

Zaaknummer: 843045

Onderwerp: TAM-voorbereidingsbesluit 'Voorbeschermingsregels recreatiewoningen Park Moscou'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

Gelezen het voorstel van 2 december 2024 met zaaknummer 843045;

Overwegende:

- dat in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg opgenomen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid", in artikel 20, is bepaald dat de voor 'Recreatie - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor (onder meer):
 - recreatieve voorzieningen in de vorm van een bungalowpark met een maximum van 15 recreatiewoningen per willekeurige hectare terrein en met een onderlinge tussenafstand van ten minste 20 meter ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatiewoningen";
 - maximaal 1 bedrijfswoning en 1 recreatiewoning per aanduidingsvlak of maximaal 2 recreatiewoningen per aanduidingsvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen";
- dat vermeld artikel 20 de bouw van extra recreatiewoningen mogelijk maakt op recreatiepark Moscou ten opzichte van het bestaande aantal;
- dat deze bouwmogelijkheden indruisen tegen de beoogde transformatie van het recreatiepark Moscou waarbij met een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg wordt beoogd permanente bewoning van de bestaande recreatiewoningen op het park mogelijk te maken en de ruimtelijke kwaliteit van het park te waarborgen en te versterken;
- dat het nemen van een voorbereidingsbesluit conform artikel 4.14 Omgevingswet hiervoor een oplossing biedt.

Gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;

Gelet op het delegatie raadsbesluit van 19 december 2023;

Besluit:

1. een voorbereidingsbesluit voor Park Moscou vast te stellen voor de gronden die zijn aangegeven in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0160.TAMVBB00009-VGo1 (en zoals aangeduid in bijlage 1 bij dit voorstel), en die het werkingsgebied vormen van de voorbeschermingsregels die zijn opgenomen in beslispoint 2;
2. bij het voorbereidingsbesluit onder beslispoint 1 te bepalen dat de volgende voorbeschermingsregels in het Omgevingsplan gemeente Hardenberg worden opgenomen:
 - a) het is verboden zonder omgevingsvergunning een recreatiewoning te bouwen zoals omschreven in artikel 20 van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid";

- b) het aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatiewoningen" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen" bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel;
- 3. bij het voorbereidingsbesluit onder beslispoint 1. te bepalen dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning als bedoeld onder beslispoint 2, sub a, verleent als de voorgenomen activiteit niet strijdig is met:
 - a) het geldende tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg (bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid") én;
 - b) de in voorbereiding zijnde wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg voor Park Moscou;
- 4. bij het voorbereidingsbesluit onder beslispoint 1 te bepalen dat de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan (bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid") die in strijd zijn met de voorbeschermingsregels als bedoeld onder beslispoint 2, lid a en b, buiten toepassing worden verklaard;
- 5. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit, met de beschermingsregels, in werking treedt op de dag van de wettelijk voorgeschreven bekendmaking in het Gemeentebblad;
- 6. de gemeenteraad te informeren over het besluit nadat deze in het Gemeentebblad bekend is gemaakt.

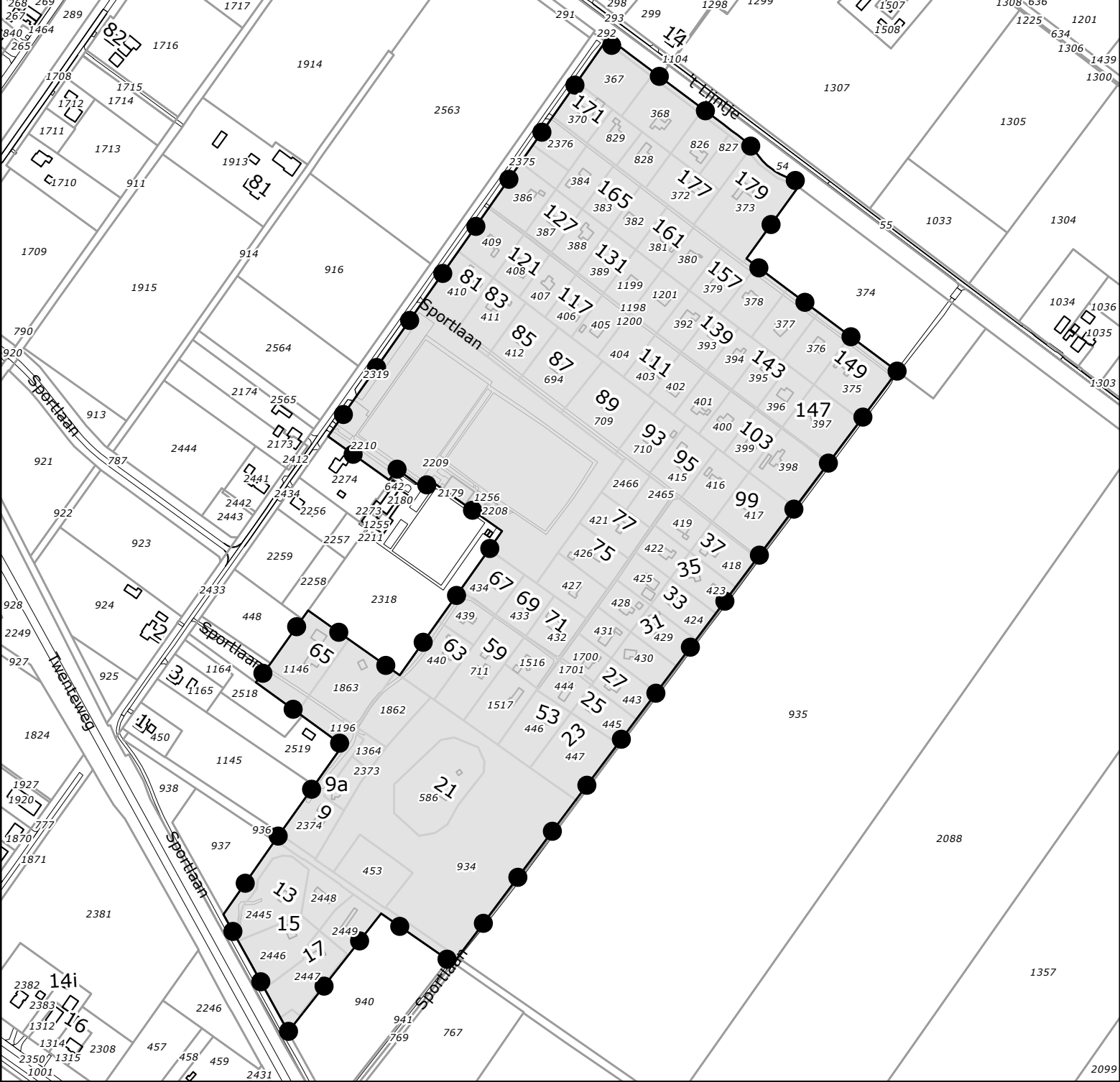
Hardenberg, 2 december 2024

Secretaris,



Burgemeester,





Legenda		
 Besluitgebied	 Besluitvlak	
TAM-voorbereidingsbesluit:	Get.: TKS	Datum: 27-11-2024
Voorbeschermingsregels recreatiewoningen	Formaat: A4	Schaal: 1:5000
Park Moscou	Tekeningnummer: NL.IMRO.0160.TAMVBB00009-VG01	
Gemeente Hardenberg		
Status: vastgesteld		

Collegevoorstel

Zaaknummer: 843045

College: 2 december 2024

Behandelaar: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Onderwerp: TAM-voorbereidingsbesluit 'Voorbeschermingsregels recreatiewoningen Park Moscou'

WIJ STELLEN HET COLLEGE VOOR OM TE BESLUITEN:

1. een voorbereidingsbesluit voor Park Moscou vast te stellen voor de gronden die zijn aangegeven in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0160.TAMVBB00009-VGo1 (en zoals aangeduid in bijlage 1 bij dit voorstel), en die het werkingsgebied vormen van de voorbeschermingsregels die zijn opgenomen in beslispunt 2;
2. bij het voorbereidingsbesluit onder beslispunt 1 te bepalen dat de volgende voorbeschermingsregels in het Omgevingsplan gemeente Hardenberg wordt opgenomen:
 - a) het is verboden zonder omgevingsvergunning een recreatiewoning te bouwen zoals omschreven in artikel 20 van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid";
 - b) het aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatiewoningen" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen" bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel;
3. bij het voorbereidingsbesluit onder beslispunt 1. te bepalen dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning als bedoeld onder beslispunt 2, sub a, verleent als de voorgenomen activiteit niet strijdig is met:
 - a) het geldende tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg (bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid") én;
 - b) de in voorbereiding zijnde wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg voor Park Moscou;
4. bij het voorbereidingsbesluit onder beslispunt 1 te bepalen dat de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan (bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid") die in strijd zijn met de voorbeschermingsregels als bedoeld onder beslispunt 2, lid a en b, buiten toepassing worden verklaard;
5. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit, met de beschermingsregels, in werking treedt op de dag van de wettelijk voorgeschreven bekendmaking in het Gemeenteblad;
6. de gemeenteraad te informeren over het besluit nadat deze in het Gemeenteblad bekend is gemaakt.

Inleiding

De gemeente Hardenberg neemt deel aan het project Vitale Vakantieparken Vechtdal. Bij dit project pakken de vijf gemeenten in het Vechtdal en de provincie Overijssel de problematiek aan de onderkant van het recreatieve aanbod effectief aan door vitalisering of transformatie.

Op 2 maart 2021 heeft de gemeenteraad, onder voorwaarden, besloten in te stemmen met de verdere uitwerking van de transformatie van de recreatieve- naar woonbestemming voor het recreatiepark

Moscou. De gemeente heeft geconstateerd dat de transformatie van de recreatieve- naar woonbestemming de enige reële oplossing is voor dit park. Een recreatief perspectief is voor dit park in praktische zin onhaalbaar. Het park heeft hiervoor niet de recreatieve kwaliteit. Uit de analyses en het gehele proces blijkt dat het park de recreatieve kwaliteit vanuit zichzelf en vanuit de omgeving mist om als recreatief verhuurobject te kunnen fungeren.

Nu blijkt, uit een analyse van het geldende bestemmingsplan voor het park Moscou, dat de huidige bouw mogelijkheden op het park indruisen tegen de beoogde transformatie van het recreatiepark Moscou. Het is daarom gewenst een voorbereidingsbesluit te nemen.

Doelen

Op grond van artikel 4.14 Omgevingswet kan de gemeente een voorbereidingsbesluit nemen met het oog op de voorbereiding van de in het omgevingsplan te stellen regels.

Argumenten

1.1 Met het voorbereidingsbesluit worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen

Op dit moment wordt gewerkt aan een transformatieplan voor het park Moscou dat de opmaat vormt voor een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg.

Ter plaatse van het park geldt thans het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid" dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg. Uit een analyse van dit geldende plan blijkt dat er bouw mogelijkheden zijn voor extra recreatiewoningen op het park. In de planregels staat onder meer aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor recreatieve voorzieningen in de vorm van een bungalowpark met een maximum van 15 recreatiewoningen per willekeurige hectare terrein. Er staan circa 80 recreatiewoningen op het park. De kavels op park Moscou zijn gemiddeld 1500 m² groot. Op grond van de geldende planregels kunnen kavels worden gesplitst en kunnen extra recreatiewoningen worden gebouwd. Óók op achtererven van bestaande recreatiewoningen. Dat betreft dan percelen die niet direct grenzen aan de doorgaande weg, de Sportlaan. Dit is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst.

Er zijn inmiddels signalen binnengekomen dat perceeleigenaren overwegen kavels te splitsen, met het doel nog een extra recreatiewoning te bouwen om vervolgens in de transformatie te vragen om daar ook permanente bewoning toe te staan.

De geschetste bouw mogelijkheden voor extra recreatiewoningen druisen in tegen de beoogde transformatie van het recreatiepark Moscou, waarbij met een planwijziging wordt beoogd permanente bewoning van de bestaande recreatiewoningen op het park Moscou mogelijk te maken en de ruimtelijke kwaliteit van het park te waarborgen en te versterken.

De toevoeging van enkele woningen bij de transformatie van het park wordt niet uitgesloten, maar alleen daar waar dat door de gemeente ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord wordt geacht. Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat er vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan nog kavels worden gesplitst en er extra recreatiewoningen worden gebouwd waar dat ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst is.

1.2 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een voorbereidingsbesluit te nemen

De gemeenteraad heeft op 19 december 2023, in het kader van de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, besloten (onder besluitpunt 2b) de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Hierbij heeft de gemeenteraad in overweging genomen dat het voorbereidingsbesluit bedoeld is om te

voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen het omgevingsplan doorkruisen, dat toepassing hiervan om een snelle inzet vraagt en de gemeenteraad vervolgens besluit over de wijziging van het omgevingsplan. Bij het delegatiebesluit van 19 december 2023 is afgesproken dat het college de gemeenteraad informeert wanneer het college gebruik maakt van deze bevoegdheid.

1.3 Het besluit wordt een TAM-voorbereidingsbesluit genoemd omdat deze nog wordt gepubliceerd met de oude IMRO-standaard

De keten voor het publiceren en beschikbaar stellen van voorbereidingsbesluiten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) is nog niet volledig indringend getest. Hierdoor is niet met zekerheid te zeggen dat deze in alle gevallen succesvol werken. Om die reden mag de gemeente voor het publiceren van een voorbereidingsbesluit tijdelijk nog de oude IMRO-standaard gebruiken. Het besluit wordt dan een TAM-voorbereidingsbesluit genoemd. TAM staat voor Tijdelijke alternatieve maatregel. Via een overbruggingsfunctie wordt het besluit echter wel zichtbaar in de landelijke voorziening van het DSO en is voor een ieder duidelijk dat er beperkingen zijn aan ruimtelijke initiatieven.

Ad 2. Met het voorbereidingsbesluit worden voorbeschermingsregels toegevoegd aan het Omgevingsplan gemeente Hardenberg

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) was een voorbereidingsbesluit een zelfstandig besluit waarin bepaald werd dat het gedurende één jaar verboden was het gebruik van aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen. Onder de Wro werden vergunningaanvragen aangehouden tot het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd, die de beschermende werking overnam, of tot het voorbereidingsbesluit was vervallen.

Met het thans voorgestelde voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet wordt het omgevingsplan tijdelijk gewijzigd met voorbeschermingsregels (artikel 4.14, lid 2 Omgevingswet). Het doel van het toevoegen van voorbeschermingsregels is ook om te voorkomen dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel van de in de toekomst te stellen regels. Zo wordt voorkomen dat activiteiten worden verricht die op grond van een geldende regeling van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar die met de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan naar verwachting niet meer of alleen onder beperkingen zullen zijn toegestaan.

Voorgesteld wordt twee voorbeschermingsregels toe te voegen. Ten eerste de bepaling dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een recreatiewoning te bouwen zoals omschreven in artikel 20 van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid". Daarmee kan enerzijds niet meer vergunningsvrij, op grond van artikel 22.27 van de bruidsschat en de daarin gestelde voorwaarden, een recreatiewoning worden gebouwd in het werkingsgebied van park Moscou. Anderzijds kan een aanvraag inhoudelijk getoetst worden. Namelijk aan de tweede bepaling dat het aantal recreatiewoningen op het park niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal per bouwperceel.

Het voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet heeft een werkingsduur van 1,5 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding. De geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit kan niet verlengd worden. Binnen 1,5 jaar moet een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg voor Park Moscou zijn vastgesteld die de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overneemt.

Ad 3. en 4. De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan worden een directe weigeringsgrond voor een vergunningaanvraag

Hetgeen bepaald onder besluitpunt 3 biedt de mogelijkheid iedere aanvraag voor een recreatiewoning te toetsen aan de in voorbereiding zijnde wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg voor Park Moscou. Bovendien worden met het bepaalde onder besluitpunt 4 de in het (tijdelijke) omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met de voorbereidingsregels, buiten toepassing

verklaard. Ongewenste aanvragen voor een vergunning kunnen direct worden geweigerd. Hiermee wordt voorkomen dat het park minder geschikt wordt voor de beoogde transformatie.

Ad 5. In een voorbereidingsbesluit moet de dag van inwerkingtreding worden bepaald

Op grond van artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht treedt het voorbereidingsbesluit in werking na bekendmaking. Dat is op de dag van de bekendmaking of op de dag die in het voorbereidingsbesluit is bepaald. In dit besluit is expliciet bepaald dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad.

Ad 6. Er is een afspraak om de raad te informeren over voorbereidingsbesluiten

Bij het delegatiebesluit van 19 december 2023 is afgesproken dat het college de gemeenteraad informeert wanneer het college gebruik maakt van deze bevoegdheid. De gemeenteraad wordt over het voorbereidingsbesluit geïnformeerd via het raadsinformatiebulletin, na bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad.

Risico's en kanttekeningen

Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Dit volgt uit artikel 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht (Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak).

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting werelddoelen VN

Met de in voorbereiding zijnde wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg voor Park Moscou wordt beoogd permanente bewoning van de bestaande recreatiewoningen op het park mogelijk te maken. Hierbij wordt ook beoogd om de ruimtelijke kwaliteit van het park te waarborgen en te versterken. De toevoeging van enkele woningen wordt niet uitgesloten, maar alleen daar waar dat door de gemeente ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord wordt geacht. Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat er vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan nog kavels worden gesplitst en er extra recreatiewoningen worden gebouwd waar dat ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst is.

Financiën

Een voorbereidingsbesluit heeft op zichzelf geen financiële gevolgen. De wijziging van het omgevingsplan kan wel financiële gevolgen hebben als er sprake is van schade in de vorm van waardevermindering onroerend goed. Hierover zal de gemeente echter vooraf met de betrokkenen, al dan niet via de CVE van het park, een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden gemaakt over vergoeding van nadeelcompensatie aan de gemeente als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet.

Verwerking persoonsgegevens

Er zijn geen persoonsgegevens gebruikt voor dit voorstel.

Communicatie en participatie

Het doel van het voorbereidingsbesluit is om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in de periode van voorbereiding van de wijziging van de regels. Het bevoegde bestuursorgaan moet daarom snel een voorbereidingsbesluit kunnen nemen. Het voorbereidingsbesluit

komt zonder voorgeschreven voorbereidingsprocedure tot stand. Dat betekent dat het bevoegde bestuursorgaan: geen ontwerpbesluit hoeft te maken, geen zienswijzeprocedure hoeft te houden of participatiemogelijkheden hoeft te bieden. Het bevoegde bestuursorgaan kan snel, direct en op ieder moment een voorbereidingsbesluit nemen.

Er heeft daarom geen participatie over dit voorbereidingsbesluit voor Park Moscou plaatsgevonden. Participatie zal uiteraard wel plaatsvinden bij de wijziging van het omgevingsplan.

Het besluit wordt onder embargo genomen, tot het besluit bekend is gemaakt en in werking treedt.

Dit besluit wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huisblad De Toren.

Het voorbereidingsbesluit kan digitaal worden inzien op de website van de gemeente Hardenberg, via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (planidnummer NL.IMRO.0160.TAMVBB00009-VGo1) en via het omgevingsloket.

De gemeenteraad wordt over het voorbereidingsbesluit geïnformeerd via het raadsinformatiebulletin, na bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad.

Uitvoering

Het voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet heeft een werkingsduur van 1,5 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding. De geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit kan niet verlengd worden. Binnen 1,5 jaar moet een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hardenberg voor Park Moscou zijn vastgesteld die de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overneemt.

Bijlagen

1. Verbeelding besluitgebied TAM-voorbereidingsbesluit 'Voorbeschermingsregels recreatiewoningen Park Moscou'
2. Besluit TAM-voorbereidingsbesluit 'Voorbeschermingsregels recreatiewoningen Park Moscou'