

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening"

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002238	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	28-09-2021
Datum	17-08-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	27-10-2021
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	28-09-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	20-09-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder RO	21-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	22-09-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-09-29

Bijlagen

Link naar digitaal bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening"

Zienswijzennota

Ontwerp raadsvoorstel en -besluit

B & W d.d.: 28-09-2021

Besloten wordt:

- 1 De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening", gewijzigd vast te stellen;
- 2 Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Biesterveldsweg 5, 1e herziening", vast te stellen;
- 3 De stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 De nota en het besluit openbaar te maken, nadat de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening" maakt de uitbreiding van bedrijfsbebouwing mogelijk onder voorwaarde van investering in de ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan voor de locatie Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar, zodat bedrijfsbebouwing kan worden uitgebreid onder voorwaarde van uitvoering van de eerder vastgelegde compensatie-afspraken.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P397-VG01 met bijbehorende bestanden.

Argumenten voor en tegen

1. Besluitpunt 1: Vaststellen raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit

Besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De KGO-balans is als volgt opgemaakt:

Ontwikkelingsruimte: Uitbreiden van bedrijfsbebouwing met ca. 1.070 m².

Compensatie:

- Sloop van ca. 620 m² landschapsontsierende bebouwing op het perceel;
- Wegbestemmen van een 2e bedrijfswoning inclusief het slopen van deze woning;
- Verwijdering van verharding;
- Toevoeging van nieuwe natuur;
- Verbetering biodiversiteit;
- Landschappelijke inpassing.

Hiermee is de geboden compensatie in balans met de gevraagde ontwikkelingsruimte. Ook de provincie kan

hiermee instemmen.

De beoogde inrichting van het perceel is weergegeven op een inrichtingsplan, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. Enkele van de op het inrichtingsplan aangeduide maatregelen worden in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing nader beschreven. Dit betreft voornamelijk de maatregelen ten aanzien van ecologie en biodiversiteit. Hiermee voorziet het plan ook in natuurinclusief bouwen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Door middel van akoestisch onderzoek is onderbouwd dat ter plaatse van de naastgelegen permanent bewoonde recreatiewoning Biesterveldsweg 7 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden door het plan niet in hun mogelijkheden beperkt.

Het exploitatiegebied is gelegen naast het waterwingebied Schalkhaar, en in grondwaterbeschermingsgebied. Om deze reden heeft afstemming plaatsgevonden met Vitens, de beheerder van het waterwingebied. Vitens heeft een aantal maatregelen geadviseerd om het grondwater te beschermen, zoals het niet toepassen van uitlopende materialen en het niet toepassen van bodemenergiesystemen. Deze maatregelen zijn in de plannen verwerkt.

Uit oogpunt van bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Het geldende bestemmingsplan voor de locatie bevat nog archeologische dubbelbestemmingen gebaseerd op oud beleid. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd naar huidige inzichten.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Zienswijzennota. Eén zienswijze is ongegrond. De andere zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, voor wat betreft de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (zowel in de regels als in de toelichting).

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

In onderhavig geval is het verhaal van kosten geregeld in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer neemt de gemeentelijke kosten op zich en voert het plan verder voor eigen rekening en risico uit. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

2. Besluitpunt 2: Vaststellen Zienswijzennota

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

De eerste zienswijze is van de huurder van de 2e bedrijfswoning. Hij stelt dat de huur niet is opgezegd en niet kan worden opgezegd; dat hij niet van plan is de woning te verlaten en dat het bestemmingsplan daardoor niet uitvoerbaar is.

Initiatiefnemer geeft aan dat hij de huur inmiddels twee keer heeft opgezegd. Hij voert aan dat de huurder

inmiddels elders zijn hoofdverblijf heeft.

In reactie op deze zienswijze wordt in de Zienswijzennota verwezen naar het leerstuk van de evidente privaatrechtelijke belemmering. Volgens vaste jurisprudentie kunnen alleen evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan aan het vaststellen van een bestemmingsplan. In de Zienswijzennota wordt het standpunt ingenomen dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Wat er ook zij van een huurovereenkomst, deze kan eventueel via de burgerlijke rechter beëindigd worden. Zo lang de burgerlijke rechter geen uitspraak heeft gedaan, is niet zeker wat de uitkomst van een civielrechtelijke procedure zou zijn. De huurovereenkomst is dan wellicht een privaatrechtelijke belemmering, maar niet een evidente. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

De tweede zienswijze is ingediend namens initiatiefnemer zelf. Hij geeft aan dat in het (in zijn opdracht opgestelde) ontwerp bestemming per abuis een onjuiste maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is opgenomen.

In de Zienswijzennota wordt geconstateerd dat in het bestemmingsplan inderdaad een onjuiste oppervlakte is opgenomen. In de voorfase zijn de plannen op basis van de juiste oppervlaktes beoordeeld en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan dient vervolgens de juiste oppervlaktes te noemen. De zienswijze is gegrond en leidt tot het aanpassen van de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan.

3. Besluitpunt 3: De stukken aanbieden aan de raad

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

4. Besluitpunt 4: Openbaarmaking

De nota en bijlagen worden openbaar gemaakt wanneer de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen daarvan kennis hebben kunnen nemen.

Extern draagvlak (partners)

Afstemming met de provincie heeft tijdens de intentiefase plaatsgevonden. De provincie kan met het plan instemmen. Afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden door middel van de digitale watertoets. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen het plan. Er heeft afstemming met Vitens plaatsgevonden in verband met het waterwingebied Schalkhaar. Het advies van Vitens is in de plannen verwerkt. Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren tegen de plannen gebleken.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluit wordt het voorstel naar de raad gestuurd. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening"

Agendapunt

Voorstelnummer 2021-002238

Team

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

28 september 2021

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening" gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijzennota vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening".

Kern van het raadsvoorstel

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening" maakt de uitbreiding van bedrijfsbebouwing mogelijk onder voorwaarde van investering in de ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan voor de locatie Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar, zodat bedrijfsbebouwing kan worden uitgebreid onder voorwaarde van uitvoering van de eerder vastgelegde compensatie-afspraken.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P397-VG01 met bijbehorende bestanden.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De KGO-balans is als volgt opgemaakt:

Ontwikkelingsruimte: Uitbreiden van bedrijfsbebouwing met ca. 1.070 m2.

Compensatie:

- Sloop van ca. 620 m² landschapsontsierende bebouwing op het perceel;
- Wegbestemmen van een 2e bedrijfswoning inclusief het slopen van deze woning;
- Verwijdering van verharding;
- Toevoeging van nieuwe natuur;
- Verbetering biodiversiteit;
- Landschappelijke inpassing.

Hiermee is de geboden compensatie in balans met de gevraagde ontwikkelingsruimte. Ook de provincie kan hiermee instemmen.

De beoogde inrichting van het perceel is weergegeven op een inrichtingsplan, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. Enkele van de op het inrichtingsplan aangeduide maatregelen worden in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing nader beschreven. Dit betreft voornamelijk de maatregelen ten aanzien van ecologie en biodiversiteit. Hiermee voorziet het plan ook in natuurinclusief bouwen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Door middel van akoestisch onderzoek is onderbouwd dat ter plaatse van de naastgelegen permanent bewoonde recreatiewoning Biesterveldsweg 7 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden door het plan niet in hun mogelijkheden beperkt.

Het exploitatiegebied is gelegen naast het waterwingebied Schalkhaar, en in grondwaterbeschermingsgebied. Om deze reden heeft afstemming plaatsgevonden met Vitens, de beheerder van het waterwingebied. Vitens heeft een aantal maatregelen geadviseerd om het grondwater te beschermen, zoals het niet toepassen van uitlogende materialen en het niet toepassen van bodemenergiesystemen. Deze maatregelen zijn in de plannen verwerkt.

Voor de ontwikkeling is een natuurtoets gedaan. Deze is door de stadsecoloog beoordeeld en akkoord bevonden.

Uit oogpunt van bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Het geldende bestemmingsplan voor de locatie bevat nog archeologische dubbelbestemmingen gebaseerd op oud beleid. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd naar huidige inzichten.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Zienswijzennota. Eén zienswijze is ongegrond. De andere zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, voor wat betreft de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (zowel in de regels als in de toelichting).

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

In onderhavig geval is het verhaal van kosten geregeld in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer neemt de gemeentelijke kosten op zich en voert het plan verder voor eigen rekening en risico uit. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Ketenpartners/ participatie

Afstemming met de provincie heeft tijdens de intentiefase plaatsgevonden. De provincie kan met het plan instemmen. Afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden door middel van de digitale watertoets. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen het plan. Er heeft afstemming met Vitens plaatsgevonden in verband met het waterwingebied Schalkhaar. Het advies van Vitens is in de plannen verwerkt. Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren tegen de plannen gebleken.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening"
Voorstelnummer 2021-002238
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 september 2021, nummer 2021-002238.

BESLUIT

- 1 het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening" gewijzigd vast te stellen;
- 2 de zienswijzennota vast te stellen;
- 3 geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Zienswijzennota bestemmingsplan “Biesterveldsweg 5, 1^e herziening”

Augustus 2021

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" voorziet in het mogelijk maken van uitbreiding van bedrijfsbebouwing aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar. In ruil daarvoor wordt landschapsontsierende voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt nieuwe natuur gerealiseerd en vervalt de mogelijkheid van de nu nog toegestane tweede bedrijfswoning. Deze woning wordt ook gesloopt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 6 mei tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota worden de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze van Indiener 1

Op 6 mei 2021 is een mondelinge zienswijze ingediend door Indiener 1. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voldoet aan alle inhoudelijke eisen. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven.

Indiener is de huurder van de woning Waterdijk 14 te Schalkhaar. Als onderdeel van de plannen voor het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar wordt deze woning gesloopt. Indiener stelt dat, in afwijking van wat er in de stukken vermeld wordt, de woning niet leegstaat. De huurovereenkomst is niet opgezegd of kan niet opgezegd worden, en hij is niet voornemens de woning te verlaten. De plannen voor het perceel kunnen daardoor niet uitgevoerd worden.

Reactie initiatiefnemer

De eigenaar van de woning Waterdijk 14, tevens de eigenaar van Biesterveldsweg 5 en de initiatiefnemer van de plannen om de bedrijfsbebouwing uit te breiden, heeft op de zienswijze gereageerd.

Hij wijst erop dat de huur tot twee keer toe is opgezegd en de woning al geruime tijd leegstaat, althans niet meer als hoofdverblijf wordt gebruikt. Indiener heeft zijn hoofdverblijf elders, en de omstandigheid dat hij nog op het adres is ingeschreven betekent niet hij de woning als hoofdverblijf gebruikt.

Beantwoording

De zienswijze wordt als volgt beantwoord.

Wij begrijpen de zienswijze van indiener 1 zo, dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoering van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte plannen en dat daarom het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, alleen aanleiding wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 9 juni 2021 in de zaak met nummer 201907043/1/R3, overweging 12.4.

De vraag is dus of de door indiener aangevoerde privaatrechtelijke belemmering een evident karakter heeft. Hiervan zou naar ons oordeel sprake zijn, als onomstotelijk vaststaat dat de huurovereenkomst voor de woning Waterdijk 14 nog in stand is en ook niet door initiatiefnemer opgezegd kan worden of via een civielrechtelijke procedure kan worden beëindigd. De huurovereenkomst zou dan in de weg staan aan het slopen van de woning en daarmee aan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft de huur tot twee keer toe opgezegd, onder vermelding van redenen en met inachtneming van de daarbij geldende termijnen. Voor zover de huurovereenkomst hiermee niet is beëindigd, kan initiatiefnemer nog proberen via een civielrechtelijke procedure de huurovereenkomst te laten beëindigen. Op dit moment is de gemeente geen uitspraak van een burgerlijke rechter bekend over de huurovereenkomst.

De door indiener aangevoerde privaatrechtelijke belemmering heeft daarmee, naar ons oordeel, geen evident karakter als bedoeld in de jurisprudentie van de ABRvS. De enkele stelling van indiener dat de huur niet opgezegd kan worden, maakt dat niet anders.

De huurovereenkomst tussen indiener en initiatiefnemer vormt geen evidente privaatrechtelijke belemmering en kan dan ook niet in de weg staan aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

2.2 Zienswijze van Indiener 2

Op 18 juni 2021 is een zienswijze ingediend door Indiener 2. Hij is de initiatiefnemer van het plan en de eigenaar van het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar. Aangezien 16 juni 2021 de laatste dag van de zienswijzentermijn was, is de zienswijze buiten de daarvoor geldende termijn ingediend. Blijkens het poststempel is de brief echter op 15 juni 2021, en dus binnen de termijn, ter post bezorgd. De zienswijze is daardoor alsnog ontvankelijk (zie artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, gelezen in samenhang met artikelen 3:16, derde lid en 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht).

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing maximaal 1.500 m² mag bedragen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt echter dat de huidige bedrijfsbebouwing, ter grootte van 1.070 m², wordt verdubbeld. De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zou derhalve 2.140 m² moeten bedragen.

Beantwoording

De zienswijze wordt als volgt beantwoord.

Geconstateerd wordt dat uit het document 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', bijlage 1 bij de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" inderdaad blijkt dat in de nieuwe situatie de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ('overige (bedrijfs)gebouwen' als bedoeld in artikel 4.2 van de regels van het bestemmingsplan) 2.140 m² zal bedragen.

De in artikel 4.2 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" opgenomen oppervlakte voor overige (bedrijfs)gebouwen is gebaseerd op de oppervlakte genoemd in paragraaf 2.2, 'Toekomstige situatie' van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wij gaan ervan uit dat de zienswijze ook is gericht tegen de genoemde oppervlakte in paragraaf 2.2 van de plantoelichting.

De plannen zijn beoordeeld op basis van door initiatiefnemer opgestelde documenten, waaronder het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze plannen zijn inhoudelijk aanvaardbaar bevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de plannen helaas onjuist vertaald naar de regels en de toelichting. Deze dienen dan ook aangepast te worden.

Aangezien ook de op het perceel aanwezige kennel onder de categorie 'overige (bedrijfs)gebouwen' valt, zal de oppervlakte hiervan (ca. 15 m²) daar nog bij opgeteld moeten worden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" wordt als volgt aangepast:

- In artikel 4.2, onder c, komt in de tabel de maximale oppervlakte voor 'overige (bedrijfs)gebouwen' 2.155 m2 te bedragen;
- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt vermeld dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een oppervlakte van 1.070 m2 bedraagt en dat de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (exclusief kennel) 2.140 m2 zal zijn.

3. Conclusie

Het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening", wordt gewijzigd vastgesteld, waarbij ten opzichte van het ontwerp het volgende wordt gewijzigd:

- In artikel 4.2, onder c, komt in de tabel de maximale oppervlakte voor 'overige (bedrijfs)gebouwen' 2.155 m2 te bedragen;
- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt vermeld dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een oppervlakte van 1.070 m2 bedraagt en dat de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (exclusief kennel) 2.140 m2 zal zijn.