

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit recreatieterreinen Losser		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	27 september 2022
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	22Z02044
		Documentnummer	22.0023189

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een voorbereidingsbesluit te nemen dat van toepassing is op drie recreatieterreinen zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0867.vbkampeerterreinen-0401 en de daarvan afgeleide analoge tekening en te verklaren dat voor deze percelen een bestemmingsplan wordt voorbereid,
2. Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken of een deel daarvan te wijzigen in een andere vorm van gebruik dan aanwezig is op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit,
3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit op de dag van bekendmaking in werking treedt,
4. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5 van de Wet open overheid, de door het college op 27 september 2022 aan de gemeenteraad opgelegde geheimhouding op de stukken te bekrachtigen in de raadsvergadering op 4 oktober 2022 en de geheimhouding te laten voortduren tot het moment waarop de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden.
5. Op grond van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen omtrent het verhandelde in de besloten vergadering en de geheimhouding te laten voortduren tot het moment waarop de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden.

Inleiding

Op dit moment wordt de voormalige camping Olde Kottink aan de Kampbrugweg in Beuningen omgevormd naar een recreatiepark met ca. 70 woonchalets. Wij hebben uw raad hierover d.d. 30 maart jl. actief geïnformeerd (documentnummer: 22.0006308). Deze herontwikkeling, die tot veel onrust leidt in de directe omgeving, kan vrijwel geheel zonder vergunning worden uitgevoerd omdat het bestemmingsplan onbegrensd stacaravans en chalets toestaat mits niet groter dan 70 m2 en niet hoger dan 5 meter. Dit zorgt ervoor dat de gemeente vrijwel geen ruimte heeft om hierop te kunnen sturen.

Er zijn drie andere locaties in het buitengebied waar recreatiebedrijven dezelfde bestemming hebben. Daarom wordt uw raad voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen voor deze locaties. Dit zorgt ervoor dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden een jaar lang worden bevroren in voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan. Dit betekent niet dat ter plaatse niets meer mogelijk is. Wel dat ten alle tijde een vergunning nodig is en deze eventueel kan worden aangehouden of geweigerd wanneer deze betrekking heeft op een onwenselijke situatie

Beoogd effect

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van drie recreatieterreinen worden ten minste voor een periode van een jaar bevroren.

Argumenten

1.1 Tijdelijke bevroering planologische mogelijkheden geeft ruimte voor heroverweging en geeft grip.

Een voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden een jaar lang worden bevroren. Dit betekent niet dat ter plaatse niets meer mogelijk is. Wel dat ten alle tijde een vergunning nodig is en deze eventueel kan worden aangehouden of geweigerd wanneer deze betrekking heeft op een onwenselijke situatie. Na een jaar vervalt een voorbereidingsbesluit tenzij voor die tijd een nieuw bestemmingsplan / omgevingsplan ter inzage is gelegd.

Daar komt bij dat de nieuwe omgevingsvisie nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit vraagstuk hoort binnen dat proces thuis. Door nu een voorbereidingsbesluit te nemen ontstaat de ruimte om een heroverweging te kunnen maken en zo nodig bij te sturen met een nieuw bestemmingsplan – omgevingsplan.

4.1 Geheimhouding voor besluitvormingstraject voorbereidingsbesluit is noodzakelijk

Dit voorstel is niet openbaar en het besluitvormingstraject is geheim. Wij kunnen op basis van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding opleggen in verband met de bescherming van de belangen die beschreven zijn in artikel 5 van de Wet open overheid. In dit geval leggen wij de geheimhouding op, op basis van 5, lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid: het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen. Als het voorbereidingsbesluit bekend wordt voordat het in werking treedt, worden er mogelijk ter elfde ure nog activiteiten ontplooid voor niet gewenste ontwikkelingen. Dat ondergraaft de beschermende werking waarin de wet voorziet. De geheimhouding vervalt met de bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

Kanttekeningen

1.1 De geldende rechten van ondernemers worden tijdelijk geblokkeerd

Wanneer de raad het voorbereidingsbesluit neemt betekent dit dat drie ondernemers in elk geval tijdelijk beperkt worden in de mogelijkheden die zij op basis van de huidige rechten in het bestemmingsplan hebben. Zo hebben wij onlangs op ambtelijk niveau gesprekken gevoerd met de eigenaar van één van de kampeerterreinen waarbij het gesprek ging over de mogelijkheden die het ter plaatse geldend bestemmingsplan biedt voor het plaatsen van chalets op het terrein. Net als bij de voormalige camping Olde Kottink, biedt het geldend bestemmingsplan ook hier deze mogelijkheden. Dit weegt ons inziens echter niet op tegen het feit dat er op dit moment nauwelijks sturing mogelijk is met betrekking tot deze omvorming. Bovendien betekent het voorbereidingsbesluit niet dat er niets meer kan. Wel dat we als gemeente de ruimte hebben om ons hierop te bezinnen en eventueel te kunnen sturen.

1.2 Inperking van rechten kan leiden tot planschade

Een voorbereidingsbesluit vormt op zichzelf geen grond voor een planschadevergoeding omdat het niet in de Wet ruimtelijke ordening is genoemd. Wanneer een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de mogelijkheden worden ingeperkt, kan een titel voor planschade ontstaan. Dit vraagt om nader onderzoek wat bij de uiteindelijke besluitvorming worden betrokken.

Het feit dat voorbereidingsbesluiten op zichzelf beschouwd geen “planschadegevoelige” besluiten zijn, wil echter niet zeggen dat zij planschade technisch helemaal geen betekenis hebben. Aanvragers kunnen namelijk, nadat zij een omgevingsvergunningaanvraag hebben ingediend en daarmee een “aanhoudingsbesluit” hebben uitgelokt, alsnog om tegemoetkoming in planschade verzoeken. Zonder een dergelijk “aanhoudingsbesluit” bestaat geen grondslag voor een planschade-aanvraag.

Alleen als het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan in essentie dezelfde mogelijkheden biedt als het oude, dan kan het aanhoudingsbesluit alsnog tot planschade-aanspraken leiden. Het zal dan met name kunnen gaan om schade door vertraging van het project in de vorm van bijvoorbeeld hogere bouwkosten, rentelasten, gewijzigde marktomstandigheden et cetera.

Financiële dekking van het voorstel

Niet van toepassing.

Participatie

Vanwege de belangen vindt besluitvorming onder geheimhouding plaats.

Vervolg

Wanneer de raad het voorbereidingsbesluit vaststelt wordt het besluit gepubliceerd en treedt het in werking. Een voorbereidingsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep.

Bijlagen

Raadsbesluit

Illustratie

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 27 september 2022

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok MDR