



GEMEENTE OLDEBROEK

Informatie van het college aan de raad	
Onderwerp: Beantwoording vragen en opmerkingen “Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen”.	
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	Kenmerk: 1000965
Behandelend team: Ruimte	

Aanleiding om te informeren

De beantwoording van vragen en opmerkingen die tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving van 10 januari 2018 zijn gesteld en geplaatst.

Samenvatting

Deze college-informatie geeft antwoord op de vragen en opmerkingen die tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving van 10 januari 2018 zijn gesteld en zijn geplaatst. Deze vragen en opmerkingen zijn onder te verdelen in drie hoofdonderwerpen: het opnemen van een minimale afmeting van bijgebouwen van 30 m², de afdwingbaarheid van de betalingsverplichting van de vereveningsbijdrage en een inspraakreactie.

De extra bouwmogelijkheden tot aan de voorgestelde 30 m² op die percelen zullen qua uitstraling en verhouding met het perceel niet op belemmeringen stuiten, omdat het een geringe toename betreft.

Van de overeenkomst kan nakoming worden gevorderd via het privaatrechtelijke spoor. Daarbij kan ook beslag worden gelegd op onroerende zaken om de betaling af te dwingen dan wel de woning te executeren als de wederpartij nalatig blijft met het voldoen van de bijdrage.

De ingebrachte punten van de betreffende inspraakreactie zijn beantwoord en leiden niet tot een aanpassing van of aanvullingen op ons voorstel, omdat primair het agrarische bedrijf niet belemmerd wordt en secundair de afwegingen en keuzes voldoende zijn uiteengezet en gemotiveerd.

Toelichting

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving van 10 januari 2018 zijn aanvullende vragen gesteld en opmerkingen geplaatst. Deze college-informatie geeft antwoord op de vragen en opmerkingen.

2. Historie

n.v.t.

3. Wettelijk kader

n.v.t.

4. Uitwerking situatie, toelichting en overwegingen

Op basis van de behandeling van het voorstel in de commissievergadering blijven er drie hoofdzaken over waarop een extra toelichting is gevraagd. Dit betreft de minimale oppervlakte van de te realiseren bijgebouwen, de afdwingbaarheid van de betalingsverplichting en een inspraakreactie.

Minimale afmeting bijgebouwen van 30 m²

Op basis van de door ons voorgestelde regeling mogen bijgebouwen en/of overkappingen een maximale oppervlakte hebben van 4% van het bouwperceel met een maximum van 50 m². De Belangenvereniging pleit voor het opnemen van een minimale oppervlakte van 30 m².

Van de 39 woonbestemming zijn er in totaal acht percelen die minder mogen bouwen dan de gevraagde 30 m²:

- 1 perceel mag 23 m² bouwen;
- 1 perceel mag 24 m² bouwen;
- 2 percelen mogen 26 m² bouwen;
- 2 percelen mogen 28 m² bouwen;
- 2 percelen mogen 29 m² bouwen.

De extra bouw mogelijkheden tot aan de voorgestelde 30 m² op die percelen zullen qua uitstraling en verhouding met het perceel niet op belemmeringen stuiten. Deze toevoeging van enkele vierkante meters kan het woongenot vergroten zonder wezenlijk afbreuk te doen aan de landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het is mogelijk om de planregel artikel 4.2.2.b. als volgt op te nemen: *de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel bedraagt niet meer dan 4 % van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 50 m², met dien verstande dat de minimale oppervlakte 30 m² mag bedragen.*

De afdwingbaarheid van de betalingsverplichting van de vereveningsbijdrage

1. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over welk bedrag moet worden betaald en wanneer. Van deze overeenkomst kan nakoming worden gevorderd via het privaatrechtelijke spoor. Daarbij kan ook beslag worden gelegd op onroerende zaken om de betaling af te dwingen dan wel de woning te executeren als de wederpartij nalatig blijft met het voldoen van de bijdrage. Het terugdraaien van het planologische besluit kan niet, omdat de Wro aangeeft dat wordt getoetst aan een goede ruimtelijke ordening, en daar maakt de te betalen bijdrage geen onderdeel van uit. Wel is het zo dat het onttrekken van een recreatieve bestemming in combinatie met het niet betalen van de vereveningsbijdrage direct leidt tot een verslechtering van de ruimtelijke en planologische kwaliteit, wat ongewenst is. Daarom hebben wij op voorhand gesteld dat wij bij het niet ondertekenen van de overeenkomst, geen medewerking willen verlenen aan de wijziging van recreatie naar wonen.
2. Via het privaatrechtelijke spoor wordt het door de initiatiefnemer in de overeenkomst opgenomen te betalen bedrag niet aangemerkt als een executoriale titel welk bedrag kan worden geïnd door middel van een door de gemeente uit te brengen dwangbevel. Dat is wel het geval met een omgevingsvergunning. In artikel 6.21 Wro is opgenomen dat wanneer een exploitatieplan is opgesteld en er een omgevingsvergunning wordt verleend, aan die vergunning een financieel

voorschrift kan worden verbonden. In dit voorschrift wordt opgenomen wat en wanneer moet worden betaald. Wanneer de vergunninghouder dit voorschrift niet naleeft, kan de gemeente deze bijdrage alsnog innen via de procedure van een bestuursdwangbeschikking, en levert dit wel een executoriale titel op die via een dwangbevel kan worden geïnd. Als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, speelt dit niet. Omdat dit hier het geval is, kan hier geen toepassing aan worden gegeven.

Resumerend: nakoming van de overeenkomst kan privaatrechtelijk worden nagekomen, dat wil zeggen via een gerechtelijke procedure met beslaglegging.

De betalingsdatum van de vereveningsbijdrage

In de overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de vereveningsbijdrage uiterlijk 6 weken na afloop van het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan aan de gemeente moet hebben betaald. Indien de initiatiefnemer kan aantonen dat dit niet mogelijk is, is er een algemene betalingsregeling opgenomen, waarbij vier termijnen worden gehanteerd, te weten als volgt:

- a. 40% uiterlijk binnen 6 weken na afloop van het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan;
- b. 20% uiterlijk bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. 20% uiterlijk binnen 6 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- d. 20% uiterlijk binnen 1 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Inspiraakreactie

De betreffende inspraakreactie is zeer uitgebreid en gedetailleerd. Wij hebben geprobeerd ons te beperken tot de hoofdlijnen van de ingebrachte punten. Maar indien daar aanleiding toe is, hebben wij ook specifiek antwoord gegeven op de ingebrachte punten.

1. Er is een toename van geurgevoelige objecten op het park.

Gesteld wordt dat er een toename is van het aantal geurgevoelige objecten op het park. Voor wat betreft de hoofdgebouwen is deze aanname niet juist. Zowel een recreatiewoning (of stacaravan) als een burgerwoning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object. Deze aantallen worden niet uitgebreid. Onder bepaalde omstandigheden, zoals een lange verblijfsduur van een persoon in een gebouw, kan een beroep of bedrijf aan huis worden aangemerkt als geurgevoelig. Omdat we voorstellen om dit gebruik ook in bijgebouwen toe te staan, kan voor wat betreft de bijgebouwen wel een toename van geurgevoelige objecten ontstaan. In tegenstelling tot de hoofdgebouwen is dit een theoretische benadering. Niet iedereen wil namelijk gebruik maken van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen of wil dit alleen in de hoofdwooning doen. Om op voorhand mogelijke belemmeringen uit te sluiten, is een geurzone opgenomen om te voorkomen dat in deze zone geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.

2. Er is een uitbreiding van geurgevoelige objecten binnen de geurcirkel van de boerderij.

Dat is niet juist. In het bestemmingsplan hebben wij verschillende waarborgen opgenomen om te voorkomen dat geurgevoelige objecten dichtbij het bedrijf kunnen worden gerealiseerd dan op grond van de huidige regels is toegestaan:

- a. Er is een bouwvrije zone opgenomen van 5 meter breed rondom het agrarische perceel, waarbinnen niet gebouwd mag worden;
- b. In de planregels is het gebruik van een bijgebouw als (zelfstandige) bewoning waaronder die van mantelzorg uitgesloten;
- c. De bouwvlakken rondom het agrarische bedrijf zijn anders gepositioneerd, zodat de eventuele uitbreidingsmogelijkheden verder van het agrarische bedrijf komen te liggen;
- d. De bestaande geurzone is op de verbeelding opgenomen en bepaald is dat binnen deze zone geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

3. Uit het rapport van De Roever en de gewijzigde tekening blijkt niet dat het bedrijf niet wordt geschaad.

Gesteld wordt dat op basis van het geuronderzoek van de Roever niet kan worden afgeleid dat het bedrijf niet wordt belemmerd. Dit omdat de situaties niet goed ingetekend zijn en de emissiepunten

niet bekend zijn. Om te bepalen wat de effecten zijn van dit nieuwe bestemmingsplan op de bedrijfsvoering, is op voorhand in kaart gebracht wat de huidige situatie is. Het huidige bestemmingsplan 1997 geeft een bepaalde bestaande belemmering voor het bedrijf waar het bedrijf rekening mee dient te houden. Er moet minimaal 50 meter afstand zijn tussen een opening in een dierenverblijf en de plek waar een geurgevoelig object kan worden opgericht. Dit is de uiterste grens van het bouwvlak uit 1997. Het is inderdaad juist dat er een verschaling in het rapport van De Roever zit. Zo zijn drie bouwvlakken op het park Mulligen die aan de westkant van het bedrijf liggen, drie meter dichterbij het bedrijf gesitueerd dan op grond van het bestemmingsplan 1997 het geval is. Hieruit kan dan worden geconcludeerd dat de winst die op het bouwvlak ontstaat, een grote winst is. Dat is niet geheel juist.

Om helderheid te verschaffen hebben wij een kaart gemaakt, waarop duidelijkheid wordt gegeven over de bouwvlakken. Deze kaart is als bijlage opgenomen. De ondergrond bestaat uit het bestemmingsplan 1997 waarin met een zwarte lijn de bouwvlakken zijn weergegeven. Met een gele lijn heeft het agrarische bedrijf de bouwvlakken ingetekend en in lichtblauw de bouwvlakken uit het rapport van De Roever.

Hoewel het rapport van De Roever een eerste inzicht geeft in de afstanden, is dit rapport niet van doorslaggevend belang en het enige waarop wij onze conclusies baseren. Zo hebben we de denkbeeldige rooilijn van de bouwvlakken van 1997 als een harde grens opgenomen door middel van de bouwvrije zone van 5 meter breed rondom het agrarische perceel.

Daarnaast is het perceel 37 het meest belemmerend voor het bedrijf. Dit bouwvlak komt in de nieuwe situatie verder weg te liggen van het bedrijf, zodat hier geen belemmering optreedt maar een lichte verbetering.

In 2015 is door het agrarische bedrijf een melding Activiteitenbesluit ingediend. Bij deze melding zit een kaart met geurcontouren. De geurcontouren van het bedrijf zijn bepaald aan de hand van de bestaande objecten en de bouwvlakken van het bestemmingsplan 1997. Gebleken is dat het bestemmingsplan 1997 het meest beperkend is (er liggen geen geurgevoelige objecten dichterbij) en daarom is uitgegaan van de uiterste grens van het bouwvlak uit 1997. Deze zone hebben wij in zijn geheel opgenomen in het bestemmingsplan. Om deze zone inzichtelijk te maken, hebben wij gegevens van het bedrijf ontvangen. Hiermee is er voldoende zekerheid en voldoende beargumenteerd dat het bedrijf niet belemmerd wordt.

4. Met betrekking tot kavel 37 leidt het in standhouden van het bouwblok van het vigerende plan tot een forse afname van het bouwvlak van de boerderij.

Ook al zou het in stand houden van het bestemmingsplan uit 1997 het geval zijn, dan nog leidt dit niet tot een belemmering voor het bedrijf. Het bedrijf moet immers rekening houden met dit bestemmingsvlak. De bestaande stacaravan ligt niet geheel in het toegekende bouwvlak uit 1997. Echter, omdat de stacaravan niet binnen de 50 meter contour staat, levert deze positionering geen nadelige gevolgen voor het bedrijf op. De stacaravan is in 1998 vergund en valt onder het overgangsrecht. In de nieuwe situatie ligt het nieuwe bouwvlak verder van het bedrijf af.

5. De uitgangspunten voor het bouwen van bijgebouwen zijn niet wenselijk en leidt tot onwenselijke, onduidelijk en tegenstrijdige situaties.

Op basis van een vergelijking van de bestaande voorgevels met de huidige situatie is gebleken dat niet alle gevellijnen die op de verbeelding waren opgenomen, overeen kwamen met de werkelijke situatie. Naast dit gegeven is ook gekeken naar landelijke wetgeving omtrent het vergunningvrij bouwen en hoe wij bestemmingsplannen opstellen. In de meeste gevallen is het uitgangspunt dat achter de voorgevel gebouwd moet worden en dat de voorgevel niet wordt ingetekend maar wordt verkregen door te toetsen aan het begrip voorgevel. Door middel van dit bestemmingsplan wordt bij deze praktijk aangesloten. Wel moeten er voldoende waarborgen zijn dat dit niet leidt tot knelpunten voor bijvoorbeeld de boerderij. Onder andere daarom is rondom de boerderij een bouwvrije zone opgenomen van 5 meter waar niet gebouwd mag worden. In sommige gevallen is het niet wenselijk om achter de voorgevel te bouwen. Door middel van een binnenplanse afwijking kan onder een strikt aantal voorwaarden medewerking verleend worden aan het bouwen van een bijgebouw voor de voorgevel.

6. Door verblijfsrecreatie als ondergeschikte functie toe te voegen aan de bestemming wonen, kan hierdoor een stacaravan bij de woning worden gerealiseerd.

De achterliggende reden dat wij verblijfsrecreatie onder de bestemming wonen mogelijk maken, is dat niet iedere initiatiefnemer formeel permanent op het park woont. Enkele eigenaren hebben aangegeven dit op termijn wel te willen doen of deze mogelijk te willen hebben. Om te voorkomen dat het recreatieve gebruik strijdig is met het bestemmingsplan, stellen we daarom voor om verblijfsrecreatie als ondergeschikt gebruik toe te staan. Dit staat los van de bouwregeling die bepaalt dat als hoofdgebouw uitsluitend één woning mag worden gebouwd. Hiermee is er geen mogelijkheid tot het bijbouwen van een stacaravan; niet als hoofdgebouw en niet als bijgebouw.

7. Ontbreekt in de inspraakreactie.

8. Wordt er aan de voorwaarden van de structuurvisie voldaan?

Gesteld wordt dat dit bestemmingsplan niet aan de voorwaarden voldoet, zoals u dat in de structuurvisie heeft bepaald. Dat is niet het geval. Het aantal objecten neemt met dit bestemmingsplan niet toe (planologisch positief bestemd), er is een goed woon- en leefklimaat (zie toelichting bestemmingsplan), de planregels zijn zodanig opgesteld dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en ecologische inpassing en onderzoek heeft uitgewezen dat de padenstructuur voldoet. Met betrekking tot het bouwbesluit kan worden gesteld dat de bestaande woningen dienen te voldoen aan het bouwbesluit met eisen voor de bestaande bouw. Op basis van een eerste screening is er geen reden aan te nemen dat de woningen niet (kunnen) voldoen aan deze eisen.

Het behoud van de landschappelijke karakteristieken staat voorop. In de praktijk zien we dat eigenaren bostuinen hebben aangelegd. Zolang de karakteristieken van dit bos behouden blijven, zijn (bos)tuinen ruimtelijk aanvaardbaar. Mede om te voorkomen dat er siertuinen worden aangelegd zonder bomen en andere hoog opgaande beplanting, hebben wij een dubbelbestemming Waarde-Landschap geïntroduceerd. In dit artikel is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (zogenaamde aanlegvergunning) opgenomen. Deze twee artikelen vormen samen voldoende borging voor het uitgangspunt dat de bestaande karakteristieken behouden moeten blijven. Het opnemen van een begrip voor een bostuin, bijvoorbeeld: een veelal omvangrijke tuin, grotendeels bestaande uit bos, of met een bosachtige uitstraling, voegt in onze ogen niets toe.

9. Het bestemmingsplan is niet bedoeld voor de hersituering van bouwkavels en bouwmogelijkheden, maar voor het mogelijk maken van permanente bewoning en voorkomen van handhaving.

De rechten van xxx voor kavel 5813 nemen niet af. Op basis van het bestemmingsplan 1997 kwam dit kavel niet voor bebouwing in aanmerking. Wij stellen voor dit als zodanig te continueren.

10. Het bestemmingsplan is niet bedoeld voor legalisering maar voor omzetten van het gebruik.

Gesteld wordt dat artikel 10 in strijd is met rijksbeleid en dat dit een relatie heeft met de stacaravan op het perceel R 37. Dat is geenszins het geval. Artikel 10 is een nieuw artikel dat wij hebben opgenomen om te voorkomen dat legaal tot stand gekomen afwijkingen van de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen onder het overgangsrecht komen te vallen. Deze vergunde rechten nemen wij op als bestaande maten. Omdat deze bestaande maten door middel van dit artikel 10 bestemd zijn, valt de afwijking niet onder het overgangsrecht. Omdat wij hier een voorbehoud hebben gemaakt om alleen de legaal tot stand gekomen afwijkingen te bestemmen, is er geen sprake van legalisering. Lid 3 is strikt genomen juridisch gezien overbodig, maar dient een signaleringsfunctie. Er is geen sprake van strijd met landelijke wetgeving. Met betrekking tot de stacaravan op het perceel R37 wordt opgemerkt dat hier sprake is van een afwijking tot de situering en niet van de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen.

5. Communicatie en burgerparticipatie
n.v.t.

6. Financiën
n.v.t.

7. Uitvoeringsaspecten
n.v.t.

Bijlagen

- Kaartje met bouwvlakken 1997.

Oldebroek, 17 januari 2018.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.