

Gemeente Nuenen c.a.

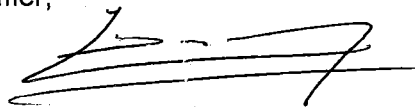
Bestemmingsplan

**'Nederwetten,
correctieve herziening'**

Vastgesteld plan, 25 november 2010

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten
d.d. 25 november 2010

De griffier,



1. Aanleiding en centrale vraag

Op 27 februari 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich uitgesproken over het besluit van gedeputeerde staten van 20 januari 2009 (kenmerk 1434484) tot goedkeuring van het bestemmingsplan 'Nederwetten'.

Deze uitspraak had betrekking op een beroep dat was ingesteld door brasserie-café 'De Kruik' (verder: café De Kruik). Het beroep van café De Kruik werd deels gegrond geacht.

In het vroeger komplan was een midgetgolfbaan bij het café bestemd als 'Midgetgolfterrein'. Dit baantje werd echter gehalveerd toen de vroegere uitbaatster naast het café ging wonen, en daarbij de helft van het baantje bij haar tuin trok.

Bij de actualisering van het komplan in 2008, werd de bestemming 'Horeca' gelegd, met de aanduiding 'geen terras'. Dit laatste om overlast voor de omgeving te voorkomen.

De Afdeling constateerde echter, dat ten aanzien van het restant van de midgetgolfbaan sprake was van 'bestaand legaal gebruik'.

Het restant van de midgetgolfbaan dient in verband hiermee alsnog als zodanig te worden bestemd.

In verband met deze uitspraak moet een correctieve herziening van het bestemmingsplan 'Nederwetten' worden vastgesteld.

De voorliggende correctieve herziening beoogt hierin te voorzien.

2. Bestuurlijke kaders

- Ab 27 januari 2010, nr. 200901861/1/R24598, LJN: BL0712.
- Artikel 1.1 lid 2 aanhef en onder b en artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro).
- Artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening.

3. Zienswijzen

Met ingang van 16 juli 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Nederwetten, correctieve herziening' ter inzage gelegen.

Er zijn twee zienswijzen met betrekking tot deze correctieve herziening ingekomen, te weten van:

- a. café De Kruik;
- b. omwonenden.

Het betreft dezelfde partijen die hun standpunt omtrent het oorspronkelijke bestemmingsplan hebben verdedigd ten overstaan van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Ontvankelijkheid

De termijn van terinzageligging liep van 16 juli 2010 tot en met 26 augustus 2010.

De zienswijze van café De Kruik is ingekomen op 30 juni 2010, derhalve voorafgaand aan de terinzageligging. Dit was mogelijk omdat aan café De Kruik een voorontwerp van de correctieve herziening werd toegezonden. De reactie daarop en de publicatie van het ontwerpbe-

stemmingsplan hebben elkaar vervolgens gekruist. Met de exploitant is afgesproken dat zijn reactie op het voorontwerp zou worden aangemerkt als tijdig ingekomen zienswijze. Het voorontwerp week niet af van het ontwerp van de correctieve herziening.

De zienswijze van omwonenden is ingekomen op 27 juli 2010. Het perceel van omwonenden grenst direct aan dat van het horecabedrijf. Zij zijn derhalve belanghebbenden. Beide zienswijzen kunnen in verband hiermee ontvankelijk worden verklaard.

Inhoud van de zienswijzen

Café De Kruik stelt, kort samengevat, dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak uw raad ertoe verplicht opnieuw de vroegere bestemming 'Midgetgolfterrein' te leggen, met de daarbij behorende voorschriften. De aanduiding 'geen terras', ten westen van zijn bedrijf, zou van de plankaart moeten worden verwijderd, zodat daar een horecaterras kan worden geëxploiteerd.

De omwonenden verzoeken:

- de aanduiding 'geen terras' te handhaven;
- opnieuw de bestemming 'Midgetgolfterrein' van het oude bestemmingsplan te leggen, met name vanwege de daarin opgenomen specifieke gebruiksverboden;
- om in de correctieve herziening ook expliciet aan te geven welke gebruiksbeperkingen er zijn naar aanleiding van concreet gerezen vragen bij de eigenaren van de Kruik.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijzen van café De Kruik

Het gemeentebestuur leest in de uitspraak van de Afdeling niet, dat, naast de positieve bestemming van 'bestaand legaal gebruik' in de vorm van een midgetgolfterrein, op dit perceelsdeel een onverkorte horecabestemming zou moeten worden gelegd, dus inclusief horecaterras.

Een dergelijk gebruik was op grond van de oude bestemming ook niet toegestaan.

De als 'midgetgolfterrein' aangewezen gronden waren in het vroegere bestemmingsplan 'Nederwetten, 1^e herziening' bestemd voor recreatieve doeleinden ten dienste van een midgetgolfterrein. Het was verboden de tot midgetgolfterrein bestemde grond te gebruiken in strijd met deze bestemming (artikel 17, lid B, onder I, van het bestemmingsplan 'Nederwetten, 1^e herziening'). Het gebruik voor horecadoeleinden maakte geen onderdeel uit van de vroegere bestemming 'Midgetgolfterrein'. Voor horecadoeleinden kende dit bestemmingsplan een afzonderlijke bestemming 'Horecabedrijven met bijbehorende erven'. Die bestemming was destijds gelegd op het oostelijke deel van het perceel.

Conclusie is dus, dat het bij de exploitatie van een horecaterras niet om een vorm van gebruik gaat die als 'bestaand legaal gebruik' in de zin van het vroegere bestemmingsplan kan worden beschouwd.

De exploitatie van een horecaterras op deze gronden zou bovendien kunnen leiden tot onaanvaardbare overlast voor de bewoners van de woonpercelen, die direct aan deze gronden grenzen, en tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Midgetgolf is eenvoudig vermaak, dat in de regel overdag plaatsvindt. Wanneer op de betreffende gronden bijvoorbeeld ook recepties, feesten of barbecues zouden worden georganiseerd, trekt dit veel (extra) verkeer en mensen aan, ook in de avond en 's nachts.

Aan de voorzijde van het café bevindt zich ook een terras. Toevoeging van een terras aan de westzijde van het horecabedrijf betekent dat het perceel Hoekstraat 56 aan twee zijden een terras zou krijgen.

Gelet op de te verwachten verkeersaantrekkende werking en geluidhinder voor omwonenden, vormt een gebruik als horecaterras ten opzichte van een midgetgolfterrein een verdere intensivering van het gebruik van deze gronden, die niet mogelijk is zonder een aanvullende motivering en aanvullende maatregelen.

De zienswijzen van de omwonenden op dit punt, worden in verband hiermee overgenomen. De zienswijzen van café De Kruik om die reden niet.

De exploitanten van het café vragen zich af waarom een kind hier niet in een zandbakje zou kunnen spelen, terwijl de ouders gebruik maken van de midgetgolfbaan. Speelvoorzieningen zijn immers verboden. Waarom zouden mensen die midgetgolf spelen, daar niet ook een drankje op een tafeltje kunnen zetten.

Los van de algemene vrijstellingsbevoegdheid die in de voorschriften is opgenomen (de zogenoemde 'toverformule') kan sprake zijn van handelingen die verband houden met het spelen van midgetgolf en die daaraan ondergeschikt zijn, zodat deze handelingen kunnen worden geacht in overeenstemming te zijn met de bestemming en de bestemmingsaanduiding 'midgetgolfterrein'. De regeling ingevolge de correctieve herziening heeft bijvoorbeeld niet tot gevolg dat je op dat perceelsdeel geen sigaret zou mogen opsteken onder het spelen, omdat dat niet uitdrukkelijk is genoemd als toegestane vorm van gebruik.

Een andere zaak is het echter als dit perceelsdeel echt zou worden ingericht voor speelvoorzieningen (speeltuin) of voor recreatieve of horecadoeleinden (zoals een terras), welke vormen van gebruik veel intensiever zijn, en gepaard gaan met veel bezoekers en een meer continu gebruik (naast de dag ook de avond).

Café De Kruik verzoekt om meer gebruiksmogelijkheden voor dit perceelsdeel te bieden dan waarover de Afdeling bestuursrechtspraak zich heeft uitgesproken.

In het kader van deze correctieve herziening is het aan de gemeente om op de eerste plaats te voldoen aan hetgeen de rechter heeft uitgesproken, namelijk het gebruik van dit perceelsdeel als midgetgolfbaan weer toe te staan, tenzij er overwegende bezwaren zouden bestaan om dat niet te doen (wat niet het geval is).

Het gaat er in deze fase niet om, allerlei andere vormen van gebruik te gaan benoemen die hier expliciet niet of juist wel zouden moeten worden toegestaan. Door de aanduiding 'geen terras' te handhaven en ook het verbod op speelvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, anders dan in de vorm van een midgetgolfbaan, wil het gemeentebestuur wel voorkomen dat er hier feesten en partijen gehouden gaan worden, die overlast voor de omgeving veroorzaken.

Ook een gebruik als bijvoorbeeld speeltuin of voor andere recreatieve doeleinden, kan leiden tot een dergelijke onaanvaardbare overlast voor de omgeving.

Andere vormen van speelvoorzieningen en recreatie behoren niet tot het 'legaal bestaand gebruik', en zijn dan ook niet als zodanig bestemd.

'Speelvoorzieningen', anders dan in de vorm van midgetgolf, werden als zodanig niet genoemd in het vroegere bestemmingsplan, en zijn dan ook niet toegevoegd bij deze correctieve herziening.

Als de ondernemer met een goed onderbouwd plan komt, dat tevens voorziet in adequate maatregelen om de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking daarvan op te vangen en om overlast voor de omgeving te voorkomen, bestaat er geen bezwaar tegen nieuwe functies of bebouwing toe te voegen. Daarvoor is echter een meer uitgebreide onderbouwing en procedure nodig. In het kader van deze correctieve herziening kiest het gemeentebestuur ervoor zich te beperken tot hetgeen de rechter aangeeft.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijzen van omwonenden

Door de omwonenden is verzocht het vroegere gebruiksregime integraal in de herziening over te nemen. Het bestemmingsplan 'Nederwetten, 1^e herziening' voorziet met de bestemming 'Midgetgolfterrein' in een aantal specifieke gebruiksverboden.

Door omwonenden wordt verder verzocht om ook bepaalde gebruiksverboden op te nemen in verband met vormen van gebruik die door de exploitanten worden gewenst.

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak richt zich op de positieve bestemming van het (resterende) midgetgolfterrein. Door te overwegen dat er geen aanleiding bestaat alleen nog maar opslag ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden toe te staan, geeft de Afdeling impliciet aan, dat daartegen geen bezwaren bestaan.

Omdat de zienswijzen en de uitspraak van de Afdeling in het kader van het bestemmingsplan 'Nederwetten' ook geen betrekking hadden op andere vormen van gebruik van dit perceelsdeel dan als horecaterras, bestaat er ook geen aanleiding in het kader van deze correctieve herziening specifieke gebruiksverboden aanvullend op te nemen. Zeker niet als het gaat om vormen van gebruik die op grond van het nieuwe bestemmingsplan uitdrukkelijk werden toegestaan binnen de horecabestemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om opslag voor horecadoeleinden en parkeervoorzieningen. Gelet op de ligging, is het westelijke perceelsdeel overigens praktisch gezien moeilijk voor dat doel in te richten.

Het algemene gebruiksverbod op grond van het bestemmingsplan 'Nederwetten' voorziet in een adequate bescherming tegen ongewenste vormen van gebruik, zoals bijvoorbeeld het gebruik als horecaterras, maar bijvoorbeeld ook een gebruik voor kampeerdoeleinden of als opslagplaats van aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen.

In verband hiermee hoeven de zienswijzen van omwonenden op dit punt niet te worden overgenomen.

Positieve bestemming met behulp van een aanduiding

De voorliggende herziening voorziet in een positieve bestemming van het restant van de midgetgolfbaan. De Afdeling bestuursrechtspraak spreekt zich niet uit over de manier waarop het restant van de midgetgolfbaan als zodanig dient te worden bestemd. De gemeente heeft dit gedaan door aan de bestemming 'Horeca' voor het betrokken perceelsdeel de aanduiding 'midgetgolfterrein' toe te voegen. Aan artikel 6.2.5 van de voorschriften van het be-

stemmingsplan 'Nederwetten' is een laatste zinsdeel toegevoegd, dat als volgt luidt: [Op de gronden aangeduid met "geen terras" zijn geen buitenactiviteiten ten behoeve van bezoekers toegestaan, zoals bijvoorbeeld een terras, speelvoorzieningen of recreatieve voorzieningen], behoudens een midgetgolfbaan, waar op de plankaart binnen het betreffende deel van het bestemmingsvlak de aanduiding 'mg' (midgetgolfbaan) is aangegeven'.

Overeenkomstig de uitspraak en in het verlengde van de zienswijzen op dit punt, is hiermee een positieve bestemming gegeven aan het restant van de midgetgolfbaan.

Er is niet voor gekozen de bestemming 'Horeca' voor dit perceelsdeel te wijzigen in een bestemming 'Midgetgolfterrein'.

Eisen omtrent digitale uitwisseling van bestemmingsplannen staan een dergelijke bestemming niet meer toe.

Met behulp van een aanduiding kan echter ook het gebruik voor dat doeleinde worden toegevoegd. Doordat het gebruiksverbod van het bestemmingsplan 'Nederwetten' ook van toepassing is op deze herziening, voorziet dit verbod in een adequate bescherming tegen gebruik in strijd met de bestemming. Daarmee wordt voorzien in een vergelijkbare regeling als het vroegere artikel 17 van bestemmingsplan 'Nederwetten, 1^e herziening'.

Het gebruiksverbod voorkomt genoegzaam een te ruime interpretatie van de bestemmingsaanduiding 'midgetgolfterrein' en de in verband daarmee opgenomen regeling in de voorschriften.

Verder is het niet gewenst om de bestemming te wijzigen, omdat bij handhaving van de bestemming voor de correctieve herziening geen digitaal uitwisselbaar bestemmingsplan hoeft te worden opgesteld. Het (onlangs herziene) artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening biedt namelijk bij handhaving van de bestemming de mogelijkheid voor een eenvoudige 'herziening op papier', die niet hoeft te voldoen aan de zogenoemde IMRO-eisen.¹ Op die manier kunnen ook aanmerkelijke kosten worden bespaard.

In verband hiermee heeft de gemeente de voorkeur voor het handhaven van de bestemming 'Horeca' en niet voor de vervanging daarvan door een bestemming 'Midgetgolfterrein'.

4. Samenvatting/conclusie

Deze correctieve herziening voorziet in een positieve bestemming van het restant van de midgetgolfbaan door toevoeging van de aanduiding 'Midgetgolfterrein' op de plankaart en door aan artikel 6.2.5 van de voorschriften een zinsdeel toe te voegen.

Op die manier wordt gedaan waartoe de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 27 januari 2010 (nr. 200901861/1/R24598, LJN: BL0712) verplicht. Het legaal bestaande gebruik in de vorm van de (resterende) midgetgolfbaan wordt als zodanig bestemd.

Het voorstel van de indieners van zienswijzen, om opnieuw de oorspronkelijke bestemming 'Midgetgolfterrein' te leggen in plaats van de bestemming 'Horeca' met een nadere aanduiding 'midgetgolfterrein', is niet overgenomen. Dit kan ook door middel van een aanduiding. Bovendien kan op die manier worden volstaan met een herziening 'op papier'.

¹ IMRO = Informatie Model Ruimtelijke Ordening.

Doordat de overige voorschriften van het bestemmingsplan 'Nederwetten' op de correctieve herziening van toepassing worden verklaard, is in een adequate bescherming voorzien tegen ongewenste vormen van gebruik in strijd met de bestemming 'Horeca'.

De zienswijze dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak inhoudt dat de aanduiding 'geen terras' zou moeten worden geschrapt, wordt niet overgenomen. De exploitatie van een horecaterras behoorde niet tot het legaal bestaande gebruik onder het vroegere bestemmingsplan. Daarnaast kunnen aan een gebruik als horecaterras ingrijpende planologische gevolgen verbonden zijn, zoals een onevenredige verkeersaantrekkende werking en overlast voor omwonenden.

Het plan volgt op dit punt de zienswijze van omwonenden dat de bestemming als 'horecaterras' zonder een aanvullende motivering en aanvullende maatregelen planologisch niet aanvaardbaar is.

Omdat de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan 'Nederwetten' ook op de correctieve herziening van toepassing zijn, kan worden opgetreden tegen gebruik in strijd met de bestemming. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak geeft geen aanleiding om nog specifieke gebruiksverboden van de vroegere bestemming 'Midgetgolfterrein' toe te voegen, met name niet waar het gaat om vormen van gebruik die via het bestemmingsplan 'Nederwetten' uitdrukkelijk zijn toegestaan, en die als zodanig niet zijn bestreden in het kader van de bestemmingsplanprocedure, en waarover de Afdeling bestuursrechtspraak zich dan ook niet heeft uitgesproken.

Het bestemmingsplan 'Nederwetten, correctieve herziening' is inhoudelijk ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

5. Bijlagen

Bijlagen bij deze correctieve herziening:

- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 27 februari 2010 (nr. 200901861/1/R2);
- de zienswijzen;
- het raadsbesluit tot vaststelling van deze herziening;
- de bij de herziening behorende plankaart (met tek. nr. 2010-003 d.d. 25-11-2010).



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Nederwetten, correctieve herziening'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

overwegende dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 27 januari 2010 (procedurenummer 200901861/1/R2) een correctieve herziening van het bestemmingsplan 'Nederwetten' noodzakelijk maakt;

dat met ingang van 16 juli 2010 het ontwerpbestemmingsplan 'Nederwetten, correctieve herziening' ter inzage heeft gelegen en dat gedurende de termijn van terinzageligging twee zienswijzen met betrekking tot deze correctieve herziening zijn ingekomen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2010 en de daarin vervatte overwegingen, onder andere omtrent de ingekomen zienswijzen;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- I. de met betrekking tot het bestemmingsplan 'Nederwetten, correctieve herziening' ingekomen zienswijzen ontvankelijk, deels over te nemen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel en de toelichting bij de correctieve herziening ('Vastgesteld plan, 25 november 2010');
- II. het bestemmingsplan 'Nederwetten, correctieve herziening' naar de inhoud ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig geaarmerkte stuk ('Vastgesteld plan, 25 november 2010').

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 25 november 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,

drs. H.A.J.P. Duijmelinck

mr. W.R. Ligtvoet