

Schriftelijke raadsvragen

Onderwerp

Directiewoning Kabeljauw 1

Programma/ product of paragraaf begroting

2C. Bestemmingsplannen/ Omgevingsplannen

Vragen

Datum 08-02-2024

Fractie RenkumRechttoeRechtaan

Beantwoording door het college

Datum besluit- 12-03-2024

vorming in B&W

Portefeuillehouder D. (Daniëlle) van Bentem

Zaaknummer 190814

Aanleiding/ overwegingen

Wij hebben via een inwoner te horen gekregen, dat de procedure omtrent de directiewoning aan de Kabeljauw 1 in Heelsum in de ogen van de initiatiefnemer niet helemaal lekker verlopen zijn.

Er is 2 jaar geleden een initiatief voor ingediend om er een dag horeca te ontwikkelen voor fietsers en wandelaars.

Wij hebben hier de volgende vragen over:

Vragen

Vraag 1 *Is er een B&W voorstel wijziging bestemmingsplan opgesteld?
Zo ja, mogen wij deze ontvangen en wanneer is dit besproken in het college?*

Vraag 2 *Waarom heeft het college het plan afgewezen? Is hier ook een motivering van?
We zien graag het verslag van de betreffende collegevergadering tegemoet.*

Antwoord vragen 1 en 2

De functiewijziging rondom de Kabeljauw is een langlopend proces geweest, dat uiteindelijk heeft uitgemond in de wijziging van de functie van Bedrijfswoning bij papierfabriek Schut naar een pand waar Kantoor en Bedrijven met milieucategorie 1+2 mogelijk zijn. Deze functiewijziging is door een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt.

Voorgeschiedenis

Het pand was jarenlang onderdeel van de papierfabriek en mocht dienstdoen als bedrijfswoning. Het werd begin jaren '00 echter los hiervan verkocht, waardoor de functionele relatie tussen fabriek en woning verdween. Hiermee zat de huidige eigenaar eigenlijk met een pand waarbij de mogelijkheden vrij beperkt waren. Wel werd het gebruikt als kantoor en werden er golfclubs gemaakt (in feite strijdig met de bestemming), maar er werd pas aan de bel getrokken en handhavend opgetreden toen er in het pand arbeidsmigranten zaten die voor overlast zorgden. Dit was begin 2019 de aanleiding om met elkaar in gesprek te gaan.

Tijdens de eerste gesprekken werd er geopperd om te bekijken of horeca op deze plek een

Schriftelijke raadsragen

mogelijkheid is. Interessant, meende de eigenaar. Omdat er destijds toch gewerkt werd aan een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied, werd er ambtelijk gesproken om deze functie (samen met Kantoor en bedrijven tot milieu categorie 2) mee te nemen. Dit bespreekt overigens alleen de planologische mogelijkheid en wordt niet in breder verband of met andere beleidsvelden besproken of afgewogen. We zitten nu begin 2019. Door allerlei omstandigheden schiet het alleen niet op met dit bestemmingsplan en in 2021 meldt de eigenaar zich via zijn adviseur op het gemeentehuis: is er een aparte procedure mogelijk om de functie te wijzigen? Hij wil niet langer wachten op de herziening van het bestemmingplan buitengebied.

Intaketafel 2

Begin 2022 komen er schetsen en een ruimtelijke onderbouwing die worden besproken in de intaketafel 2. Het plan gaat uit van een restaurant met meerdere keukens onder één dak. De afdeling Economie laat weten dat horeca op deze plek niet gewenst is vanuit beleidsoogpunt: restaurants zien we liever in de dorpscentra landen om die te versterken. De eigenaar reageert teleurgesteld en wijst op de ambtelijke gesprekken van twee á drie jaar eerder: toen leek horeca wel mogelijk. De mogelijkheid voor een afgezwakte vorm van (dag)horeca wordt ambtelijk besproken. Gelet op deze eerdere gesprekken en de mogelijkheden die toen op tafel lagen, wordt besloten om dit vernieuwde plan voor te leggen aan de intaketafel 2. Op die manier wordt het beste gemaakt van een initiatief dat, zoals hierboven beschreven, niet direct de handen op elkaar kreeg. Er wordt teruggekoppeld aan de initiatiefnemer om de buurt goed te betrekken in het vervolg: haal op wat er leeft er verbeter je plan ermee.

Wat volgt is de aanvraag voor functiewijziging; een aanvraag via de ODRA met een eenvoudige procedure, die gemandateerd is door de Raad aan College. Het gaat hier niet om een wijziging van het bestemmingsplan.

Via wethouder Maouche komen vervolgens de eerste signalen binnen dat horeca op deze plaats niet gewenst wordt door de omliggende burens. De landgoedeigenaar van De Kamp laat aan hem weten dat hij zijn land af zal sluiten voor publiek wanneer de ontwikkeling doorgaat: er wordt een toename van het aantal recreanten verwacht, dat naar verwachting leiden tot een verhoogde parkeerdruk. Hiermee zal het Klompenpad dat over zijn land loopt worden onderbroken (en in feite onbruikbaar worden). Later wordt dit bekrachtigd middels een van de drie zienswijzen die worden ingediend. Hiermee is dit een formeel argument geworden.

Vraag 3 Klopt het dat er na inzagelegging er 3 zienswijze zijn binnengekomen?
Zo ja zijn deze zienswijze openbaar?

Antwoord vraag 3 Wat er met deze zienswijze ook gebeurde is dat een plan, dat tot dusver doorgang had gevonden mede omdat er toezeggingen uit het verleden speelden, nu een zwaarwegend argument kende dat tégen het plan stond. Het algemenere belang van een bereikbaar klompenpad, tegenover een individueel plan van de functiewijziging. Dit, in combinatie met het economisch beleid dat horeca in de centra wenst én de op dat moment recentelijk vastgesteld recreatiezonering over de achterliggende Wolfhezerheide (die, door de aantrekkende werking die horeca genereert, meer bezoekers zou gaan trekken) maakte dat het college toch negatief adviseerde op de functiewijziging voor horeca (in welke vorm dan ook). Wel kon er worden meegewerkt aan de functies Kantoor en Bedrijven tot milieucategorie 2.

Vraag 4 De bezwarencommissie heeft zich erover gebogen, wat is hun uitspraak?

Antwoord vraag 4 De uitspraak van de bezwarencommissie, geciteerd uit de uitspraak van de beslissing op bezwaar:

Schriftelijke raadvragen

"Besluit

Wij besluiten overeenkomstig het advies van de commissie voor de bezwaarschriften:

- *Uw bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;*
- *Het bestreden besluit te herroepen en in de plaats daarvan een nieuw besluit te nemen*

inhoudende:

- o *het verlenen van de gevraagde functiewijziging van het pand aan de Kabeljauw 1 in Heelsum naar kantoor (eerste verdieping) en naar bedrijven categorie 1 zoals genoemd in bijlage I van het bestemmingsplan Buitengebied (correctieve) herziening-2008 "Staat van bedrijfsactiviteiten I" (voor het gehele pand),*
- o *en het weigeren van de gevraagde functiewijziging naar horeca met een nadere motivering.*
- o *De proceskosten in bezwaar (2 punten, bezwaarschrift en ter zitting) te vergoeden. Deze kosten worden vastgesteld conform het Besluit proceskosten bestuursrecht op 1 punt voor het bezwaarschrift en 1 punt voor het verschijnen op de hoorzitting, dus totaal 2x €624,-(tarief 2024) = € 1248,- met wegingsfactor 'gemiddeld'."*

Vraag 5 Klopt het dat er tussen het college en de landgoederen eigenaar van De Kamp een gesprek over deze bestemmingsplanwijziging is geweest?

Zo ja is hier een gespreksverslag van en mogen we deze ook ontvangen?

Vraag 6 *Via een ambtenaar hebben wij vernomen, dat de landgoederen eigenaar heeft gezegd dat hij zijn landgoed zou sluiten voor de klompenpaden als er een horeca bestemming komt op Kabeljauw 1, klopt dit verhaal dat we als gemeente een dergelijk dreigement hebben ontvangen?*

Antwoord vragen 5 en 6 Om zeker te zijn van de precieze bedoelingen van de landgoedeigenaar van de Kamp, heeft er een gesprek plaatsgevonden met wethouder Van Bentem. Wat zijn de motieven om geen enkele vorm van Horeca toe te willen laten? Het antwoord lag in lijn met het eerdere gesprek dat hij met wethouder Maouche (zie hierboven) heeft gehad. Een oprechte zorg over de staat van het achterliggende, kwetsbare natuurgebied lag hieraan ten grondslag. Hij (de landgoedeigenaar) merkte dat de grenzen aan het aantal recreanten bereikt was. Nog meer bezoekers zou kunnen zorgen voor meer afval en overlast – terwijl het gebied juist het tegenovergestelde nodig heeft.

Naast het feit dat het sluiten van het Klompenpad ongewenst was, kwam nu ook te staan dat een aantrekkende factor (horeca) ook onwenselijk zou zijn. Een dunne lijn, die eigenlijk vroeg om een zoveel mogelijk status quo van de huidige situatie.

Vraag 7 *Waarom staat de afwijzing van dit bestemmingsplan niet op de besluitenlijst van het college welke de raad ontvangt? Als er wel een besluit over genomen is.*

Antwoord vraag 7 Het verzoek voor Kabeljauw 1 was geen verzoek om het maken van een nieuw bestemmingsplan (een bestemmingsplanwijziging), maar slechts een aanvraag van een omgevingsvergunning om af te wijken van de regels van het geldende bestemmingsplan. Deze aanvraag voor een omgevingsvergunning, is bevoegdheid van het college, gemandateerd aan medewerkers. Dus het college neemt hier geen besluit over en komt daarmee ook niet op de besluitenlijst. Slechts indien er bij een beslissing op bezwaar wordt afgeweken van het advies van de commissie bezwaarschriften, dient het college hierover te beslissen.