*ZFD77C5844
7*

RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Hof van Hamerden

Zaak- & documentnr. : Z/19/049034/201491648
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Tim Nijs
Team : Projectenbureau
Telefoonnr.

Samenvatting

Woningbouwproject Hof van Hamerden is in afronding. De laatste woningen worden op dit moment gebouwd. Bij de verkoop van een deel van de woningen zijn stroken grond verkocht met een andere bestemming dan Wonen. Daardoor kunnen bewoners hun percelen niet regulier gebruiken. Met dit voorstel geven we aan dat bij het op te stellen omgevingsplan de betreffende percelen de functie Wonen worden toegedeeld.

Beslispunten

1. Het voornemen uitspreken om bij het op te stellen omgevingsplan, aan de gronden die door bewoners gekocht zijn met een andere bestemming dan Wonen, de functie Wonen toe te delen.

Aanleiding

Het woningbouwproject Hof van Hamerden kent een lange geschiedenis. Na jaren van planvorming en de renovatie van Huize Hamerden, is het woningbouwproject nu bijna afgerond. Bij de verkoop van de woningen zijn door de ontwikkelaar gronden verkocht die niet de bestemming Wonen hebben. De kopers betrekken deze gronden bij de tuin en willen hier een bijbehorend bouwwerk op zetten of een erfafscheiding plaatsen, maar dit mag niet conform het bestemmingsplan omdat deze gronden de bestemmingen Groen, Verkeer of Agrarisch-dorpsweide hebben. Bewoners lopen hier tegenaan en hebben de gemeente om een oplossing gevraagd.

De gemeente is bij constatering van de verkoop van de gronden in contact getreden met de ontwikkelaar. Na intensief overleg heeft de gemeente afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Onder meer over het voldoen van een openstaand bedrag bijdrage planontwikkeling a € 85.000 en afspraken over de overdracht van de openbare ruimte nadat het project afgerond is. Inmiddels is het openstaande bedrag betaald en zijn afspraken gemaakt over de overdracht van de openbare ruimte.

In de afspraken heeft het college van B&W aangegeven dat bij een eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan, aan uw raad een voorstel wordt neergelegd om de bestemming van de extra verkochte gronden naar wonen te wijzigen. Door de komst van de Omgevingswet is de actualisatieplicht echter opgeschort en zal deze wijziging bij het Omgevingsplan meegenomen worden. Om te borgen dat de bestemmingswijziging in de toekomst gerealiseerd wordt, is dit raadsvoorstel opgesteld.

Planning

N.v.t.

Beoogd effect

Met het voorstel wordt een uitspraak gedaan over de toekomstige functie van de stroken grond die door de bewoners zijn gekocht, maar niet de bestemming Wonen hebben.

Argumenten

1.1 *Kopers worden anders voor een lange periode gedupeerd wanneer de aangekondigde bestemmingswijziging niet wordt vastgelegd.*

Zolang uw raad geen uitspraak heeft gedaan over de toekomstige bestemming van de betreffende percelen, kunnen bewoners de extra gekochte gronden niet gebruiken als woonbestemming. Daardoor worden zij gedupeerd, omdat de kavels wel verkocht zijn als onderdeel van hun woonkavel. Met dit voorstel komt aan deze onwenselijke situatie een einde.

In onderstaand plaatje is het gebied weergegeven waar het om gaat. De blauwe lijnen zijn de kadastrale percelen, met het geldende bestemmingsplan als basiskaart. De percelen waar het om gaat zijn de percelen waar de blauwe lijn niet overeenkomt met de bestemming Wonen (gele kleur).



Oplossing zou zijn het bestemmingsplan voor deze gronden te wijzigen. Binnen enkele jaren wordt het eerste omgevingsplan van Westervoort opgesteld waarin deze bestemmingswijziging wordt meegenomen. Nu een bestemmingsplanwijziging doorvoeren is inefficiënt en kostbaar. Om de kopers een tussenoplossing te bieden wordt een uitspraak

aan uw raad gevraagd om in de toekomst de bestemming te wijzigen, waardoor in de tussenliggende periode via een ‘omgevingsvergunning strijdig gebruik’ toch bebouwing en erfafscheidingen op de gekochte grond gerealiseerd kunnen worden.

1.2 Er zijn geen overwegende bezwaren om de gronden alsnog bij de woonbestemming te betrekken.

In de verkoop en aanleg van de percelen is voorgesorteerd op de verkoop van stukken grond met de bestemming Verkeer, Groen en Agrarisch-dorpsweide. Er zijn geen belangen van derden die geschaad worden wanneer de gronden de functie wonen krijgen en de voorgestelde tijdelijke oplossing wordt toegepast. Andere bewoners in het gebied worden niet gehinderd door dit besluit.

Kanttekeningen

1.1 Met dit voorstel wordt de bestemming ter plekke nog niet gewijzigd naar Wonen.
Zolang de bestemming niet is gewijzigd moet elke bewoner een aanvraag omgevingsvergunning voor strijdig gebruik indienen. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Financiële paragraaf

De kosten voor het actualiseren van het bestemmingsplan ter plekke worden uitgespaard wanneer er met dit voorstel wordt gekozen voor het opnemen van de nieuwe bestemming in het omgevingsplan.

De legeskosten voor het afwijken van bestemmingsplan komen voor rekening van de bewoners. Zij hebben de gronden gekocht met een afwijkende bestemming en dit heeft gevolgen voor het aanvragen van vergunningen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan. De leges bedragen € 362,30 op basis van de legesverordening 2021. Deze situatie veranderd wanneer de bestemming ter plekke gewijzigd wordt naar Wonen.

Participatie en communicatie

De bewoners van Hof van Hamerden hebben contact gezocht met de gemeente over de situatie en waar zij in de praktijk tegen aan lopen. Met dit voorstel geven we gehoor aan hun oproep om de percelen te behandelen als percelen met een woonbestemming. Dit voorstel is ook voorgelegd aan de bewoners en zij hebben hier positief op gereageerd. Na besluitvorming door uw raad worden de bewoners op de hoogte gesteld van de nieuwe situatie.

Nieuw beleid / Meerkosten

Dit voorstel betreft geen nieuwbeleid. Er zijn geen meerkosten.

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

Duurzaamheid

Het besluit heeft geen gevolgen voor de duurzaamheid van de nieuwbouwwoningen. De woningen hebben een EPC waarde van ‘0’. Dit houdt in dat de woningen “energieneutraal” zijn.

Bijlagen

201501285 – raadsbesluit

Westervoort, 19 april 2021

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

mr. J. Kersten	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester