

hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Odiliapeel 2012

2013/9008	Commissie REO
Auteur: Th. Bus	
E-mail: Theo.Bus@uden.nl	
Afdeling: Stedelijke Ontwikkeling	
Afd.hoofd: ir. C. Kemperman	
Port: R. Peerenboom	Effect op begroting nee

Onderwerp

Hernieuwde vaststelling Odiliapeel 2012.

Te besluiten om

1. het bestemmingsplan Odiliapeel 2012 opnieuw gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het perceel Beukenlaan 49a;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 24 mei 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan Odiliapeel 2012 gewijzigd vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend door A.J.M. van der Burgt en W.P.A.G. van der Burgt-van de Reijt, wonende Beukenlaan 49a te Odiliapeel. Op 7 augustus 2013 heeft de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State uitspraak gedaan. De R.v.St. vernietigt het besluit van de raad voor zover het betreft de bestemming "Bedrijf" op het perceel Beukenlaan 49a en draagt de raad op om binnen 12 weken, met inachtneming van hetgeen is overwogen in de uitspraak, een nieuw besluit te nemen en dat op de gebruikelijke wijze bekend te maken. Belangrijke overweging in de uitspraak is dat de gemeente niet had mogen volstaan met het bestemmen van de vergunde situatie op het perceel Beukenlaan 49a, maar had moeten bezien op welke wijze het bestaande gebruik van een bedrijfsgebouw als woning in het plan had kunnen worden overgenomen, waarbij eventueel een zogenoemde uitsterfregeling kon worden overwogen. De uitspraak vermeldt dat het besluit van de raad niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht behoeft te worden voorbereid.

In het bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming "Bedrijf" gegeven omdat de daarop staande gebouwen als bedrijfsgebouw waren vergund en ter plaatse een bedrijf was gevestigd. Een van de als bedrijfsgebouw vergunde gebouwen wordt sinds jaren als woning gebruikt. Door de fam. V.d. Burgt en hun advocaat is aangegeven dat ter plaatse inmiddels geen bedrijf meer is gevestigd en de andere gebouwen niet meer als bedrijfsgebouw worden gebruikt, maar als bijgebouw. Uit controle is gebleken dat geen sprake meer is van bedrijfsactiviteiten.

Er dient een nieuw gemotiveerd besluit te komen over de aan het perceel te geven bestemming en op welke manier het gebruik van het bedrijfsgebouw voor bewoning wordt verwerkt. Zowel in het handhavings- als in het bestemmingsplantraject hebben ons college en uw raad zich op het standpunt gesteld dat het inpassen van het bewoonde gebouw als woning door z'n vormgeving en situering uit stedenbouwkundig oogpunt niet past in een eventuele toekomstige ontwikkeling. Stedenbouwkundig

is het creëren van een woonperceel met een bouwvlak voor een woning onwenselijk omdat de situering niet past binnen de stedenbouwkundige structuur van Odiliapeel. De stedenbouwkundige hoofdstructuur in Odiliapeel is opgebouwd uit hoofdzakelijk doorgaande woonstraten. Op enkele plaatsen zijn een soort hofjes gecreëerd. Deze zijn, ondanks hun afwijkende ruimtelijke karakteristiek, maar dankzij een duidelijke openheid, onderdeel van Odiliapeel. Het perceel 49a ligt niet langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur en vorm ook geen hofje. Het ligt achter een woonperceel en wordt ontsloten door een pad langs de agrarische gronden met een (semi-)private uitstraling. Daardoor is het slecht herkenbaar in de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Daarnaast is de inrichting en uitstraling van het perceel niet vergelijkbaar met een Odiliapeelse perceelinrichting, noch een inrichting en uitstraling die past bij een dorpsrand. Doorgaans worden vrijstaande woningen ruim op het perceel geplaatst, omzoomd door (voor)tuinen. Het bewoonde gebouw staat in de hoek van het perceel, in twee perceelsgrenzen. Er is hier geen open overgang tussen de woning en de openbare ruimte. Tot slot draagt de woonsituatie, door de blinde muur op de erfgrans richting de "openbare ruimte", niet bij tot een goede verhouding tussen openbare ruimte en het woonperceel.

Betrokkene meent rechten te kunnen ontleen aan de eerdere uitspraak van de RvSt in de handhavingszaak en het gegeven dat de gemeente verklaard heeft niet meer de zullen handhaven. Dat "recht" hoeft niet te bestaan uit het toekennen van een woonbestemming met een inpassing van het bewoonde gebouw als woning. Conclusie kan zijn dat, overeenkomstig de bestemming in het vorige bestemmingsplan en het nu bestaande gebruik, aan het perceel de bestemming "wonen" (ged.) en "tuin"(ged.) wordt gegeven (zonder bouwmogelijkheid van een woning) en wordt vastgelegd dat de bewoners het recht hebben om het gebouw te blijven bewonen.

In de jurisprudentie wordt m.b.t. tot positief bestemmen of onder overgangsrecht brengen een aftelsom gemaakt. Eerst wordt bezien of een positieve bestemming mogelijk is. Dat is om stedenbouwkundige redenen niet het geval. Vervolgens wordt bezien of het gebruik onder het algemene overgangsrecht gebracht kan worden. Ook dat is niet mogelijk, omdat niet te verwachten is dat het gebruik wordt beëindigd binnen de planperiode. Om dan uit de impasse te komen bestaat de mogelijkheid een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Voorgesteld wordt op de verbeelding de bestemming van het perceel te wijzigen in "wonen"(ged.) en "tuin"(ged.) en ter plaatse van het bewoonde gebouw de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht" op te nemen. Die aanduiding tevens in het renvooi plaatsen. Aan artikel 20 (overgangsrecht) dient dan een lid 3 te worden toegevoegd. In de toelichting moeten enkele wijzigingen worden verwerkt (zie aanpassingen zoals verwoord in de bijlage). Deze manier van bestemmen geeft aan dat de bewoners het recht behouden het gebouw te gebruiken als woning en bevestigt nogmaals dat niet zal worden opgetreden tegen de bewoning van het gebouw door reclamanten.

Beoogd effect

Een planregeling voor het perceel Beukenlaan 49a die recht doet aan de bestaande en gedoogde situatie en stand houdt bij de rechter.

Argumenten

1. De Raad van State draagt hernieuwde vaststelling op.

Zie de uitspraak van de Raad van State.

2. Geen exploitatieplan noodzakelijk.

De Wet ruimtelijke ordening stelt voorwaarden aan de financiële onderbouwing van bestemmingsplannen. In principe moet bij een nieuw bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Hierop zijn enkele uitzonderingen, genoemd in artikel 6.12 van de wet. Dit betreft voornamelijk plannen die geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan valt hieronder. Wel moet er expliciet door uw raad worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Dit onderdeel betreft een bevestiging van uw besluit van 24 mei 2012.

Kantttekeningen

Betrokken partijen zullen het niet helemaal eens zijn met deze aanpassing.

In de voorgestelde wijzigingen wordt de rechten uit de voorheen geldende woonbestemming volgens het bestemmingsplan Odiliapeel 1997 teruggebracht en wordt rekening gehouden met het bestaande gebruik van het gebouw.

Financiën

Aanpassingskosten vallen binnen budget voor actualisering.

Communicatie

Gebruikelijke voorgeschreven publicaties, in kennis stellen belanghebbende en Raad van State.

Vervolg

Na vaststelling publicatie en tervisielegging.

Beroep kan alleen worden ingesteld door:

1. Degenen die eerder beroep hebben ingesteld tegen het eerdere vaststellingsbesluit, uitsluitend voor zover die beroepsgronden door de Raad van State in haar uitspraak gegrond zijn verklaard; en
2. Degenen wiens belang rechtstreeks is getroffen door de aangebrachte wijziging(en) in het opnieuw vastgestelde bestemmingsplan.

Bijlagen

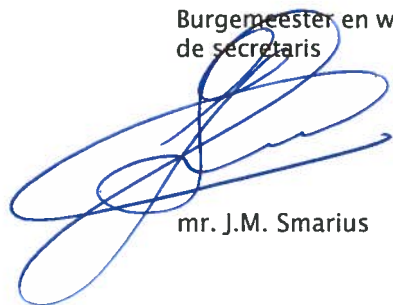
1. Beschrijving aanpassing regels, toelichting en verbeelding.
2. Uitspraak Raad van State.

Uden, 12 november 2013.

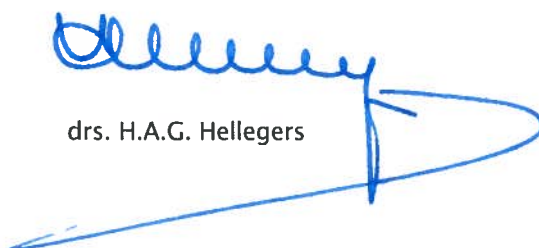
Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 12 november 2013;

overwegende dat:

- . de raad op 24 mei 2012 het bestemmingsplan Odiliapeel 2012 gewijzigd heeft vastgesteld;
- . tegen het bestemmingsplan beroep is aangetekend;
- . de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 augustus 2013 uitspraak heeft gedaan, in welke uitspraak het besluit van de raad wordt vernietigd voor zover het betreft de bestemming "Bedrijf" op het perceel Beukenlaan 49a en de raad wordt opgedragen een nieuw besluit te nemen;

dat hij de in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders vervatte overwegingen tot de zijne maakt en die als zodanig geacht worden hier te zijn overgenomen;

dat het "Memo wijzigingen bestemmingsplan Odiliapeel 2012" d.d. 30 oktober 2013 is opgesteld waarin de wijzigingen van de verbeelding, regels en toelichting zijn beschreven en die betrekking hebben op het perceel Beukenlaan 49a;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

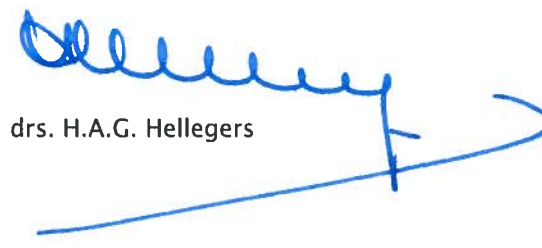
b e s l u i t

1. het bestemmingsplan Odiliapeel 2012 opnieuw gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0856.BPOdiliapeel2012-VA03 met bijbehorende bestanden;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Uden, 19 december 2013.
De Raad voornoemd
de griffier


drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester


drs. H.A.G. Hellegers