

Raadsvoorstel

Raad d.d. : 19 november 2018

Datum : 9 oktober 2018

Agendapunt : 19.

Zaak : 36198

Informatievergadering : 5 november 2018

Portefeuillehouder : M. van Middelkoop

Bijlagen:

- bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied"
 - bijlage 1 "Wijzigingen Reparatieplan Buitengebied"
-

Onderwerp

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied"

Centrale vraagstelling

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied" gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied" gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage "Wijzigingen Reparatieplan Buitengebied".
2. Alle appellanten ontvankelijk te verklaren en op hun zienswijze te besluiten zoals opgenomen in de bijlage "Notitie beantwoording zienswijzen";
3. Voor de betreffende gronden geen exploitatieplan vast te stellen.

Informatievergadering

De fracties hebben in de Informatievergadering gehouden op 5 november 2018 een instemmend advies uitgebracht.

Inleiding

Op 23 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied Zederik vastgesteld. De Raad van State heeft in 2015 aan een deel van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden, te weten de regels voor Parc Merwede. Reparatie van dit onderdeel is gewenst. Daarnaast bestaat er als gevolg van voortschrijdend inzicht, gevolgen van nieuw beleid en deels als gevolg van enkele omissies, behoefte het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen.

Aan de raad wordt gevraagd om te besluiten over de (gewijzigde) vaststelling van het Reparatieplan Buitengebied en de behandeling van de ingediende zienswijzen.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 Reparatieplan verbetert de kwaliteit van het bestemmingsplan Buitengebied

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in de gemeenteraad zijn er verschillende omissies in het plan naar boven gekomen. Dit betreft veelal kleine elementen die in beeld zijn gekomen doordat met het plan wordt gewerkt. Ook zijn er in de afgelopen jaren toezeggingen gedaan richting inwoners over kleine aanpassingen van het plan. Met het voorliggende reparatieplan worden de geconstateerde omissies en toezeggingen verwerkt. Hiermee wordt het bestemmingsplan voor het Buitengebied verbeterd.

1.2 Uitspraak Raad van State noodzaakt tot reparatie

De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State heeft op 13 mei 2015 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij heeft de Afdeling goedkeuring onthouden aan een deel van het plan dit betreft de bestemming recreatie, voor zover toegekend aan de gronden waar de woningen van de leden van de bewonersvereniging Parc Merwede staan.

De afdeling concludeert dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende heeft onderzocht of het gebruik van de recreatiewoningen reeds onder het bestemmingsplan Buitengebied 1998 vielen en als zodanig in het bestemmingsplan niet alsnog opnieuw onder het overgangsrecht zouden moeten komen. Met het voorliggende Reparatieplan wordt het bestemmingsplan Buitengebied voorzien van een passende regeling.

1.3 Drie bewoners komen onder het persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gehele Parc Merwede is dezelfde recreatieve bestemming opgenomen als het bestemmingsplan Buitengebied uit 2013. Voor drie bewoners is overtuigend bewijs geleverd dat hun recreatiewoning reeds ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 werd bewoond en deze bewoning onafgebroken is voortgezet. Deze personen worden onder het persoonsgebonden overgangsrecht geplaatst. Dit is in een bijlage bij het plan opgenomen.

1.4 Ook archeologiebeleid opgenomen in reparatieplan

In het voorjaar van 2016 heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over de wijze waarop archeologie wordt opgenomen in de bestemmingsplannen Kernen en Buitengebied. Inmiddels is het bestemmingsplan Kernen vastgesteld, inclusief een regeling voor archeologie. Met het voorliggende reparatieplan wordt de regeling voor archeologie ook in het bestemmingsplan Buitengebied geïmplementeerd.

1.5 Procedure is doorlopen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 10 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode meerdere zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde Notitie beantwoording zienswijzen Reparatieplan Buitengebied.

1.6 Er zijn redenen voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Enkele van de zienswijzen geven reden voor aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er ook ambtshalve een aanpassing gewenst. Deze staan allemaal beschreven in de bijlage. Er wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.7 Een zienswijze is niet tijdig ingediend

De termijn van ter inzage legging duurde tot en met 20 september 2018. Er is één zienswijze (van reclamant 20) ontvangen op 21 september 2018. Dit is een dag te laat. Daarom wordt voorgesteld deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

In de bijgevoegde notitie wordt nog wel een inhoudelijke reactie gegeven op deze zienswijze. Hieruit blijkt dat de zienswijze geen aanleiding vormt voor wijziging van het bestemmingsplan.

1.8. De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval. Daarom hoeft voor onderhavig bestemmingsplan derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

1.1 Zienswijzen omtrent bewoning Parc Merwede wordt niet allemaal gehonoreerd

Een belangrijke aanleiding voor het reparatieplan is de situatie omtrent de bewoning op Parc Merwede. De Raad van State heeft de gemeente opgedragen om (kortgezegd) de bewoning die voor 1998 is begonnen onder het overgangsrecht te brengen.

Eén bewoner heeft verzocht haar dochter ook onder het overgangsrecht te brengen. Aan dit verzoek wordt gehoor gegeven. Daarnaast vragen twee bewoners om hun bewoning onder het overgangsrecht te brengen. Aan dit verzoek wordt geen gehoor gegeven. Daarbij is door enkele appellanten is gevraagd om te kiezen voor objectgebonden overgangsrecht in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht. Ook aan deze verzoeken is geen gehoor gegeven. De zienswijzen en de beantwoording zijn opgenomen in de bijlage.

Het is te verwachten dat één of meerdere indieners van zienswijzen gebruik zullen gaan maken van de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.2 Bewijzen en ontkrachten permanente bewoning is lastig

Bewijzen of ergens wel of geen sprake is geweest van permanente bewoning is lastig. Er is geen argument dat altijd bewoning bewijst of uitsluit. Argumenten en bewijzen zullen veelal alleen een vermoeden geven van bewoning. Ons uitgangspunt is dat inschrijving in het GBA een zeer sterk vermoeden van bewoning geeft.

Twee appellanten (nr. 17 en 18) geven aan dat zij van mening zijn dat er sprake is van bewoning welke onder het overgangsrecht moet worden gebracht. Hiervoor dragen ze verschillende argumenten en ook getuigenverklaringen aan. De aangedragen gegevens wegen voor ons minder zwaar dan de inschrijving in het GBA.

1.3 Reparaties kunnen leiden tot beperking van mogelijkheden

Zoals genoemd richt het Reparatieplan zich op het herstellen van omissies. Het is niet uit te sluiten dat een wijziging van het bestemmingsplan zoals nu wordt voorgesteld in een specifieke situatie leidt tot een beperking van de bouw- of gebruiksmogelijkheden. De kans hierop wordt klein geacht.

Mocht op termijn blijken dat in een specifieke situatie de beperking echt te groot is, dan kan overwogen worden een partiële herziening van een bestemmingsplan op te stellen om die specifieke ontwikkeling alsnog toe te staan.

1.4 Beperkt risico op planschade

Planologische wijzigingen vormen in potentie een aanleiding om planschade te claimen, zo ook het voorliggende bestemmingsplan. Zoals hierboven al is beschreven zijn de veranderingen die in het voorliggende plan worden voorzien beperkt. De kans dat deze veranderingen leiden tot gegronde planschadeclaims wordt dan ook klein geacht.

3.1 Zienswijzen per mail ingediend

In de publicatietekst van de ter inzage legging, is aangegeven dat zienswijzen per post of mondeling moeten worden ingediend. Door enkele appellanten is een zienswijze per mail ingediend. Voorgesteld wordt deze zienswijzen hierom niet af te wijzen als 'niet-ontvankelijk' maar deze inhoudelijk te beantwoorden.

Financiën/Arhi

Het voorliggende voorstel heeft geen financiële consequenties.

Uitvoering

Het besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Ook worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie

N.v.t.

Burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er enkele inspraakreacties ingediend. Het college heeft deze reacties beantwoord. Deze zijn opgenomen in de bijlage Notitie vooroverleg inspraak en ambtshalve wijzigingen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 10 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode meerdere zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde Notitie beantwoording zienswijzen Reparatieplan Buitengebied.

Communicatie/Participatie

Het besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Ook worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd over uw besluit.

Het college van Zederik,
de secretaris,

J.H. Koetsenruijter (loco)

de burgemeester,

A.F. Bonthuis

Onderwerp:
Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied"

Zaak: 36198

De Raad der gemeente Zederik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 oktober 2018;

overwegende, dat met ingang van 10 augustus 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied";

dat van deze tervisielegging op grond van de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen door meerdere personen gebruik is gemaakt;

enkele van de ingediende zienswijzen aanleiding vormen het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zoals vermeld in de "Notitie beantwoording zienswijzen";

er ambtshalve aanleiding is voor een aanpassing van het bestemmingsplan;

de gewenste aanpassingen staan vermeld in bijgevoegd memo "Wijzigingen Reparatieplan Buitengebied";

gelet op de bepalingen in de Wro;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied" gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage "Wijzigingen Reparatieplan Buitengebied".
2. Alle appellanten ontvankelijk te verklaren en op hun zienswijze te besluiten zoals opgenomen in de bijlage "Notitie beantwoording zienswijzen";
3. Voor de betreffende gronden geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zederik, gehouden op 19 november 2018.

De griffier,

De voorzitter,

