a.Tijdens de inventarisatiewerkzaamheden voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is gebleken dat een bijgebouw op het achtererf van het perceel Apeldoornseweg 35 als woonruimte wordt gebruikt zonder dat daarvoor bouwvergunning is verleend.</p> <p>b.De stelling dat de gemeente toestemming zou hebben gegeven om het bedoelde gebouw voor bewoning te mogen gebruiken en zelfs gestimuleerd zou hebben is niet nader met bewijsstukken onderbouwd. Op basis van de gegevens van de BAG is het bedoelde bouwwerk pas sinds 26 november 2012 als woonruimte geregistreerd. Op grond van de gegevens van de bevolkingsadministratie staat niemand op het bewuste perceel ingeschreven.</p> <p>Voor de vraag of de bestaande woonruimte als zodanig moet worden bestemd komt geen planologische betekenis toe aan de omstandigheid of een pand in de huisvuilroute is opgenomen. De stelling dat het pand al 25 jaar</p>

		<p>c. Subsidiair wordt gevraagd een zodanige regeling te treffen dat, indien een positieve woonbestemming niet aan de orde is, de bestaande bewoning kan worden voortgezet.</p> <p>De indiener van de zienswijze beroept zich daarbij op het verzoek van een aantal raadsfracties dat tijdens de behandeling van de inspraaknota is gedaan om nog eens te kijken naar de “schrijnende gevallen”</p>	<p>permanent bewoond wordt is niet met bewijzen onderbouwd, maar zelfs als dit het geval zou zijn betekent dit op grond van de geldende jurisprudentie niet dat de gemeenteraad het pand om die reden van een woonbestemming zou moeten voorzien.</p> <p>Het toekennen van een woonbestemming aan het betreffende bijgebouw is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1d.</p> <p>Gelet op het feit dat niemand op het betreffende pand staat ingeschreven is er geen enkele aanleiding om een regeling te treffen die ertoe leidt dat de illegale bewoning mag worden voortgezet.</p> <p>c. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 16.</p> <p><b>De zienswijzen worden niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
8.	Mr. L. Bolier namens de heer K. Timmer, Heukelumseweg 6a Asperen	a. Gevraagd wordt om het pand Nachtegaalweg 49a alsnog als woning in het bestemmingsplan op te nemen.	<p>a. Zoals al in de inspraaknota is aangegeven, is uit dossieronderzoek het volgende gebleken. Op het perceel is in de jaren 80 door de rechtsvoorganger van de huidige eigenaar met bouwvergunning de nieuwe woning (nr. 49) gebouwd. Deze is gebouwd ter vervanging van de toen al aanwezige noodwoning (49a) die in het verleden zonder bouwvergunning als woonruimte is</p>

		<p>b.De indiener van de zienswijze heeft van zijn rechtsvoorganger vernomen dat het pand Nachtegaalweg 49a met bouwvergunning is gebouwd.</p> <p>c.Gesteld wordt dat burgemeester en wethouders niet meer handhavend tegen de noodwoning Nachtegaalweg 49a kunnen optreden omdat aan de bouwvergunning die in 1980 is verleend voor de bouw van het pand Staverdenseweg 49 een privaatrechtelijke overeenkomst is toegevoegd die ertoe strekte dat het pand Nachtegaalweg 49a gesloopt moest worden. Deze voorwaarde had niet in een privaatrechtelijke overeenkomst maar in de bouwvergunning opgenomen moet worden.</p> <p>d.In dit verband wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak (zaak.nr. RO3.88.1217/4) over het pand Uddelerweg 67 waaruit blijkt dat een privaatrechtelijke regeling niet is toegestaan.</p>	<p>gerealiseerd.</p> <p>De noodwoning wordt volgens de gegevens van het GBA sinds 2001 bewoond en is nog steeds als zodanig in gebruik. Indiener van de zienswijze is in 1998 eigenaar van beide panden geworden. Er heeft dus geen kadastrale afsplitsing plaatsgevonden.</p> <p>De noodwoning is vanwege de bouw van de nieuwe woning nr. 49 bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2000 planologisch gezien wegbestemd. Daarover is destijds geen zienswijze ingediend.</p> <p>b.De stelling dat voor het pand 49a wel een bouwvergunning zou zijn verleend is niet met bewijzen onderbouwd. In de gemeentelijke dossiers is geen bouwvergunning aangetroffen.</p> <p>c.Aan het bouwen van de nieuwe woning nr. 49 is destijds de voorwaarde verbonden dat de noodwoning 49a moet worden verbouwd tot bijgebouw (garage). Deze voorwaarde is echter niet aan de bouwvergunning verbonden maar is destijds in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd. De zienswijze dat deze handelwijze niet geoorloofd is wordt gedeeld. Het drukt overigens wel uit wat de intenties van de gemeente waren, namelijk dat een tweede woning niet acceptabel is.</p> <p>Dit betekent niet dat de gemeente niet meer handhavend zou kunnen optreden. Voor het betreffende pand 49a ontbreekt immers een bouwvergunning.</p> <p>d.Ten aanzien van de aangehaalde uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak de Raad van State over het pand Uddelerweg 67 wordt overigens nog opgemerkt dat het sluiten van de genoemde privaatrechtelijke overeenkomst weliswaar niet geoorloofd is maar dat de Afdeling in de uitspraak van 24 april 2002 nr.</p>
--	--	---	---

		<p>e. Het pand is al tientallen jaren aanwezig (dus ook al ver voor 1980) en is van meet af aan in gebruik geweest als woning. Ook gelet op het tijdsverloop lijkt er geen mogelijkheid meer handhavend op te treden en ligt een positieve bestemming meer dan voor de hand.</p> <p>f.Voor het pand zijn altijd belastingen en heffingen opgelegd. De gemeente was daarom nadrukkelijk bekend met de aanwezigheid van het pand.</p> <p>g.De indiener van de zienswijze heeft volledig te goeder trouw gehandeld. Hij heeft zich destijds gewend tot de toen fungerende wethouder Ruimtelijke Ordening en deze gemeld dat hem was gebleken dat de aanwezigheid van het pand niet was gemeld in het bestemmingsplan. Hij heeft</p>	<p>2001011025/1/R3 heeft geconcludeerd dat de gemeenteraad van Nunspeet terecht geen woonbestemming aan het pand Uddelerweg 67 heeft toegekend.</p> <p>e. De stelling dat het pand van meet af aan permanent in gebruik is geweest is niet met bewijzen onderbouwd. Maar zelfs als vast zou staan dat het pand al tientallen jaren daadwerkelijk als woning in gebruik is, mag daaruit niet geconcludeerd worden dat de gemeente niet meer tegen de illegale woning zou kunnen optreden. Uit ondermeer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 26 september 2012 (201011920/8/R3 – gemeente Oirschot – 2.12.5) blijkt dat in situaties waarin een bouwvergunning ontbreekt zelfs na een periode van meer dan 60 jaar geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen ontstaan op een positieve bestemming.</p> <p>Het positief bestemmen van het bijbehorend bouwwerk tot woning in het nieuwe bestemmingsplan ligt helemaal niet voor de hand omdat het is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1d.</p> <p>f.Voor de vraag of een bestaande woning als zodanig moet worden bestemd komt volgens de jurisprudentie geen betekenis toe aan gemeentelijke belastingaanslagen of heffingen en de toekenning van een huisnummer, omdat hiervoor een ander toetsingskader geldt.</p> <p>g.De stelling dat te goede trouw is gehandeld en dat er toezeggingen door de wethouder zouden zijn gedaan wordt niet met bewijzen onderbouwd. Zelfs als hiervan sprake zou zijn, kunnen daaraan op grond van de geldende jurisprudentie nog geen rechten</p>
--	--	--	--

		<p>destijds uitgelegd dat hij, vooral ook in verband met zijn in de gemeente Nunspeet te bekleden functie, wilde voorkomen dat hem niet wettelijk handelen zou kunnen worden verweten. Hem is toen gemeld dat de gemeente niet meer zou kunnen optreden tegen het gebruik van het pand Nachtegaalweg 49a en dat het gebruik in een volgend bestemmingsplan om die reden positief zou worden bestemd.</p> <p>h.De indiener van de zienswijze beroept zich op het verzoek van een aantal raadsfracties dat tijdens de behandeling van de inspraaknota is gedaan om nog eens te kijken naar de “schrijvende gevallen”</p>	<p>worden ontleend omdat niet de wethouder maar de gemeenteraad beslissingsbevoegd is als het gaat om het vaststellen van de inhoud van een bestemmingsplan</p> <p>h.Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 16</p> <p><b>De zienswijzen worden niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
9.	De heer mr. L. Bolier namens de heer H. van Ouwendorp, Gerstweg 41 Elspeet	<p>Betrokkene is van mening dat het perceel Vierhousterweg 22a zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, in het actualisatie plan Elspeet-dorp moet worden meegenomen. De groenstrook die in het voorontwerp ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ontbrak dient daaraan nog te worden toegevoegd.</p>	<p>Voor het perceel Vierhousterweg 22a is een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gestart in verband met de plannen om ter plaatse een nieuwe brandweerkazerne te realiseren.</p> <p>Dat is de reden dat het betreffende perceel tijdens de ontwerpfase uit het actualisatieplan bestemmingsplan ‘Elspeet dorp 2011’ is gehaald.</p> <p>Het bestemmingsplan voor de bovengenoemde locatie is op 25 april 2013 door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld.</p> <p><b>De zienswijze wordt niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>



10.	Mr. L. Bolier, namens de heer G. Stoffer, Uddelerweg 42 Elspeek	<p>a. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming met de daaraan verbonden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>b. Betrokkene is van oordeel dat er vooralsnog geen reden is de thans vigerende bestemming ook niet opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen. Conform het vigerende bestemmingsplan exploiteert hij ter plaatse een bedrijf.</p> <p>c. Indien het bestemmingsplan conform het collegevoorstel wordt vastgesteld zal dat inhouden dat het bedrijf van Stoffer onder het overgangsrecht wordt gebracht, terwijl er geen voornemen bestaat de bedrijfsvoering binnen de komende planperiode te beëindigen</p>	<p>a. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Elspeek dorp 2000, zoals dat op 29 juni 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijven – sportartikelenbedrijf".</p> <p>b. Bij brief van 26 oktober 2007 is de milieuvergunning ingetrokken die op 26 september 2003 aan de indiener van de zienswijze was verleend, voor het vervaardigen, bewerken, verwerken opslaan of overslaan van metalen en metalen voorwerpen, omdat destijds geconstateerd is dat het bedrijf nog steeds niet in werking was in overeenstemming met de vergunning. Tegen het intrekkingbesluit is destijds geen bezwaar aangetekend zodat het besluit onherroepelijk is geworden. Naderhand is niet opnieuw vergunning aangevraagd of een melding gedaan. Ook is tijdens bezoeken ter plaatse niet gebleken van deze bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Gelet op het feit dat de bedrijfsbestemming binnen de planperiode niet is verwezenlijkt en op het feit dat ten noorden van het betrokken perceel inmiddels een uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden voor de realisering van woningbouw is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst een woonbestemming aan het betreffende perceel toe te kennen.</p> <p>c. Naast het gestelde onder b wordt nog opgemerkt dat de raad van Nunspeet op 31 mei 2013 een voorbereidingsbesluit heeft genomen waarin ondermeer bepaald is dat het verboden is het gebruik van gronden en bouwwerken in het plangebied zodanig te wijzigen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de daaraan in het nieuwe bestemmingsplan toe te kennen bestemming</p> <p>Nu geen milieuvergunning aanwezig is, geen melding is</p>
-----	---	--	---

			<p>gedaan en het gebruik voor de bedrijfsdoeleinden door de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit ook niet kan worden hervat, zijn er naar ons oordeel geen bedrijfsactiviteiten die onder de beschermende werking van het overgangsrecht zouden komen te vallen.</p> <p><b>De zienswijzen worden niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
11.	G. Stoffer, Uddelerweg 46 Elspeet	<p>Er kan door de indiener van de zienswijze alleen worden ingestemd met het laten vervallen van de bedrijfsbestemming en het toekennen van de aanduiding "bedrijfsmatige opslag toegestaan" binnen de bestemming wonen als hij daarvoor een redelijke compensatie ontvangt.</p> <p>Daartoe is aan de zienswijze een formulier voor een aanvraag om planschade toegevoegd</p>	<p>Op grond van het vigerende bestemmingsplan Elspeet dorp 2000 - Herziening artikel 30 WRO, zoals dat op 18 december 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijven – bouwbedrijf".</p> <p>Tijdens een controlebezoek door de afdeling Milieu is op 29 april 2005 al gebleken dat er geen sprake is van een bouwbedrijf. In het bedrijfspand waren voornamelijk bouwmaterialen opgeslagen en lichte machines en gereedschappen aanwezig. Destijds is geconcludeerd dat er slechts sprake was van een klussenbedrijf en niet van een bouw- of aannemersbedrijf, omdat de bewerking van de opgeslagen bouwmaterialen niet op locatie Uddelerweg 46 maar op de bouwplaats plaatsvinden. Geconcludeerd werd dat de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel in deze omvang niet worden genoemd in het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer, waardoor ook niet aan de daarmee gemoeide inrichtingseisen behoefde te worden voldaan.</p> <p>De conclusies die tijdens het controlebezoek zijn getrokken zijn per brief van 9 mei 2005 aan betrokkene meegedeeld. Daarbij is aangegeven dat – als de</p>

		<p>bestaande activiteiten worden uitgebreid of veranderd, hiervoor wel een milieuvergunning of milieumelding noodzakelijk is.</p> <p>Sindsdien is door indiener van de zienswijze nooit een nieuwe milieumelding gedaan of een verzoek om vergunning ingediend. Ook is naderhand tijdens gehouden controles niet gebleken van een verandering in de bedrijfsvoering. Geconcludeerd wordt daarom dat de in 2003 gelegde bestemming niet verwezenlijkt is.</p> <p>Gelet op het feit dat de bedrijfsbestemming binnen de planperiode niet is verwezenlijkt en op het feit dat ten noorden van het betrokken perceel inmiddels een uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden voor de realisering van woningbouw, is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst een woonbestemming aan het betreffende perceel toe te kennen.</p> <p>Het alleen positief bestemmen van het klussenbedrijf, waarbij op de locatie alleen maar opslag van gereedschappen en materialen plaatsvindt en de bouwactiviteiten elders plaatsvinden, is uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar. Daarmee wordt tevens bereikt dat betrokkene op de locatie met deze activiteiten in zijn levensonderhoud kan voorzien. Dit is in overleg met betrokkene met een specifieke aanduiding binnen de woonbestemming in het ontwerp bestemmingsplan geregeld.</p> <p>Betrokkene stemt daarmee ook in, maar verbindt daar de voorwaarde van financiële compensatie aan en heeft daartoe een planschadeclaim als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro ingediend, die aan de zienswijze is toegevoegd. Voor planschade geldt echter een afzonderlijke procedure, die volgens de daarvoor geldende regels zal worden afgewerkt.</p>
--	--	--

			<p>Aangezien het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, kan een dergelijke planschadeclaim op dit moment niet worden toegewezen. Wij merken op dat uit een planschaderisico analyse is gebleken dat er geen planschade te verwachten is indien de bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming met de genoemde specifieke aanduiding. De bedoelde risico analyse ligt bij de stukken ter inzage.</p> <p><b>De zienswijze wordt niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
12.	Architectenbureau Slaa en Van Asselt namens de heer J.F. Noorman, Hogeweg 2 Elspeet	Gevraagd wordt het bouwvlak voor de bouw van een vrijstaande woning 4 meter in oostelijke richting te verschuiven	<p>Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding "melkrijderbedrijf". Omdat deze activiteiten zijn beëindigd krijgt het perceel in plaats van een bedrijfsbestemming een woonbestemming</p> <p>Aangezien er op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al gebouwd mag worden op de betreffende strook grond, is het opschuiven van het bouwvlak zoals gevraagd geen bezwaar.</p> <p><b>De zienswijze wordt gedeeld. Reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
13.	Mr. L. Bolier, namens de heer R. van der Slikke, Nachtegaalweg 19 Elspeet.	Gevraagd wordt de woning Nachtegaalweg 19b positief te bestemmen, omdat deze volgens hem al sinds 1978 aanwezig is, sindsdien wordt bewoond en dit gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Dorp Elspeet" valt.	<p>Voor het tot woning verbouwen van het bijgebouw is geen bouwvergunning verleend. Dat betekent dat er sprake is van een illegale situatie, die niet door het overgangsrecht gelegaliseerd wordt en dat in beginsel alsnog handhavend tegen de illegale situatie moet worden opgetreden. In verband hiermee is in mei 2013 een brief verzonden waarin wij een voornemen tot het opleggen</p>

			<p>van een last onder dwangsom bekend hebben gemaakt als de strijdige situatie niet wordt beëindigd.</p> <p>Het bijgebouw 19b werd volgens de GBA sinds 9 december 2003 bewoond. Deze situatie is onlangs beëindigd in verband met het overlijden van de bewoner. De stelling dat het bijgebouw al sinds 1978 wordt bewoond is niet nader onderbouwd.</p> <p>In beginsel doet gebruik in strijd met de geldende bestemming dan wel gebruik dat onder het overgangsrecht valt op grond van de jurisprudentie geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen ontstaan op een positieve bestemming.</p> <p>Het toekennen van een positieve bestemming is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Daarvoor wordt verwezen naar het gestelde onder 1d</p> <p><b>De zienswijze wordt niet gedeeld. Geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
14.	G. Haverkamp, Binnenweg 9 Elspeet	Verzocht wordt om de bouwaanduiding "vrijstaand" die in het ontwerp bestemmingsplan aan het perceel is toegekend weer te veranderen in halfvrijstaand omdat deze aanduiding in het geldende bestemmingsplan ook is opgenomen.	<p>In het ontwerp bestemmingsplan is abusievelijk een verkeerde aanduiding op het perceel gelegd. Dit zal gecorrigeerd worden door volgens de nieuwe systematiek de bouwaanduiding "tea – Twee-aaneen" toe te kennen. Dit betekent dat er in de geldende rechten geen wijzigingen worden aangebracht.</p> <p><b>De zienswijze wordt gedeeld. Reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</b></p>
15	J. Schreuder, Uddelerveen 61 Uddel	a.In het ontwerpbestemmingsplan is voor wat betreft de bestemming wonen in de bestemming "Gemengd" een aanzienlijke beperking aangebracht. Artikel 8.1.d beperkt het wonen tot ten hoogste één woning per	a.Uit de totstandkominggeschiedenis van het geldende bestemmingsplan blijkt dat met 'vestigingen' destijds de aanwezige bedrijven werden bedoeld. Dit blijkt vooral uit de lijst van bestaande vestigingen die in de plantoelichting

		<p>bestemmingsvlak. Voorts beperkt artikel 8.2.2. onder de inhoud van een woning tot maximaal 600 m<sup>3</sup>.</p> <p>Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag namelijk 1 woning per vestiging worden gerealiseerd, terwijl het aantal vestigingen niet is gelimiteerd. Ook is in het vigerend plan geen maximale inhoudsmaat opgenomen.</p> <p>b.Ook de artikelen 8.3.a. en 8.4.d omschrijven een verdere inperking van de bestemming wonen. Gevraagd wordt de bestemming wonen in overeenstemming met het bestemmingsplan Elspeet dorp ongewijzigd over te nemen</p>	<p>is opgenomen. In de juridisch bindende planvoorschriften is echter niets bepaald over het aantal vestigingen per bestemmingsvlak.</p> <p>De zienswijze wordt daarom gedeeld. De regeling die in de bestemmingen "Detailhandel en dienstverlening" (artikel 5) "Dienstverlening" (artikel 6), en "Horeca" (artikel 7) van het geldende bestemmingsplan voor wonen is opgenomen, zal in de planregels van bestemmingen "Detailhandel" (artikel 6) "Dienstverlening"(artikel 7) en "Gemengd" (artikel 8) van het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen.</p> <p>b.De bepalingen onder 8.3.a en 8.4.d betekenen geen beperking maar ten opzichte van het geldende plan juist een verruiming van de mogelijkheden om de woningen te gebruiken. In het geldend bestemmingsplan is niets geregeld over de mogelijkheden om een woning voor bed and breakfast activiteiten en voor inwoning te gebruiken. Omdat dit al wel bestaand ruimtelijk beleid van de gemeente is, worden deze bepalingen standaard in alle actualisatie plannen opgenomen. Daardoor kunnen woningen na een vooraf verkregen vergunning van burgemeester en wethouders voor deze doeleinden worden gebruikt.</p> <p>Er is dus geen aanleiding deze bepalingen te schrappen.</p> <p>Wel komt in artikel 8.4.lid onder d een tikfout voor, omdat daar verwezen dient te worden naar lid 8.3 onder e. Dit zal ambtshalve worden gecorrigeerd.</p> <p><b>De zienswijze wordt gedeeld voor zover het punt a betreft.</b>  <b>Aanleiding tot wijziging van het ontwerp-plan</b></p>
--	--	--	--

16	<p>Mr. L. Bolier Algemene zienswijze namens een aantal cliënten die op hun perceel naast hun eigen woning een bijgebouw aanwezig hebben dat door hen of door hun rechtsvoorgangers als woning in gebruik is gegeven</p>	<p>a. In de genoemde situaties is er steeds sprake van permanente bewoning in daarvoor niet officieel bestemde bebouwing. Deze bewoning is al tientallen jaren geleden begonnen, vaak ook met instemming van het toenmalige college van b en w en/of in overleg met de destijds fungerende wethouders. In het thans nog vigerende bestemmingsplan werd dit soort bewoning onder het overgangsrecht gebracht en werd de bewoning als zodanig ongemoeid gelaten</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen voornemen bestaat tot positief bestemmen en er ook geen voornemen bestaat het overgangsrecht van toepassing te verklaren.</p>	<p>a. Zoals wij in de beantwoording van de voorgaande zienswijzen al duidelijk hebben gemaakt, is de zaak in juridisch opzicht in algemene zin wel duidelijk: daar waar geen bouwvergunningen zijn verleend is er sprake van een illegale situatie en faalt een beroep op het overgangsrecht om een positieve bestemming af te dwingen. Verwezen wordt naar de uitspraak die onder 8e is aangehaald.</p> <p>Ook levert tijdsverloop, het feit dat er belastingen zijn geheven, dat registratie in het bevolkingsregister heeft plaatsgevonden en er toezeggingen zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden in beginsel geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen op het toekennen van een positieve bestemming op.</p> <p>Het is een feit dat bij de voorgaande herziening van het bestemmingsplan in 2000 niet altijd adequaat is gereageerd op illegale woonsituaties. Het tijdsverloop betekent echter niet dat het recht tot handhaving daarmee is vervallen.</p> <p>Het is naar ons oordeel uit oogpunt van veiligheid en volksgezondheid onaanvaardbaar dat wordt gewoond in bouwwerken zonder dat daarvoor vergunning is verleend en vergunningverlening is alleen mogelijk als er geen strijd is met het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Het feit dat bouwvergunningen ontbreken en er geen zicht is op beëindigen van de strijdige situatie, betekent tevens dat het toepassen van het zgn. persoonsgebonden overgangsrecht als specifieke vorm van gebruiksovergangsrecht niet aan de orde kan zijn.</p>

		<p>b. Een en ander leidt tot schrijnende, onaanvaardbare situaties, bv. omdat een deel van de financiering van aankoop kon plaatsvinden uit te ontvangen huurinkomsten.</p> <p>c. In verband met de uitvoering van de WOZ wist de gemeente er wel van te profiteren.</p> <p>d.Het ligt daarom voor de hand om voor deze situaties de mogelijkheid te onderzoeken de bestemming "kleine woning" toe te kennen, zoals dat ook in het bestemmingsplan Buitengebied heeft plaatsgevonden.</p>	<p>Wat de bestuurlijke aspecten betreft merken wij het volgende op.</p> <p>b. Het kan evenzeer schrijnend worden genoemd wanneer zij, die zich aan de regels hebben gehouden en die in het verleden verzoeken om bestemmingsplanherziening en om bouwvergunning hebben gedaan en daarop een afwijzende reactie hebben gehad, er mee geconfronteerd zouden worden dat degenen die zich niet aan de regels hebben gehouden nu beloond worden door de illegale bouwwerken positief te bestemmen</p> <p>Zoals wij onder 1d al hebben aangegeven, verdraagt het positief bestemmen zich naar ons oordeel niet met het ruimtelijk beleid van de gemeente.</p> <p>Daar komt nog bij dat het zondermeer opnemen van nieuwe woonbestemmingen niet geoorloofd is als er geen goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Deze onderbouwing ontbreekt op dit moment. Zo is bijv. niet beoordeeld of de illegale onderkomens wel voldoen aan de eisen van milieuzonering.</p> <p>c. Tegenover de stelling dat jarenlang belasting is betaald kan worden gezet dat betrokkenen ook jarenlang de voordelen van het illegaal gebruik van de panden hebben gehad.</p> <p>d.In het bestemmingsplan Buitengebied zoals dit op 31 mei 2012 is vastgesteld, zijn op basis van de beleidsnotitie noodwoningen zoals deze op 30 augustus 2005 door ons college is vastgesteld slechts de kleine woningen meegenomen die in deze notitie waren vermeld. Er zijn tijdens de inventarisatie voor het buitengebied</p>
--	--	---	---



		<p>e. Voor zover een bestemming “kleine woning” niet mogelijk is, zou er een beleid moeten worden vastgesteld op basis waarvan er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen kunnen worden afgegeven</p>	<p>allerlei nieuwe woonsituaties aangetroffen die zonder vergunning zijn gerealiseerd. Deze zijn evenmin positief bestemd.</p> <p>e. Op basis van het geldende gedoogbeleid kan er geen sprake van gedogen zijn als er geen zicht is op legalisatie. Het wijzigen van dit beleid op basis waarvan vervolgens gedoogbeschikkingen kunnen worden afgegeven, om illegale situaties voor onbepaalde tijd in stand te laten, vinden wij onaanvaardbaar.</p>
--	--	--	--