

Raadsvergadering : 11 februari 2016
Agendapunt: 5.5

Besluit: *Conform voorstel besloten*

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Crailoseweg 117

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Raadsvergadering</i> | 11 februari 2016, agendapunt 5.5 |
| <i>Datum raadsvoorstel</i> | 2 februari 2016 |
| <i>Bijlage(n)</i> | 4 |
| <i>Behandeld in commissie</i> | Fysiek Domein 27 januari 2016, agendapunt 7.2 |
| <i>Portefeuillehouder</i> | wethouder G.E.H. Pas |
| <i>Informatie bij</i> | Tanja van Zundert |
| <i>E-mail / telefoonnummer</i> | t.vanzundert@huizen.nl / (035) 528 12 76 |

Voorstel

Overeenkomstig het bij dit raadsvoorstel behorende concept raadsbesluit het bestemmingsplan Crailoseweg 117 gewijzigd vaststellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Bij de woning aan Crailoseweg 117 is een zwembadhuisje gebouwd zonder de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen en het afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Het ligt binnen de bestemming Natuur. Hiervoor is richting de eigenaar een aanschrijvingsprocedure opgestart met als doel het zwembadhuis te laten verwijderen. In dat kader heeft de eigenaar een compensatievoorstel gedaan: het zwembadhuisje in stand laten en ter compensatie 150m² van zijn terrein een natuurbestemming geven, voorzien van een beplantingsplan om daar daadwerkelijk uitvoering aan te geven. Daarover heeft ook overleg met een vertegenwoordiger van GNR plaatsgevonden. Ons college heeft hiermee ingestemd (collegebesluiten int1500423 en int 1400718). Het resultaat is het ontwerp bestemmingsplan dat nu ter vaststelling wordt aangeboden.

Argumentatie

1. Er zijn twee zienswijzen ingediend, door Gedeputeerde Staten en door een omwonende. De zienswijze van de provincie is aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

De provincie geeft aan dat het hier een locatie betreft buiten bestaand bebouwd gebied. Daarom moet in het ontwerp bestemmingsplan gemotiveerd worden hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot het provinciaal beleid. Een goede motivering waarom van een aantasting van het gebied (en dus provinciaal beleid) geen sprake is, is noodzakelijk.

Als reactie daarop is de "nota beantwoording zienswijzen" opgesteld, dat is ter toetsing aan de provincie voorgelegd. De nota heeft de strekking dat van een aantasting geen sprake is. De provincie heeft ambtelijk per mail kenbaar gemaakt zich te kunnen vinden in de aanvullende motivering.

Wel heeft de provincie nog de suggestie gedaan om in de plaats van de natuurbestemming ter plaatse van het zwembadhuisje een tuin/of woonbestemming toe te kennen zodat, zoals ook beoogd in het bestemmingsplan, op een later moment geen aanspraak meer kan worden gemaakt op extra m² voor bijgebouwen bij de woning.

We stellen u voor dit over te nemen.

2. De zienswijze van de omwonenden is geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan

Een omwonende heeft kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen het zwembadhuisje, maar heeft wel gevraagd om niet nog meer bebouwing toe te staan en stelt daarbij dat het gebied de afgelopen jaren door de kap van bomen al erg is aangetast.

De kap van die bomen is bij de gemeente bekend en in overleg met de gemeente gebeurd. Het betrof hier bomen die niet gebiedseigen en niet meer gezond waren.

Van een aantasting van het gebied is daarom geen sprake.

Voor wat betreft de bebouwing: uitsluitend het tuinhuis wordt toegestaan, beoogd is om voor het totaal aan m2 voor bijgebouwen bij de woning vast te houden aan het huidige beleid, het geldende bestemmingsplan. Het gaat alleen om een andere plek dan dat het huidige bestemmingsplan toelaat.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Beslistermijn

In artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling moet nemen. Dit betreft een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit. Wel vervalt de zogeheten aanhoudingsplicht bij overschrijding van deze termijn (artikel 3.3, lid 2 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Ook is de Wet dwangsom van toepassing.

Financiële paragraaf

Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

U heeft op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid bestemmingsplannen vast te stellen.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgeschreven procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen.

Als u beslist om het bestemmingsplan vast te stellen dan wordt dat gepubliceerd met de mogelijkheid om gedurende zes weken beroep in te stellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking Met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Crailoseweg 117.
2. Concept raadsbesluit.
3. Nota beoordeling zienswijzen.

Burgemeester en wethouders,

P.W.J. Veldhuisen
gemeentesecretaris

mr. A.Ph. Hertog
burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein d.d. 27 januari 2016.
De commissie adviseert u bij het agendapunt hamerstukken van uw vergadering van 11 februari a.s.
in te stemmen met dit voorstel.

De raad van de gemeente Huizen;

in vergadering bijeen op 11 februari 2016,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2015; agendapunt 5.5;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Crailoseweg 117 met ingang van 3 juli gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en het binnen deze termijn voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- er gedurende de termijn van ter inzage ligging twee schriftelijke en ontvankelijke zienswijzen zijn gediend;
- dat één van de ingediende zienswijzen aanleiding is het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;

gelet op in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de, als zodanig gewaarmerkte bijlage bij dit besluit, nota beoordeling zienswijzen tegen ontwerp bestemmingsplan Crailoseweg 117;
3. het bestemmingsplan Crailoseweg 117, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding, vast te stellen met inachtneming van de aanpassingen zoals opgenomen in de nota beoordeling zienswijzen tegen ontwerp bestemmingsplan Crailoseweg 117;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

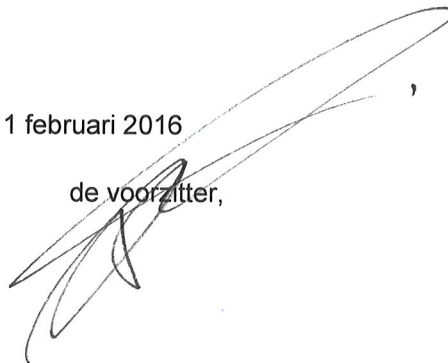
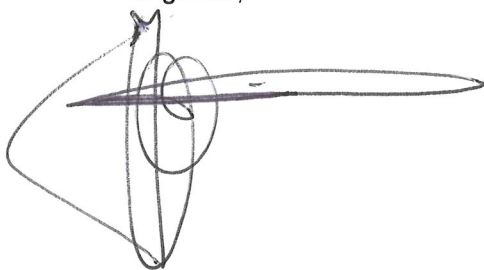
Toelichting

1. Paragraaf 2.2 bij het onderdeel "Provinciale ruimtelijke verordening" van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen gelijk aan de reacties op de zienswijze van de provincie zoals weergegeven in de nota "beoordeling zienswijzen tegen ontwerp bestemmingsplan Crailoseweg 117".
2. Artikel 3.2 van de regels schrappen.
3. Bij de verbeelding ter plekke van de aanduiding van het zwembadhuisje de bestemming Natuur te wijzigen in Wonen met een aanduiding "bijgebouw" met een maximale oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van 4 meter.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 februari 2016

de griffier,

de voorzitter,



bl 000954

Nota beoordeling zienswijzen tegen ontwerp bestemmingsplan Crailoseweg 117

Tot 14 augustus heeft het ontwerp bestemmingsplan Crailoseweg 117 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een zwembadhuisje mogelijk op grond die een Natuurbestemming heeft en eigendom is van een particulier waarvan de aansluitende gronden een woon- en tuinbestemming hebben met bijhorende bouw – en gebruiksmogelijkheden voor een woning en bijgebouwen. Als compensatie krijgt 150m² een natuurbestemming van het terrein dat in eigendom is van diezelfde bewoner van Crailoseweg 117.

Tijdens de ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze nota heeft als doel die zienswijzen te beoordelen en af te wegen of een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan richting en door de gemeenteraad raadzaam is.

De nota is zo opgesteld dat elke zienswijze wordt samengevat en per zienswijze een reactie wordt gegeven.

Indieners zienswijzen:

- 1) Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Holland;
- 2) Bewoner Crailoseweg 115.

Zienswijze Gedeputeerde Staten

Zienswijze 1: *Er is geen vooroverleg geweest en het valt niet binnen bestaand bebouwd gebied als bedoeld in de provinciale verordening (artikel 9).*

Reactie:

Normaliter is er ook sprake van vooroverleg als er provinciale belangen in het geding zijn of als daar twijfel over bestaat. In dit geval was de gedachte dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en er dus geen provinciale belangen aan de orde zijn. Zodoende heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Het feit dat er in dit geval geen vooroverleg heeft plaatsgevonden is uitsluitend te wijten aan het gegeven dat gelet op de aard van de overschrijding en de grote mate van compensatie niet de indruk bestond dat dit het provinciaal beleid raakt, laat staan dat het daarmee in strijd is.

Ten onrechte, zo blijkt nu uit de reactie van Gedeputeerde Staten. Aangezien in dit geval sprake is van een natuurbestemming kan dat deel van de grond, in tegenstelling tot de rest van het perceel van deze particulier, niet worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied.

Conclusie: De zienswijze is terecht; het valt niet binnen bestaand bebouwd gebied.

Zienswijze 2: *In het bestemmingsplan is de noodzaak van deze verstedelijking niet inzichtelijk gemaakt, zo ook dus niet of het binnen bestaand bebouwd gebied kan worden opgelost (artikel 14) en dat het voldoet aan de Leidraad Landschap Cultuurhistorie (artikel 15).*

Reactie:

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om de natuurfuncties in stand te laten en te voorkomen dat die worden aangetast. Zodoende is voor die gebieden in het bestemmingsplan een conserverend beleid opgenomen, bestaande uit natuurfuncties met zeer beperkte mogelijkheden om te bouwen en/of werkzaamheden te verrichten. Het is ook in een aantal situaties binnen de gemeente aanleiding geweest om handhavende maatregelen te treffen. Zo ook in het geval aan de Crailoseweg 117 op het moment dat voor het college duidelijk werd dat hier sprake was van bouwen in een gebied met natuurfunctie.

De zaak is opgestart met een aankondiging van het college dat handhavende maatregelen zouden worden getroffen. Hangende die procedure kwam het volgende naar voren. Op het perceel zat van oudsher een kippenboer. In het kader van die bedrijfsvoering zijn verschillende grote schuren (met asbest) gebouwd. Die bebouwing stond haaks op het perceel. In 2007 is het perceel in handen van een particulier gekomen die van lieverlee de oude bebouwing verwijderde, zo ook grote hoeveelheden afvalmaterialen die hij aantrof in de bodem. Het perceel aan Crailoseweg 117 heeft op grond van het bestemmingsplan Natuurgebieden 2008 een woon- en tuinbestemming met daarbij behorende mogelijkheden voor een woning en bijgebouwen. Het bestemmingsplan laat in totaal 150m² aan bijgebouwen toe. Het totaal aan bijgebouwen, dus inclusief het zwembadhuisje van 30 m², voldoet aan de hoeveelheid vierkante meters die het bestemmingsplan aan bijgebouwen bij een woning toelaat. Het gebouw grenst bovendien aan de tuinbestemming. Kijkend naar de situatie zoals deze was (veel en grote gebouwen, haaks op het perceel) en zoals die nu is (een woning met bijgebouwen waarbij gebouwen zo zijn gepositioneerd dat er weer een doorkijk is naar het achterliggende gebied) is de situatie verbeterd.

De eigenaar verkeerde met de bouw van het zwembadhuisje in de veronderstelling dat hij bij zijn woning door toepassing van de Wabo vergunningvrij daarvoor in de plaats een bijgebouw kon bouwen, te gebruiken als zwembadhuis. Ten onrechte. Qua maatvoering voldoet het gebouw ook aan de regels zoals die sinds 1 oktober 2010 op grond van de Wabo gelden om vergunningvrij te kunnen bouwen. Het gebouw valt echter niet binnen de (aangrenzende) tuinbestemming waar wel bijgebouwen zijn toegestaan, maar net binnen de bestemming Natuur. Daardoor maakt dat deel van de grond geen deel uit van het erf bij de woning, een vereiste om aanspraak te kunnen maken op de regels voor vergunningvrij bouwen bij een woning. De eigenaar heeft als reactie de suggestie gedaan om gronden van zijn perceel te compenseren, om die een natuurbestemming te geven. Dat alternatief is nader onderzocht. Tijdens een bezoek ter plekke werd duidelijk dat het achterste deel van het terrein feitelijk (natuurlijke uitstraling) en qua ligging (achterste deel van het woonperceel, grenzend aan heide) geschikt was om een natuurbestemming te geven en zo te compenseren. Daarnaast heeft de eigenaar een beplantingsplan gemaakt met planten die "recht" doen aan de natuurfunctie, gebiedseigen beplanting.

Het voorgaande in aanmerking genomen is van een verstelijking als bedoeld in de provinciale verordening geen sprake. Voor zover daar al sprake van is, is de nieuwe situatie vanuit het oogpunt van natuur en landschappelijk gezien verbeterd. Van een aantasting van de aanwezige waarden is gelet op de beperkte omvang van het gebouw en de directe ligging bij de woning en tuin geen sprake.

Conclusie: De zienswijze van gedeputeerde staten is aanleiding om paragraaf 2.2 bij het onderdeel "Provinciale ruimtelijke verordening" van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen gelijk aan de reactie op de zienswijze van de provincie zoals hiervoor weergegeven.

Zienswijze 3: *Het valt binnen de ecologische hoofdstructuur, in dat geval mag geen sprake zijn van bestemmingen en regels die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren (artikel 19).*

Reactie:

Het gaat om een gebouw van beperkte omvang, voor een aan het wonen gerelateerd en ondergeschikt gebruik. Het is bovendien uitsluitend via een aanduiding binnen de Natuurbestemming, grenzend aan de tuinbestemming mogelijk gemaakt. Van een onomkeerbare belemmering is in dit geval geen sprake.

Conclusie: De zienswijze van Gedeputeerde Staten is aanleiding om paragraaf 2.2 bij het onderdeel "Provinciale ruimtelijke verordening" van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen gelijk aan de reactie op de zienswijze van de provincie zoals hiervoor weergegeven

Zienswijze 4 (aanvulling per mail op 29 september):

Het zwembadhuisje past binnen de totale oppervlakte van bebouwing bij een woning (tot 150 m²). Voorgesteld wordt deze ook binnen de bestemming 'wonen' of 'tuin' te brengen. Anders kan het feitelijk niet worden meegeteld. Bij de volgende begrenzing wordt dit stukje dan ook uit het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) gehaald. De compensatiestrook met nieuwe natuurbestemming wordt binnen het Nationaal Natuurnetwerk gebracht.

Reactie en conclusie: De zienswijze is terecht, het bestemmingsplan moet zodanig worden aangepast.

Zienswijze bewoner Crailoseweg 115

Zienswijze 1: *De natuurbestemming is de afgelopen jaren al erg aangetast doordat veel bomen zijn verwijderd.*

Reactie:

Allereerst wordt opgemerkt dat dit buiten het bestemmingsplan omgaat. Er zijn inderdaad op enig moment bomen op het terrein aan Crailoseweg 117 verwijderd. Het ging hier om een zogenoemde dunning, de activiteit is ingevolge de Boswet vergunningvrij. Het betrof hier bomen die niet gebiedseigen waren en dus geen positieve invloed op het behoud van de natuurfunctie van dit gebied hadden en het betrof bomen die niet meer gezond waren. Van aantasting van de natuurfunctie door verwijdering van bomen is daarom geen sprake.

Conclusie: Deze zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: *Geen bezwaar tegen het zwembadhuisje, wel is het voorbehoud nodig dat niet nog meer bebouwing wordt toegestaan.*

Reactie:

Zo is het ook geregeld in het bestemmingsplan. Uitsluitend op de plek waar dat op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangeduid, is het zwembadhuisje van 30m² toegestaan. En niet meer dan dat.

Conclusie: Deze zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3:

Het mag geen precedent zijn om bebouwing in het bos of natuur toe te staan.

Reactie:

Dat is ook zeker niet het geval. Het gaat hier een heel specifieke situatie (in oude situatie veel opstallen die zijn verwijderd, het gebouw grenst aan tuinbestemming, beperkte omvang en compensatie van 150m² ten behoeve van natuur).

Conclusie: Deze zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen bestemmingsplan

De zienswijzen zijn aanleiding voor de volgende aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan:

1. De zienswijze van Gedeputeerde Staten is aanleiding om paragraaf 2.2 bij het onderdeel "Provinciale ruimtelijke verordening" van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen gelijk aan de reacties op de zienswijze van de provincie zoals weergegeven in deze nota.
2. Artikel 3.2 van de regels schrappen.

3. Ter plekke van de aanduiding van het zwembadhuisje de bestemming Natuur te wijzigen in Wonen met een aanduiding "bijgebouw" met een maximale oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van 4 meter.

Met die aanvullingen luidt de conclusie dat het bestemmingsplan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseis als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening en dat van een onomkeerbare belemmering van de ecologische hoofdstructuur geen sprake is. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid.