# Technische vraag

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Bestemmingsplan Binnenstad Noord Oost |
| **Raadsvergadering** | 17 februari 2022 |

- **Vraag**

  Bij de stukken van agendapunt 15 voor de raadsvergadering van donderdag aanstaande zit een nota van zienswijzen.

  Met betrekking tot zienswijze no. 4 wil de fractie van ASSEN CENTRAAL graag nadere uitleg over het verschil in rechtsbescherming tussen een meldingsplicht en een vergunningsvereiste, zowel vanuit het belang van degene die de aanpassing wil uitvoeren als vanuit het belang van derde belanghebbenden.

  Mogen wij het antwoord op die technische vraag voor donderdag van het college ontvangen?

- **Antwoord**

  <u>Regimes m.b.t. wonen op de begane grond</u>
  In dit bestemmingsplan hebben we drie verschillende regimes opgenomen met betrekking tot wonen op de begane grond.

  1. Wonen op de begane grond is niet toegestaan.
  2. Er is – met een meldingsplicht – één woning op de begane grond toegestaan bij recht. Het realiseren van meer dan één woning is alleen toegestaan als de gemeente daarvoor vergunning verleent.
  3. Wonen op de begane grond is alleen toegestaan als de gemeente daarvoor vergunning verleent.

  <u>Toepassing regimes per straat of gebied</u>
  Het toepasselijke regime is vervolgens afgestemd op de toekomstvisie die wij voor een straat in de binnenstadsvisie hebben geformuleerd.

  *Ad 1. Wonen niet toegestaan (bestemming Centrum)*
  In straten die blijvend bij het publiekshart horen is wonen op de begane grond niet toegestaan. De reden hiervoor is dat wonen op de begane grond het aaneengesloten winkelfront zou onderbreken. Dat is niet goed voor het functioneren als winkelstraat. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Gedempte Singel.

  *Ad 2. Eén woning bij recht, meer woningen met vergunning (bestemming Gemengd 2)*
  In straten die al aan het verkleuren zijn van winkelstraat naar gemengde of woonstraat, maakt dit bestemmingsplan één woning bij recht mogelijk. Er moet wel melding van worden gemaakt en dan kunnen wij nadere eisen stellen. We hebben voor dit regime gekozen, omdat we enerzijds ruimte willen bieden voor gewenste ontwikkelingen en anderzijds wel de mogelijkheid willen hebben om te sturen op de kwaliteit van de (inpassing van) de woning.

Voor meer dan één woning moet ook hier een vergunning worden verleend door de gemeente. We achten de kans dat in deze situatie niet aan de kwaliteitseisen wordt voldaan groter. Bovendien geeft een vergunningplicht voor meer dan 1 woning de mogelijkheid om een afweging te maken of de beoogde invulling met meerdere woningen past binnen de Woonvisie en andere beleidskaders.

*Ad 3. Wonen alleen met vergunning (bestemming Gemengd 1)*
In straten die nu nog bij het publiekshart horen, maar die op termijn een gemengde of een woonfunctie krijgen is wonen op de begane grond alleen toegestaan als de gemeente daarvoor vergunning verleent. De reden hiervoor is dat we in deze straten nog geen woningen willen toestaan zolang ze nog goed functioneren als winkelstraat. De verwachting is echter dat de leegstand hier op termijn gaat toenemen en dan geeft dit bestemmingplan de mogelijkheid om daarop in te spelen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Oudestraat.

<u>Rechtsbescherming per regime</u>
De technische vraag heeft betrekking op het verschil in rechtsbescherming tussen de verschillende regimes.

*Ad 1. Wonen niet toegestaan*
Waar wonen op de begane grond nu niet is toegestaan kan wonen alleen mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse afwijking*. Tegen een dergelijk besluit hebben alle belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen.

*Ad 2. Eén woning bij recht, meer woningen met vergunning*
Als één woning bij recht is toegestaan, is er – nadat het bestemmingsplan is vastgesteld – géén bezwaar of beroep mogelijk tegen het realiseren van één woning.

Als de gemeente naar aanleiding van de melding voorwaarden stelt, dan kunnen belanghebbenden wel bezwaar en beroep aantekenen tegen die voorwaarden. We verwachten overigens dat buren in dit geval niet snel worden aangemerkt als belanghebbende.

In de situatie waarin voor meer woningen een vergunning wordt aangevraagd geldt dezelfde rechtsbescherming als beschreven onder ad 3.

*Ad 2. Wonen alleen met vergunning*
Waar wonen op de begane grond alleen met een vergunning van de gemeente mogelijk is, is sprake van een binnenplanse afwijking* (vrijstelling). Ook tegen zo'n besluit hebben alle belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen.

---

* De rechtsbeschermingsmogelijkheden bij een binnenplanse en een buitenplanse afwijking zijn hetzelfde. In beide gevallen kan eerst bezwaar worden gemaakt en daarna beroep worden ingesteld bij de rechtbank.

Het grootste verschil is dat een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan al voorzien wordt en dat er vooraf voorwaarden bekend zijn waaronder medewerking wenselijk is. Als een vergunningaanvraag aan die voorwaarden voldoet heeft de gemeente weinig ruimte om een vergunning te weigeren en is de kans op een succesvol bezwaar door een derde tegen een verleende vergunning klein.

Voor een buitenplanse afwijking geldt dat die niet voorzien is, niet op voorhand als wenselijk is aangemerkt en er geen voorwaarden zijn vastgelegd. De gemeente heeft daardoor meer vrijheid om een aangevraagde vergunning te

beoordelen en die te verlenen of te weigeren. Ook in bezwaar en beroep biedt dat aan zowel aanvrager als derden meer mogelijkheden om het bezwaar te onderbouwen.