

Memo

Afdeling

Ruimtelijke ontwikkeling

Behandeld door

Sander Haak

Direct nummer

4762

E-mail

sander.haak@stichtsevecht.nl

Aanvullende informatie bestemmingsplan Kievitsbuurten

Datum

4 december 2015

Aan

Gemeenteraad Stichtse Veicht

In de raadcommissie van 24 november is het raadsvoorstel voor de vaststelling van bestemmingsplan Kievitsbuurten besproken. Naar aanleiding van twee reacties op het voorstel aangedragen door insprekers, zijn vragen ontstaan die niet tijdens de vergadering opgehelderd konden worden. Deze memo is bedoeld om hier meer helderheid over te geven. De overige toegezegde wijzigingen zijn opgenomen in de aangepaste Staat van Wijzigingen, en daarin geel gearceerd.

Bouwwerk op legakker in de noordelijke Kievitsbuurt, op het perceel F1795



Op het perceel F1795 in de noordelijke Kievitsbuurt staat een bouwwerk van 24m² (zie 1). Het naastgelegen perceel F1695 is van dezelfde eigenaar, hier is een recreatieark afgemeerd. De eigenaar heeft tijdens de raadcommissie betoogt dat het bouwwerk ten onrechte niet is aangeduid als berging. De vraag is of aangetoond kan worden dat al in 1978 een berging aanwezig was, of dat hier nadien vergunning voor is verleend. Naar aanleiding hiervan heeft een gesprek met de eigenaar en aanvullend onderzoek plaatsgevonden.

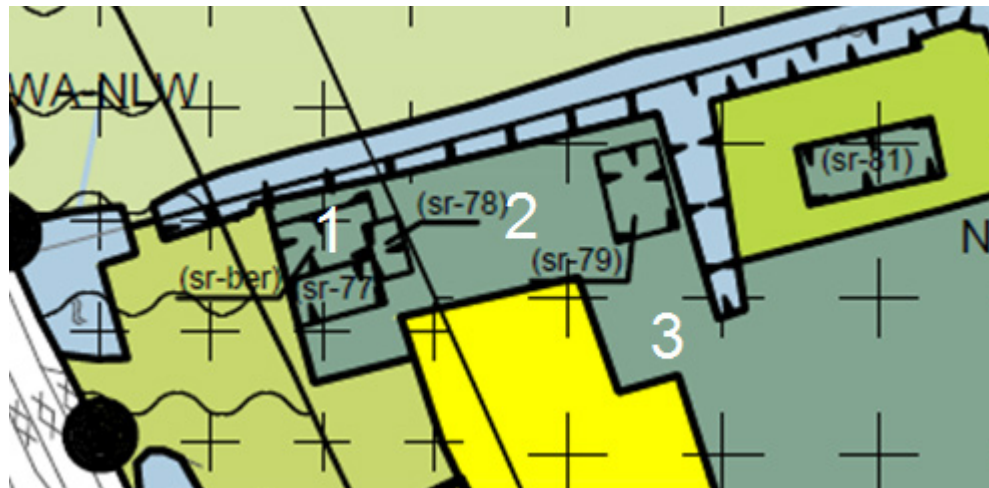
Het bouwwerk is op 8 november 1978 door de gemeente Breukelen geïnventariseerd als overkapping. De perceeleigenaar heeft foto's laten zien waaruit blijkt dat tenminste vanaf eind jaren '80 wanden aanwezig waren in het bouwwerk. In 1993 heeft de voormalige gemeente Breukelen een handhavingzaak gestart, waarbij geconstateerd werd dat het bouwwerk illegaal vergroot is en van wanden voorzien. Voor een deel van de vergroting was een vergunning mogelijk, maar het plaatsen van wanden niet, omdat daarmee sprake zou zijn van een berging. De eigenaar is verzocht de wanden te verwijderen, en voor de vergroting van de overkapping een vergunning aan te vragen. Dit is niet gebeurd.

Op grond van het nieuwe bestemmingsplan zou de eigenaar op het grote perceel (F1695) een berging van 4m² kunnen bouwen. Legalisatie van het bestaande bouwwerk is niet mogelijk omdat het op een klein perceel staat (hiervoor zouden de percelen nog kunnen worden samengevoegd) en omdat het veel groter is dan toegestaan.

Conclusie

Er is geen nieuwe informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat al in 1978 een berging aanwezig was, of dat daarvoor een vergunning is verleend. Andersom was het de eigenaar wel duidelijk dat het niet is toegestaan op die locatie een berging te hebben. Voorgesteld wordt geen aanduiding op te nemen voor de berging.

Berging, jachthaven en parkeren op Scheendijk 2



Op het betreffende perceel zijn aanwezig een woning, meerdere recreatieverblijven en een jachthaven. In het huidige bestemmingsplan uit 1978 is alleen de woning en het bijbehorende erf bestemd. De rest van het perceel heeft een agrarische bestemming. Op grond van inventarisaties en een milieuvergunning zijn daar in het nieuwe bestemmingsplan enkele recreatiewoningen en een jachthaven bijgekomen. Omdat het perceel is gelegen in Natura2000 en EHS, zijn de functies heel precies bestemd. De advocaat van de eigenaar heeft via een e-mail aan de raadscommissie betoogt, dat een berging de woonbestemming moet krijgen (1), de jachthavenbestemming uitgebreid moet worden (2) en de tuinbestemming uitgebreid moet worden (3). Hij is van mening dat deze punten uit zijn zienswijze niet goed zijn verwerkt. De eigenaar zelf heeft ingesproken bij de raadscommissie. Met de advocaat is na de raadscommissie telefonisch overleg geweest. De eigenaar heeft aanvullende informatie opgestuurd.

1. De eigenaar heeft op 4 december een kopie van de bouwvergunning voor een garage gestuurd, die in 1982 is verleend. Hieruit blijkt voldoende dat het gebouw bij de woonfunctie hoort.
2. De advocaat geeft aan dat de jachthavenactiviteiten ook op dit deel van het perceel plaatsvinden, en dat het derhalve logisch is om de bestemming 'Jachthaven' uit te breiden. De grenzen van de bestemming Jachthaven in het raadsvoorstel zijn bepaald aan de hand van een verleende milieuvergunning. Verder zijn voor de jachthaven geen vergunningen bekend. Vanwege de hierboven genoemde gebiedsbescherming is het niet wenselijk om de bestemming jachthaven uit te breiden, als daar geen juridische grond voor is.

3. In de zienswijze is gevraagd de bestemming Tuin uit te breiden tot aan de "dwarssloot". Hier is in de Nota Zienswijzen mee ingestemd, echter blijkt er een misverstand te zijn over wat de dwarssloot is. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Tuin in noorderlijke richting uitgebreid, tot aan de sloot die haaks op de Scheendijk staat. Dit is door de gemeente opgevat als de dwarssloot. Met deze aanpassing valt de parkeerplaats aan de voorzijde van het erf in de bestemming Tuin, waar parkeren is toegestaan. Op oude foto's is te zien dat deze parkeerplaats al voor 1978 aanwezig was. Een aanvaardbare aanpassing dus. De advocaat geeft aan dat met dwarssloot de inham is bedoeld, bij het cijfer 3 op de bovenstaande afbeelding. Echter voor het uitbreiden van de bestemming Tuin in die richting bestaat geen juridische grond. Er is namelijk niet aangetoond dat dit deel van het perceel ook al sinds 1978 als parkeerplaats in gebruik was.

Conclusie

Voorgesteld wordt de betreffende berging op te nemen in de woonbestemming. Hiervoor wordt de Staat van wijzigingen aangepast, en na vaststelling in de gemeenteraad ook de verbeelding. Voor de overige punten wordt voorgesteld geen aanpassingen te doen.