

Advies aan de gemeenteraad

Postregistratienummer



18.0004952

Raadsvergadering: 14-06-2018

Voorstel: 5.40

Agendapunt: 7

Onderwerp Voorbereidingsbesluit perceel Driestedenweg 55 en 57 te De Weere
ex art. 3.7 Wro

Datum 5 juni 2018

Beslispunten

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de percelen Driestedenweg 55 en 57 te De Weere, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, welke is voorzien van planidentificatienummer NL.IMRO.0432.VBDriestedenweg57.VA01.
2. Te verklaren dat het verboden is het gebruik van de gronden of bouwwerken binnen het gebied als bedoeld onder beslispunt 1 te wijzigen;
3. Te bepalen dat van het verbod tot gebruikswijziging, zoals bedoeld onder beslispunt 2, bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits het gebruik past binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag volgend op die van bekendmaking.

Inleiding

Voor perceel Driestedenweg 57 en voor een klein deel van nr. 55 geldt op dit moment geen bestemmingsplan. Weliswaar is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, maar deze treedt niet voor 1 juli 2018 in werking. Op 1 juli 2018 vervalt een deel van de bouwverordening. Dit betekent, dat geen planologische beperkingen meer gelden ter plaatse en planologische ontwikkelingen niet kunnen worden tegengehouden. Dit is een ongewenste situatie. Het nemen van een voorbereidingsbesluit door de raad ex artikel 3.7 Wro kan dit voorkomen.

Beoogd effect

Een aanhoudingsplicht creëren ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke initiatieven.

Argumenten

1.1 Het voorstel past binnen eerdere besluitvorming

Voor het perceel Driestedenweg 57 te De Weere geldt momenteel geen bestemmingsplan. Dit is het gevolg van een onthouding van goedkeuring door de Afdeling bestuursrechtspraak van het op 20 april 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'Aartswoud, De Weere en De Gouwe'. In deze uitspraak van 9 april 2008 (ECLI:NL:RVS:2008:BC9083) is aan het plandeel met de bestemming Agrarische doeleinden ter plaatse van de gronden tussen de percelen Driestedenweg 55 en 59 goedkeuring onthouden. Dit omdat opnieuw moest worden gezien hoe het in dit plan aangegeven bouwvlak voor nr. 57 vorm kon worden gegeven. Tevens is hierbij deels goedkeuring onthouden aan aanduidingen binnen de woonbestemming op het perceel nr. 55, omdat deze anders te dicht op de inmiddels gerealiseerde veestal (nr. 57) zouden komen te liggen.

Op dit moment gelden ter plekke nog wel de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waaronder de rooilijnvoorschriften. Deze rooilijnvoorschriften komen evenwel van rechtswege te vervallen per 1 juli 2018. Dit betekent, dat er na die datum geen enkele planologische beperking meer zou gelden voor dit gebiedje. Dit betekent dat, behalve dat er een niet planologisch getoetste uitbreiding van het veehouderijbedrijf zou kunnen plaatsvinden, er ook andere ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals bijvoorbeeld huisvesting van arbeidsmigranten, een vakantiepark of een bedrijfsfunctie.

Er is niet tijdig een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied vastgesteld. Wel is er momenteel een nieuw bestemmingsplan voor de kernen Aartswoud, De Weere en De Gouwe in voorbereiding, maar dit plan is voornamelijk nog in de voorontwerpfase. Deze heeft dus nog geen juridische werking. In dit nieuwe plan wordt een voorzet gedaan voor een nieuw agrarisch bouwvlak op het perceel Driestedenweg 57.

Procedureel gezien is het nieuwe bestemmingsplan is nog niet zover, dat het al als ontwerp ter inzage kan worden gelegd. Dit is juridisch belangrijk, want nadat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd is, geldt een aanhoudingsplicht voor eventuele vergunningsaanvragen. Dit is dus nu niet het geval. Een aanhoudingsplicht is wel gewenst. Daarom wordt voorgesteld om een tijdelijke regeling via een voorbereidingsbesluit te treffen. Als gevolg hiervan moeten eventuele bouwaanvragen alsnog worden aangehouden. In het voorbereidingsbesluit is verder een gebruikswijzigingsverbod opgenomen. Ontwikkelingen kunnen alleen worden toegestaan, indien deze passen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Het voorbereidingsbesluit heeft ook betrekking op een deel van het perceel van Driestedenweg 55. Aan een deel van de woonbestemming is in 2008 goedkeuring onthouden. Dit om te voorkomen, dat hier alsnog legaal een woongebruik zou kunnen plaatsvinden. Dit gebruik zou een belemmering kunnen vormen voor (het gebruik van) de veestal bij Driestedenweg 57.

Het voorbereidingsbesluit geldt gedurende de termijn van één jaar. Voor de afloop van deze termijn zal er naar verwachting wel een nieuw bestemmingsplan als ontwerp ter inzage kunnen worden gelegd. Zo niet, dan kan wederom een voorbereidingsbesluit genomen ('verlenging').

Kanttekeningen

Het niet-nemen van een voorbereidingsbesluit kan theoretisch leiden tot planschade. Omwonenden kunnen worden geconfronteerd met ruimtelijke initiatieven die de waarde van hun woning doen dalen.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Financiën

De kosten worden gedekt uit de post: 681016/435104 (Herziening bestemmingsplan AWG).

Uitvoering

Planning, procedures, benodigdheden en benodigde mensen.

Communicatie

Plaatsing in Staatscourant, Gemeentebld en WF Weekblad

Bijlagen digitaal

1. kaartje

Burgemeester en wethouders gemeente Opmeer

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Opmeer,

Besluit, gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders van 5 juni 2018, en gelet op het advies van de Commissie Ruimte het volgende;

Raadsbesluit:

Dit is besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Opmeer op:
14-06-2018.

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de percelen Driestedenweg 55 en 57 te De Weere, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, welke is voorzien van planidentificatienummer NL.IMRO.0432.VBDriestedenweg57.VA01.
2. Te verklaren dat het verboden is het gebruik van de gronden of bouwwerken binnen het gebied als bedoeld onder beslispoint 1 te wijzigen.
3. Te bepalen dat van het verbod tot gebruikswijziging, zoals bedoeld onder beslispoint 2, bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits het gebruik past binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag volgend op die van bekendmaking.



Mevrouw M.C.G.M. de Vree-Bekker
Raadsgriffier



de heer G.J.A.M. Nijpels
Raadsvoorzitter