Raadsvoorstel

Voorbereidingsbesluit Paraplubestemmingsplan Bouwaanduiding

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 13 juli 2021
Portefeuillehouder:	: Th. Alkemade
Programma	: 9 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en st. vernieuwing
Zaaknummer	: 152632

Voorgesteld besluit

I. Op basis van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een herziening van het bestemmingsplan “Zeeburg” voor te bereiden voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met de identificatie NL.IMRO.0575.VBBPLUbouwaanduid-VAO1;

II. Dat in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is, het verboden is het gebruik van daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden als daardoor andere woningtypologieën ontstaan/het aantal wooneenheden toeneemt;

III. Dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder II genoemde verbod, mits:
   a. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
   b. de werken de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;

IV. Dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking van dit besluit.

Kern van het voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen voor de gronden binnen het bestemmingsplan Zeeburg waar geen bouwaanduiding is opgenomen. Met dit voorbereidingsluit kunnen aanvragen omgevingsvergunning die leiden tot een andere woontype, of waarbij het aantal wooneenheden wordt uitgebreid, worden aangehouden. Ook wordt de gemeenteraad voorgesteld een Paraplubestemmingsplan Bouwaanduiding voor te bereiden. Dit bestemmingsplan heeft als doel de bestaande regeling uit het bestemmingsplan Zeeburg, te herformuleren zodat duidelijk is welk woningtype waar is toegestaan.

Aanleiding

Op 14 september 2020 is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van een woning binnen het bestemmingsplangebied Zeeburg. Deze omgevingsvergunning is geweigerd op 1 december 2020. De aanvrager heeft bezwaar aangetekend op 29 december 2020. De commissie bezwaar- en klaagschriften heeft op 21 mei 2021 advies uitgebracht, waarbij zij aangeeft dat het besluit van 1 december 2020 niet in stand kan blijven en adviseert het college het besluit te herroepen.

De essentie is dat ter plaatse van de omgevingsvergunning in het geldend bestemmingsplan Zeeburg geen bouwaanduiding is opgenomen. Onder bouwaanduiding wordt verstaan, bijvoorbeeld: twee-onder-een-kap, vrijstaand, gestapeld e.d. De bedoeling van de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan Zeeburg is dat waar een bouwaanduiding is opgenomen, uitsluitend dat type woning mag worden gerealiseerd.

De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft betoogd dat dit betekent dat daar waar geen bouwaanduiding is opgenomen, er volgens de regels van het bestemmingsplan Zeeburg er geen restrictie zit op type woning. De commissie bezwaar- en klaagschriften gaat mee in deze redenatie en haar advies luidt: *'(…) Aan de bestemming wonen kan naar de mening van de commissie niet de betekenis van grondgebonden woningen worden toegekend en het college heeft dit ook niet aannemelijk gemaakt. De commissie is dan ook van oordeel dat de realisatie van gestapelde woningen past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijving. Het splitsen van de woning in twee woningen levert dan ook geen strijd met het bestemmingsplan op.'.*

Deze uitspraak kan het precedent scheppen dat vergelijkbare vergunningsaanvragen niet kunnen worden geweigerd. En daarmee woningen die bedoeld zijn voor het vestigen van één huishouden gesplitst worden zodat er meerdere huishoudens kunnen wonen. Dit kan o.a. negatieve effecten hebben op de parkeerdruk en ontwrichtend werken voor de woningvoorraad. Dit alles doordat de desbetreffende planregel niet scherp genoeg is geformuleerd.

Dit kan worden gerepareerd door middel van het opstellen van een paraplubestemmingsplan Bouwaanduiding. Voordat dit paraplubestemmingsplan (verder: bestemmingsplan) kan worden opgesteld zal eerst een analyse worden uitgevoerd op de andere bestemmingsplannen binnen Noordwijk op dit specifieke onderdeel. Zodat in één reparatieslag deze omissie kan worden opgepakt.

Voorbereidingsbesluit

Het is mogelijk dat er vergelijkbare omgevingsvergunningsaanvragen volgen. Aanvragers kunnen dan naar de voorgenoemde uitspraak wijzen onder het mom van 'gelijke monniken, gelijke kappen'. De actuele inschatting is dat deze omgevingsvergunningen dan niet kunnen worden geweigerd. Aanhouding van omgevingsvergunningen is pas mogelijk vanaf het moment dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, indien ze in strijd zijn met dat ontwerpbestemmingsplan.

Echter, een voorbereidingsbesluit kan deze beschermende werking ook bieden. Voor het plangebied bestemmingsplan Zeeburg wordt een dergelijk besluit direct nodig geacht. Want op het moment dat de beslissing op bezwaar is genomen, is ook voor een ieder zichtbaar hoe de commissie de planregels in dit bestemmingsplan uitlegt.

Vanaf het moment dat het voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt geldt 1 jaar bescherming. Binnen die periode moet het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Om dit met

zekerheid te kunnen bewerkstelligen wordt voorgesteld de fase van het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuw beleid invoert, maar juist bestaand beleid in de vorm van duidelijke planregels bestendigd, is er voldoende reden om de stap voorontwerpbestemmingsplan over te slaan. Hierdoor kan eerder worden gekomen tot een vastgesteld bestemmingsplan. En daarmee ook helderheid voor aanvragers en toetsers.

Om snel tot een voorbereidingsbesluit te komen is het zaak dit in de gemeenteraad van 13 juli te behandelen. Hiertoe wordt de gemeenteraad verzocht het versnellingsverzoek te honoreren.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het doel is te voorkomen dat ter plaatse van rij- en/of aaneengebouwde woningen zonder bouwaanduiding, gestapelde woningen kunnen worden gerealiseerd c.q. bestaande woningen kunnen worden gesplitst. En om de regeling in bestemmingsplan Zeeburg aan te scherpen zodat helder en voor één uitleg vatbaar is.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

Een voorbereidingsbesluit nemen en het vervolgens het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

n.v.t.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

n.v.t.

Betrokken partijen/participatie

Nee, op grond van art. 8.5 Awb (art. 1 van bijlage 2 Awb) is geen bezwaar/beroep mogelijk tegen een voorbereidingsbesluit.

Communicatie

De ter visielegging en de mogelijk tot het instellen van beroep worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Verdere procedure en planning

Nadat het voorbereidingsbesluit is genomen wordt dit gepubliceerd en treedt daarmee in werking. Vervolgens wordt geïnventariseerd in hoeverre de problematiek ook in andere delen c.q. bestemmingsplannen binnen Noordwijk speelt. Op basis daarvan wordt de gemeenteraad een tweede, vergelijkbaar, voorbereidingsbesluit aangeboden. Daarna zal het Paraplubestemmingsplan Bouwaanduiding worden opgesteld en aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bestuurlijk kader

n.v.t.

Bijlage(n)

A. Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit Paraplubestemmingsplan Bouwaanduiding
B. Verbeelding Voorbereidingsbesluit Paraplubestemmingsplan Bouwaanduiding
C. Raadsbrief Versnellingsverzoek Voorbereidingsbesluit Paraplubestemmingsplan Bouwaanduiding

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester