

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Herstelactie bestemmingsplan Buitengebied 2007, bestemmingen Wonen-5 en Wonen-6.	
Raadsvergadering d.d.: 12 december 2019	Agendapunt: 07-07
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1023604

Onderwerp

Herstelactie bestemmingsplan Buitengebied 2007, bestemmingen Wonen-5 en Wonen-6

Te nemen besluit

1. te bevestigen dat het wenselijk is dat binnen de bestemmingen Wonen-5 en Wonen-6 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 een maximum aantal woningen wordt opgenomen;
2. binnen de bestemmingen Wonen-5 en Wonen-6 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 na een overgangstermijn van minimaal één jaar een aanvullende bouwregel op te nemen waarin wordt bepaald dat per bestemmingsvlak niet meer dan twee woningen gebouwd mogen worden, tenzij op de huidige verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 anders is aangegeven;
3. het opnemen van de onder 2 genoemde aanvullende bouwregel te regelen in één (paraplu) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007;
4. dit besluit op de navolgende wijzen bekend te maken:
 - a. door middel van een bekendmaking op de website van de gemeente; en
 - b. door middel van een publicatie in de plaatselijke Huis aan Huis; en
 - c. door middel van terinzagelegging in het gemeentehuis, vanaf de dag van bekendmaking, voor een periode van ten minste twaalf maanden.

Aanleiding

Gebleken is dat er binnen de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', ten onrechte, geen maximum aantal 2-1-kapwoningen is opgenomen. De bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' zijn van toepassing op 76 percelen in het buitengebied van de gemeente Oldebroek en omvatten een deel van de aanwezige 2-1-kapwoningen in het buitengebied.

Uit een inventarisatie van deze percelen is gebleken dat bij een groot aantal de (theoretische) mogelijkheid bestaat om één of meerdere extra 2-1-kapwoningen te realiseren. Gezien de bedoeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is het onwenselijk dat op deze percelen de genoemde mogelijkheid tot het bouwen van extra woningen blijft bestaan. Om deze reden zal op termijn (na minimaal twaalf maanden) een paraplubestemmingsplan in procedure worden gebracht waarbij een aanvullende bouwregel binnen de bestemmingen Wonen-5 en Wonen-6 wordt opgenomen, die bepaalt dat per bestemmingsvlak niet meer dan twee woningen gebouwd mogen worden tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Om directe planschade te voorkomen dient minimaal één jaar voorafgaand daaraan een concreet beleidsvoornemen openbaar te worden gemaakt. Dit vormt de directe aanleiding voor dit te nemen besluit.

Beoogd effect

In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 het aantal woningen binnen de bestemmingen Wonen-5 en Wonen-6 te maximeren op twee (tenzij op de huidige verbeelding anders is aangegeven).

Argumenten

1.1 *Het opnemen van een maximum aantal woningen is wenselijk en in overeenstemming met de bedoeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'*

Binnen de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is geen maximum opgenomen voor het aantal woningen binnen een bestemmingsvlak. Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' blijkt duidelijk dat dit wel de bedoeling is geweest. Op pagina 127 van de toelichting staat aangegeven dat de bestemmingen 'Wonen-1' t/m 'Wonen-8' betrekking hebben op de bestaande woningen en de bijgebouwen in het plangebied. Met bestaande woningen werd bedoeld op de woningen, die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' aanwezig waren. Verder is in de overige woonbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' wel een maximum aantal woningen opgenomen. Met de voorgestelde aanvullende bouwregel kunnen de bouwmogelijkheden op de betreffende percelen weer in overeenstemming worden gebracht met de beleidslijn en bedoeling van het bestemmingsplan. Over het algemeen gaat het dan om twee woningen per bestemmingsvlak. In sommige gevallen gaat het bijvoorbeeld om vier woningen per bestemmingsvlak (twee 2-1-kapwoningen). Deze percelen kennen op dit moment al een aparte aanduiding op de verbeelding.

Ook vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om een maximum aantal woningen op te nemen. Het realiseren van extra 2-1-kapwoningen in het buitengebied kan leiden tot (stedenbouwkundig) ongewenste situaties en extra verstening in het buitengebied die nooit bedoeld is.

1.2 *Het hanteren van een overgangstermijn van minimaal één jaar voorkomt planschade*

Op een groot deel van de in totaal 76 percelen met de bestemming 'Wonen-5' of 'Wonen-6' bestaat de (theoretische) mogelijkheid om één of meerdere extra 2-1-kapwoningen te realiseren. Het beperken van deze woningbouwmogelijkheden kan dan ook leiden tot een fors planschaderisico. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk te voorkomen dat door de beperking planschade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt. Dat kan door voorzienbaarheid te creëren die tot passieve risicoaanvaarding moet leiden: als voor de eigenaar van een onroerend goed/perceel voorzienbaar was dat de planologische situatie op zijn eigen perceel nadelig zou veranderen en hij desondanks geen pogingen heeft ondernomen om – zolang dat nog mogelijk was – van zijn planologische mogelijkheden gebruik te maken, dan komt zijn planschade in principe niet voor vergoeding in aanmerking.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan er pas sprake zijn van passieve risicoaanvaarding als aan twee voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats is vereist dat het vervallen van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voorzienbaar was. Voorzienbaarheid kan worden ontleend aan een concreet beleidsvoornemen dat openbaar is gemaakt. Met de bekendmaking van dit te nemen besluit wordt het concreet beleidsvoornemen zichtbaar en kunnen eigenaren van percelen op de hoogte zijn van het voornemen van uw gemeenteraad om over te gaan tot een herstelactie met betrekking tot de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.

In de tweede plaats is vereist dat er – kort gezegd – sprake is van verwijtbaar stilzitten. Van verwijtbaar stilzitten is sprake wanneer de eigenaar van een onroerend goed na bekendmaking van het concreet beleidsvoornemen geen concrete pogingen onderneemt om de (dan nog niet vervallen) bouw- en/of gebruiksmogelijkheden (alsnog) te realiseren. Om passieve risicoaanvaarding te kunnen tegenwerpen moet de eigenaar van een onroerende zaak na de bekendmaking van het concreet beleidsvoornemen voldoende tijd hebben om zijn bestaande bouwmogelijkheden alsnog te realiseren (de

benuttingsperiode). Voor kleinere bouwprojecten kan een termijn van 12 maanden als toereikend worden beschouwd.

Het hanteren van een overgangstermijn/benuttingsperiode van minimaal één jaar vanaf de bekendmaking van het concrete beleidsvoornemen voorkomt dus planschade. Eigenaren van een onroerende zaak die binnen het overgangsjaar geen concrete poging ondernemen om hun (dan nog niet vervallen) bouw- en/of gebruiksmogelijkheden alsnog te realiseren, verspelen hun recht op een planschadevergoeding bij beperking van deze bouw mogelijkheden.

1.3 Het alternatief van een voorbereidingsbesluit is voor deze situatie geen goed middel

Zoals aangegeven kan het beperken van de woningbouw mogelijkheden binnen de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' leiden tot een fors planschaderisico voor de gemeente. Met een voorbereidingsbesluit worden de bouw mogelijkheden voor extra 2-1-kapwoningen binnen de bestemmingen 'Wonen-5' en 'Wonen-6' direct 'bevroren'. Omdat er bij een voorbereidingsbesluit geen sprake is van een benuttingsperiode na een openbaar concreet beleidsvoornemen, kan er in dat geval volgens vaste jurisprudentie geen passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen bij daadwerkelijke beperking van deze bouw mogelijkheden. Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit blijft het risico op (forse) planschadevergoedingen dan ook bestaan. Dit geldt dan ook voor de percelen waar op dit moment in theorie op het perceel nog een extra 2-1-kapwoning mogelijk is, maar waar reëel gezien geen aanvraag omgevingsvergunning van te verwachten is. Dit bijvoorbeeld gezien de grote impact op het woongenot bij de bestaande woning.

Daarnaast is van belang dat er met betrekking tot de percelen met de bestemmingen 'Wonen-5' of 'Wonen-6' nog geen concrete pogingen bekend zijn om te komen tot realisatie van één of meerdere extra 2-1-kapwoningen op een perceel.

1.4 Een parapluberziening is het beste instrument

Met een paraplubestemmingsplan kan de aanvullende bouwregel snel en gemakkelijk worden opgenomen binnen zowel de bestemming 'Wonen-5' als de bestemming 'Wonen-6' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.

2.1 Het raadsbesluit moet openbaar en eenvoudig te raadplegen zijn

Het raadsbesluit bevat een concreet beleidsvoornemen die openbaar moet worden gemaakt om planschadevergoedingen uiteindelijk te voorkomen. Door middel van publicatie op de website van de gemeente en in de plaatselijke Huis aan Huis wordt aan deze voorwaarde voldaan. Door verder het raadsbesluit gedurende een periode van ten minste twaalf maanden ter inzage te leggen in het gemeentehuis, kan iedereen op een eenvoudige manier de stukken terugvinden. De periode van twaalf maanden dient als overgangstermijn die nodig is om planschadevergoedingen te voorkomen.

Kanttekeningen

1.1 In de overgangstermijn kan nog gebruik worden gemaakt van de bestaande mogelijkheden

Om het planschaderisico te beperken is een overgangstermijn van minimaal twaalf maanden noodzakelijk. De keerzijde hiervan is dat binnen deze twaalf maanden (ongewenste) bouwaanvragen voor de realisatie van extra woningen, mits passend binnen het nu geldende bestemmingsplan, vergund moeten worden. Hierbij moet wel worden aangetekend dat bij een groot aantal van de in totaal 76 percelen een aanvraag omgevingsvergunning reëel gezien niet te verwachten is, gezien bijvoorbeeld de grote impact van nieuw te bouwen woningen op het perceel op het woongenot bij de bestaande woning.

De ontwikkelingen hieromtrent zullen worden gemonitord. Indien blijkt dat er meer gebruik wordt gemaakt van de nog bestaande bouwmogelijkheden dan gewenst, kan bijsturing noodzakelijk zijn. In dat geval kan alsnog worden overwogen om een voorbereidingsbesluit te nemen waarmee de betreffende bouwmogelijkheden worden 'bevroren'. Vooralsnog streven we er primair naar om voor vergoeding in aanmerking komende planschade te vermijden.

Financiën

Door dit besluit wordt ernaar gestreefd om voor vergoeding in aanmerking komende planschade zoveel mogelijk te voorkomen. De kosten voor de planprocedure van de (toekomstige) parapluperziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' komen ten laste van de gemeente.

Communicatie

Er bestaat geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het te nemen besluit. Nadat uw raad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het besluit gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het besluit in het gemeentehuis ter inzage gelegd voor een periode van ten minste twaalf maanden. Op deze wijze is het besluit openbaar en eenvoudig te raadplegen.

Vervolg

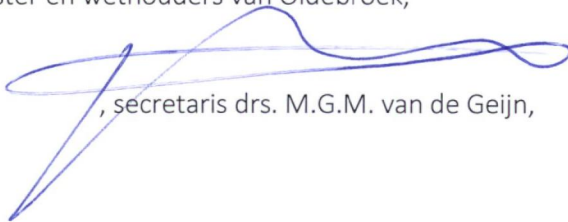
Na het nemen van het besluit door uw gemeenteraad zal het besluit zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt. Na afloop van de overgangstermijn van ten minste 12 maanden zal de parapluperziening als zijnde een bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Bijlage(n)

-

Oldebroek, 5 november 2019.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,



, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,



, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.