



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.:
Voorstelnr.: RB2021110
Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Veenhuizerweg 47/47a en 49a in Heerhugowaard
Programma:
Wethouder(s): A.M. Groot
Portefeuille: Ruimte

Reden van agendering: ter besluitvorming (bekrachtiging geheimhouding en inhoudelijke bespreking en besluitvorming)

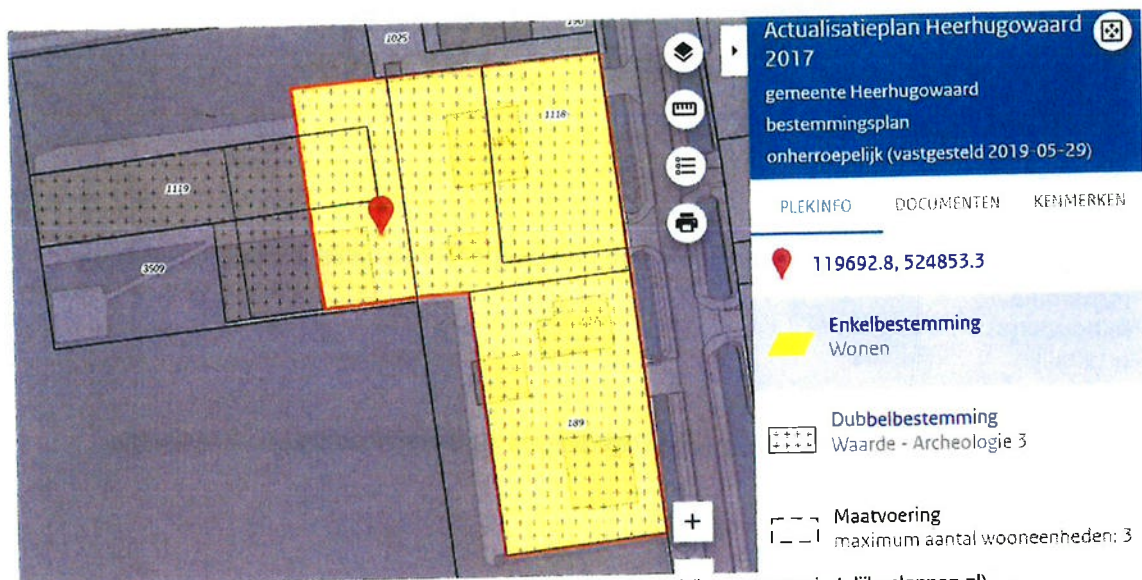
Aan de Raad,

Heerhugowaard, 9 november 2021

Voorstel / besluit:

1. te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat als zodanig is weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand; NL.IMRO.0398.VBVEENH4747a49aHHW-VA01 met bijbehorende bestanden;
2. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen, bouwwerken te (ver)bouwen en/of werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren vanaf het moment van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
3. te bepalen dat op de grond van artikel 25 van de Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding op het voorbereidingsbesluit, inclusief de daarbij behorende stukken, zoals het raadsvoorstel, het raadsbesluit en illustratie, op te leggen en te bepalen dat deze geheimhouding met ingang van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit vervalt;
4. te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.

Inleiding



Figuur: Uitsnede locaties Veenhuizerweg 47/47a en 49a in Heerhugowaard (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de locaties Veenhuizerweg 47/47a en 49a in Heerhugowaard geldt het Actualisatieplan Heerhugowaard 2017, vastgesteld op 29 mei 2019. Op de locaties wordt gewoond en zijn in totaal 3 woningen toegestaan. In het Actualisatieplan is niet bepaald wáár de woningen mogen worden gebouwd. Er zijn namelijk geen bouwvlakken opgenomen.

De eigenaar de locatie Veenhuizerweg 47/47a wordt door de manier waarop het Actualiseringsplan Heerhugowaard 2017 is opgesteld onevenredig bevoordeeld. Er is recht op de bouw van één woning.

De eigenaar de locatie Veenhuizerweg 49a wordt door de manier waarop het Actualiseringsplan Heerhugowaard 2017 is opgesteld onevenredig benadeeld. Er is recht op de bouw van twee woningen.

De locaties hebben 2 eigenaren. Elk van de eigenaren heeft eigen, met de gemeente gemaakte, ruimtelijke afspraken. De ruimtelijke afspraken liggen vast in:

- locatie Veenhuizerweg 47/47a; omgevingsvergunning nummer: 2007 - Reguliere Bouwaanvr.- 0145 verleend op 5 februari 2008;
- locatie Veenhuizerweg 49a; de op 28 november 2017 ondertekende exploitatieovereenkomst.

Locatie Veenhuizerweg 47/47a (zuidelijk):

- In 2008 is, onder voorwaarden, vergunning verleend voor de bouw van één nieuwe woning.
- De voorwaarde luidt dat de bestaande woning (nummer 47a) wordt gesloopt binnen 6 weken na gereedmelding van de nieuwe woning (nummer 47).
- De nieuwe woning is gebouwd (nummer 47).
- De bestaande woning is niet gesloopt (nummer 47a).

Locatie Veenhuizerweg 49a (noordelijk):

- Voor deze locatie is de ruimte-voor-ruimte regeling toegepast.
- In de exploitatieovereenkomst met de gemeente is afgesproken dat er twee woningen gebouwd mogen worden.
- Op deze locatie is inmiddels één woning gebouwd (nummer 49a).
- De tweede woning moet nog worden gebouwd. Dit bouwrecht is in planologische zin uitwisselbaar met de locatie Veenhuizerweg 47/47a, wat niet de bedoeling is gezien de ruimtelijke afspraken.

Beoogd effect

Door de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit worden bestaande planologische rechten bevroren, waardoor de ruimtelijke afspraken correct in een bestemmingsplan kunnen worden verwerkt.

Argumenten

- 1.1 *Met dit besluit creëert de gemeente de gelegenheid om de gemaakte ruimtelijke afspraken correct in een bestemmingsplan te verwerken.*

Het voorbereidingsbesluit heeft een beschermende werking voor de wettelijk duur van 1 jaar. In deze periode kan een nieuw bestemmingsplan worden voorbereid voor de locaties Veenhuizerweg 47/47a en 49a. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bedoeling van het Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 verwerkt. Het gaat hier om het herstel van een omissie.

De bedoeling ligt vast in eerdergenoemde ruimtelijke afspraken. Voor de locatie Veenhuizerweg 47/47a betekent dit dat er planologisch één woning is toegestaan. Voor de locatie Veenhuizerweg 49a betekent dit dat er planologisch twee woningen zijn toegestaan.

- 1.2. *Bevoegd orgaan om voorbereidingsbesluit vast te stellen.*

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

- 2.1 *Met dit besluit kan de gemeente de (ongewenste) ontwikkeling in het plangebied tegengaan.*

Aanleiding voor het te nemen voorbereidingsbesluit is een verzoek tot vooroverleg voor de legalisering van de te slopen woning van Veenhuizerweg 47a. Het geldende Actualisatieplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van drie woningen. Feitelijk zijn er twee woningen gebouwd. De mogelijkheid voor een derde woning op deze woonbestemming, is echter voorbehouden aan locatie Veenhuizerweg 49a, zie de afspraken hiervoor.

- 3.1 *Geheimhouding op grond van de Gemeentewet en de Wet openbaarheid van bestuur.*
Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet is het slechts mogelijk geheimhouding te leggen op documenten indien er sprake is van belangen zoals genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob).

Met dit voorbereidingsbesluit is artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob gemoeid. Dit betreft onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. Als het voornemen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit naar buiten treedt voordat het besluit in werking treedt, is het mogelijk dat in de tussentijd nog snel een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan voor een niet gewenste planologische ontwikkeling. Dit zou de werking van een voorbereidingsbesluit frustreren en de gemeente daarmee onevenredig benadelen.

De geheimhouding wordt opgeheven zodra het voorbereidingsbesluit in werking treedt.

- 3.2 *Geheimhouding is vereist om onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokkenen bij deze planologische omissie te voorkomen.*

De manier waarop het Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 is vormgegeven sluit niet aan op de door de gemeente gemaakte ruimtelijke afspraken in een verleende vergunning en een getekende exploitatieovereenkomst voor de locaties Veenhuizerweg 47/47a en 49a.

- 4.1 *Met de publicatie van het voorbereidingsbesluit heeft het besluit een beschermende werking*
 Door het voorbereidingsbesluit na publicatie in werking te laten treden verkrijgt het besluit juridische rechtskracht. Vanaf dat moment worden aanvragen omgevingsvergunning in het plangebied wettelijk aangehouden.

Kanttekeningen

1.1 *Vergunningsaanvragen vóór inwerkingtreding voorbereidingsbesluit.*

Voor aanvragen omgevingsvergunning die eventueel vóór de datum van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit worden ingediend, geldt de aanhoudingsplicht niet. Deze aanvragen dienen op de gebruikelijke wijze te worden afgehandeld. Vandaar de behandeling onder de voorwaarde van geheimhouding.

1.2 *Continuering voorbereidingsbescherming Wro*

Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Een ontwerpbestemmingsplan neemt de voorbereidingsbescherming over. Indien dit niet tijdig lukt, vervalt de voorbereidingsbescherming en moeten aanvragen alsnog worden afgehandeld.

1.3. *Continuering voorbereidingsbescherming Omgevingswet*

Als de Omgevingswet inwerking treedt vóórdat de voorbereidingsbescherming van dit voorbereidingsbesluit is vervallen, wordt dit voorbereidingsbesluit van rechtswege met 1,5 jaar verlengd.

2.1 *Door het per locatie vastleggen van de gemaakte planologische afspraken wijzigt het geldende planologische regeling wat tot planschade kan leiden.*

Door de manier waarop het Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 is vormgegeven, kan er op de locaties Veenhuizerweg 47/47a en 49a een drietal woningen worden gebouwd. Dit zijn echter geen toegewezen bouwvlakken, die recht doen aan de gemaakte afspraken. Locatie Veenhuizerweg 47/47a kan een beroep doen op planschade omdat de bouw mogelijkheden straks direct gekoppeld worden aan Veenhuizerweg 49a. De eigenaar van de locatie Veenhuizerweg 47/47a was er echter al vanaf 2008 mee bekend dat de bestaande woning (nummer 47a) gesloopt moet worden en dat daar één woning voor teruggebouwd kan worden. De *voorzienbaarheid* matigt hiermee de kans op een planschadeverzoek.

2.2 *Tot op heden is niet overgegaan tot handhaving van de opgelegde sloopverplichting.*

Tot op heden is door de gemeente geen actie ondernomen om tot handhaving over te gaan. Door het ingediende vooroverleg is de kwestie onder de aandacht gebracht. Hoewel het enkele stilzitten van de gemeente handhaving niet in de weg staat, heeft handhaving wel op zich laten wachten. Temeer nu de sloopverplichting met het verzoek om legalisatie door eigenaar van de locatie Veenhuizerweg 47/47a zelf onder de aandacht is gebracht.

3.1 *Het voorbereidingsbesluit wordt genomen naar aanleiding van een ingediend vooroverleg dat nog niet is afgehandeld*

De eigenaar van de locatie Veenhuizerweg 47/47a heeft een vooroverleg ingediend met het verzoek om te bestaande woning, waarop een sloopverplichting rust, alsnog te legaliseren. Aan de hand van dit vooroverleg is het Actualiseringsplan Heerhugowaard 2017 bekeken en is het verzoek beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling is de omissie in het Actualiseringsplan aan het licht gekomen. Het ingediende vooroverleg wordt aangehouden totdat het te nemen voorbereidingsbesluit in werking is getreden.

4.1 *n.v.t.*

Financiële gevolgen

n.v.t.



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2021110

Voor	
Tegen	

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021;

gelet op:

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening; en

Artikel 25 van de Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur;

b e s l u i t

1. te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat als zodanig is weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand; NL.IMRO.0398.VBVEENH4747a49aHHW-VA01 met bijbehorende bestanden;
2. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen, bouwwerken te (ver)bouwen en/of werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren vanaf het moment van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
3. te bepalen dat op de grond van artikel 25 van de Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding op het voorbereidingsbesluit, inclusief de daarbij behorende stukken, zoals het raadsvoorstel, het raadsbesluit en illustratie, op te leggen en te bepalen dat deze geheimhouding met ingang van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit vervalt;
4. te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.

Heerhugowaard, 16 november 2021

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,
H. Wijnveen

de voorzitter,
A.B. Blase

Preventief toezicht

- ☐ Ja
☒ Nee

Communicatie

Op een voorbereidingsbesluit is geen participatie, inspraak of de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in het Gemeenteblad en langs digitale weg.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit heeft vastgesteld wordt dit besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en langs digitale weg. In de publicatie wordt vermeld dat op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep tegen een voorbereidingsbesluit niet mogelijk is.

Het gevolg van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is dat aanvragen om een omgevingsvergunning die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan aangehouden moeten worden (artikel 3.3 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De aanhoudingsplicht is niet absoluut. Het is mogelijk de aanhoudingsverplichting te doorbreken voor plannen die niet in strijd zijn met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Een voorbereidingsbesluit moet voldoen aan de digitale vereisten van de Wro en digitaal beschikbaar worden gesteld.

Monitoring/Evaluatie

n.v.t.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij21-0860	Illustratie bij VBB

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 3 november 2021

RB2021110 Voorbereidingsbesluit Veenhuizerweg 47/49a en 49 in Heerhugowaard:

- Voorbereidingsbesluit is niet behandeld in de commissie.