

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit De Soppeweg 3 en 3A Wezep.	
Raadsvergadering d.d.: 26 september 2019	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1023309

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit De Soppeweg 3 en 3A Wezep

Te nemen besluit

1. te verklaren dat op grond van artikel 3.7 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het besluitgebied De Soppeweg 3 en 3A Wezep, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0269.VB001-VG01;
2. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken zodanig te wijzigen dat dit ertoe leidt dat één of meer nieuwe woningen gebouwd (kunnen) worden binnen het besluitgebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt;
3. te bepalen dat onder 'woning' in de zin van dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan: 'een complex van ruimten, dat is bestemd om in te wonen';
4. te bepalen dat onder 'wonen' in de zin van dit voorbereidingsbesluit elke vorm van bewoning wordt verstaan;
5. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod zoals bedoeld onder 2, indien de voorgenomen wijziging niet in strijd is met het op dit voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan;
6. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt zodra het bekendgemaakt is;
7. de opgelegde geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel met bijbehorende stukken tot het nemen van het voorbereidingsbesluit De Soppeweg 3 en 3A Wezep op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen en te bepalen dat deze geheimhouding vervalt met ingang van de dag na bekendmaking van dit voorbereidingsbesluit.

Aanleiding

Op 8 mei 2014 is tussen de eigenaren van De Soppeweg 3 en 3A en omwonenden van De Soppeweg 5 en De Steeg 2 een overeenkomst gesloten waarbij hun geschil is bijgelegd. Onderdeel van de overeenkomst was dat de omwonenden van De Soppeweg 5 en De Steeg 2 op de hoogte zijn gesteld dat het bestemmingsplan voor de percelen De Soppeweg 3 en 3A in 2015 zou worden geactualiseerd met een bestemming ten behoeve van twee burgerwoningen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Soppeweg 3 en 3A' is vervolgens op 7 juli 2016 vastgesteld. Op 16 januari 2018 is, op basis van een binnenplanse afwijking uit dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verleend om de bestaande 2-1-kapwoning om te zetten in twee vrijstaande woningen.

De eigenaren van De Soppeweg 5 hebben vervolgens een planschadeverzoek ingediend, omdat zij schade menen te leiden als gevolg van – kort gezegd – de realisatie van twee vrijstaande woningen. Op 12 maart 2019 is het planschadeverzoek, onder verwijzing naar het advies van SAOZ, door het college afgewezen. Het verzoek zag zowel op het nu geldende bestemmingsplan als op de verleende omgevingsvergunning. Tijdens deze planschadeprocedure is naar voren gekomen dat voor de percelen De Soppeweg 3 en 3A geen maximum aantal 2-1-kapwoningen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Soppeweg 3 en 3A'. Gezien de historie en bedoeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Soppeweg 3 en 3A' is het onwenselijk dat er één of meerdere extra 2-1-kapwoningen op het perceel worden opgericht. Om deze reden wordt een bestemmingsplan voorbereid voor de percelen De Soppeweg 3 en 3A waarbij het aantal woningen, conform bedoeling, wordt vastgelegd op maximaal twee.

Naar aanleiding van de genoemde planschadeprocedure heeft de eigenaar van het perceel De Soppeweg 3 op 30 april 2019 een aanvraag tot vooroverleg ingediend om te komen tot de realisatie van een extra 2-1-kapwoning op het betreffende perceel. In een overleg met de portefeuillehouder op 8 juli 2019 heeft de eigenaar ook mondeling aangegeven hier daadwerkelijk toe over te willen gaan. Dit vormt de directe aanleiding voor dit voorbereidingsbesluit.

Beoogd effect

Het voorbereidingsbesluit leidt ertoe dat een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van een extra 2-1-kapwoning op de percelen De Soppeweg 3 en 3A moet worden aangehouden. Als daarna een bestemmingsplan in werking treedt waarbinnen de aanvraag niet past, kan de omgevingsvergunning geweigerd worden.

Argumenten

1.1 Er is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor de percelen De Soppeweg 3 en 3A

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, De Soppeweg 3 en 3A' is ten onrechte geen maximum aantal 2-1-kapwoningen opgenomen. Gezien de historie en bedoeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Soppeweg 3 en 3A' is het onwenselijk dat één of meerdere extra 2-1-kapwoningen op de percelen worden opgericht. Om deze reden wordt een bestemmingsplan voorbereid voor de percelen De Soppeweg 3 en 3A waarbij het aantal woningen, conform bedoeling, wordt vastgelegd op maximaal twee. Voor wat betreft de historie wordt onder andere bedoeld op de overeenkomst die op 8 mei 2014 is gesloten. De bedoeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Soppeweg 3 en 3A' komt naar voren uit de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin staat beschreven dat het gaat om het positief bestemmen van de feitelijke situatie op de percelen waarin er sprake is van twee voormalige bedrijfswoningen.

Ook vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het onwenselijk dat er één of meerdere extra 2-1-kapwoningen op de percelen De Soppeweg 3 en 3A worden opgericht. Het realiseren van extra 2-1-kapwoningen kan leiden tot een (stedenbouwkundig) ongewenste situatie en extra verstening in het buitengebied die nooit bedoeld is.

2.1 Met het voorbereidingsbesluit kan de ongewenste realisatie van extra woningen op de percelen De Soppeweg 3 en 3A worden voorkomen

Om te voorkomen dat in de tijd tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan er alsnog extra 2-1-kapwoningen worden gerealiseerd, dient nu door uw gemeenteraad een voorbereidingsbesluit te worden genomen. Daarmee wordt voorkomen dat voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan waarin het aantal woningen wordt vastgelegd op maximaal twee, alsnog medewerking moet worden verleend aan een aanvraag omgevingsvergunning die past binnen het nu nog geldende bestemmingsplan voor de percelen.

Gedurende de duur van het voorbereidingsbesluit (één jaar) moeten aanvragen om een omgevingsvergunning, die passen binnen het geldende bestemmingsplan maar in strijd zijn met voorbereidingsbesluit, worden aangehouden. Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient binnen één jaar een ontwerpbestemmingsplan voor deze percelen ter inzage te worden gelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan neemt dan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

3.1 Een definitie van het begrip 'woning' is van belang voor de juridische houdbaarheid van het te nemen voorbereidingsbesluit

Om discussie over de uitleg van het te nemen voorbereidingsbesluit te voorkomen is een definitie opgenomen van het begrip 'woning'.

4.1 Een definitie van het begrip 'wonen' is van belang voor de juridische houdbaarheid van het te nemen voorbereidingsbesluit

Om discussie over de uitleg van het te nemen voorbereidingsbesluit te voorkomen is een definitie opgenomen van het begrip 'wonen'.

5.1 Passende ontwikkelingen kunnen doorgang vinden

In het voorbereidingsbesluit is voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning van het voorbereidingsbesluit af te wijken, indien de voorgenomen wijziging niet in strijd is met het opvolgende bestemmingsplan. Aan een verzoek tot wijziging van het gebruik van gronden en bouwwerken kan dus onder voorwaarden worden meegewerkt. Het moet dan gaan om gebruik dat past in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor de percelen De Soppeweg 3 en 3A.

6.1 Het is verplicht te bepalen met ingang van welke dag het voorbereidingsbesluit in werking treedt

Op grond van artikel 3.7, lid 2, Wet ruimtelijke ordening is het verplicht te bepalen met ingang van welke dag het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Op grond van artikel 3.7, lid 7, Wet ruimtelijke ordening wordt een voorbereidingsbesluit bekend gemaakt door de terinzagelegging ervan. Voorgesteld wordt om de inwerkingtreding van het besluit samen te laten vallen met de dag van terinzagelegging.

7.1 Het is noodzakelijk om de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen

Het college heeft geheimhouding opgelegd. Dat kan op grond van artikel 25, lid 2, c.q. artikel 86, lid 2, van de Gemeentewet, in verband met belangen zoals die zijn beschreven in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding is opgelegd ten aanzien van het raadsvoorstel met bijbehorende stukken tot het nemen van het voorbereidingsbesluit De Soppeweg 3 en 3A Wezep. In dit geval is de geheimhouding opgelegd op grond van artikel 10, lid 2, aanhef en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur (het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheden betrokken natuurlijke of rechtspersonen dan wel van derden). Als het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen openbaar wordt voordat het besluit in werking treedt, is het mogelijk dat in de tussentijd, voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, nog snel een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt gedaan voor het realiseren van een extra 2-1-kapwoning. Deze omgevingsvergunning moet dan worden verleend als er geen weigeringsgronden zijn op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit raakt een voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat voorbereidingsbesluit ingediende omgevingsvergunning niet.

Volgens artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet vervalt de opgelegde verplichting tot geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel met bijbehorende stukken tot het nemen van het voorbereidingsbesluit De Soppeweg 3 en 3A Wezep indien de oplegging niet door uw raad in zijn eerstvolgende vergadering (die blijkens de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht) wordt bekrachtigd. De door het college opgelegde geheimhouding wordt in acht genomen tot uw raad haar opheft. Gelet op de inwerkingtreding wordt voorgesteld om de geheimhouding op te heffen met ingang van de dag na bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

Kanttekeningen

1.1 Binnen de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is eveneens, ten onrechte, geen maximum aantal woningen opgenomen

Gebleken is dat de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, de Soppeweg 3 en 3A', gebaseerd is op de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. De bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' omvatten een deel van de 2-1-kapwoningen in het buitengebied en zijn van toepassing op 76 percelen in het buitengebied van de gemeente Oldebroek. Ook binnen deze bestemmingen is dus, ten onrechte, geen maximum aantal 2-1-kapwoningen opgenomen. Op dit moment is hiervoor besluitvorming in voorbereiding met betrekking tot een herstelactie. De raad wordt hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd. Overigens zijn er met betrekking tot de percelen met de bestemmingen 'Wonen-5' of 'Wonen-6' nog geen concrete pogingen bekend om te komen tot realisatie van één of meerdere extra 2-1-kapwoningen op een perceel.

Financiën

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden. Het voorbereidingsbesluit is op zichzelf geen grondslag voor planschade. Door vaststelling en onherroepelijk worden van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ontstaat mogelijk wel een planschaderisico. De planschadeaspecten worden dan ook betrokken bij de verdere plan- en besluitvorming met betrekking tot dit (toekomstige) bestemmingsplan.

Communicatie

Een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het voorbereidingsbesluit. Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en de Staatscourant. Ook wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Vervolg

Na het nemen van het voorbereidingsbesluit door uw gemeenteraad zal het besluit zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt. Het voorbereidingsbesluit treedt in werking zodra het bekendgemaakt is. Het voorbereidingsbesluit vervalt als niet binnen een jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Bijlage(n)

1. GR20190926 Raadsbesluit
2. GR20190926 Verbeelding voorbereidingsbesluit

Oldebroek, 20 augustus 2019.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, wnd. burgemeester J.F. Snijder-Hazelhoff.