

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 17 september 2021
Zaaknummer Z/21/381935
Onderwerp bestemmingsplan Hoogeweg 23c
Portefeuillehouder Hans Winters

Contactpersoon Ard Schenk
E-mail A.Schenk@zevenaar.nl
Telefoon

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de commissievergadering van 15 september zijn er een aantal toezeggingen gedaan door portefeuillehouder. Deze worden hieronder behandeld.

Wel niet aanhouden ten behoeve vanwege juridisch geschil.

In de zienswijze die behandeld wordt in de zienswijzennota wordt melding gemaakt van een juridisch geschil. Hierop heeft de advocaat van de aanvrager gereageerd. Deze reactie is intern beoordeeld door een jurist van de gemeente. De adviezen staan hieronder weergegeven.

Reactie advocaat aanvrager

De advocaat heeft op 5 juli 2021 een reactie gegeven op het juridisch geschil. Vanwege privacy wordt deze niet letterlijk hier neergezet. Essentie van deze reactie is dat een zuivere civiele aangelegenheid betreft die geen invloed heeft op deze bestemmingsplanprocedure.

Advies jurist gemeente

Bovenstaande reactie is neergelegd bij een jurist van de gemeente. Hij bevestigt dit verhaal en komt met de volgende reactie zoals ook opgenomen is in de zienswijzennota.

Een privaatrechtelijke belemmering staat pas aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg indien deze een evident karakter heeft. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Van belang is dat de percelen waarop het initiatief is geprojecteerd in eigendom zijn van initiatiefnemer. Uit de ons toegezonden stukken is gebleken dat het eigendomsrecht van initiatiefnemer niet ter discussie staat/niet

wordt betwist. Dat er sprake zou zijn van een (evident) privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, is ons derhalve niet gebleken. Wat betreft de overige privaatrechtelijke aangelegenheden die wel ter discussie staan merken wij ten overvloede op dat zij zuiver privaatrechtelijk van aard zijn en geenszins van invloed zijn op de vaststelling dan wel uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt op dit punt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanvullend kunnen wij hier het volgende aangeven;

Gelet op de dagvaarding, die de gemeente slechts in concept heeft gezien, gaat het om een privaatrechtelijk conflict over de afwikkeling van een vennootschap onder firma en het verkrijgen van een vergoeding. De eigendom van de initiatiefnemer wordt niet weersproken.

Wel/geen zienswijze ingediend op het bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden.

Het bestemmingsplan Hoogewegweg 23 c Pannerden heeft ter inzage gelegen van 15 april tot en met 26 mei 2021.

Echter in dezelfde periode (25 maart 2021 tot en met woensdag 5 mei 2021) heeft ook het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied ter inzage gelegen.

Wij zijn van mening dat de **mail** van 5 mei geen zienswijze betreft op het bestemmingsplan Hoogeweg 23C Pannerden om de volgende redenen;

1. De titel van de mail luidt "inspraakreactie Voorontwerp Bestemmingsplan Gelders Eiland"
2. Een zienswijze moet schriftelijk worden ingediend aan de raad. Inspraak op het voorontwerp mocht per mail.
3. In het voorontwerp maakte het bewuste perceel waarover discussie **geen** deel uit van de begrenzing van Hoogeweg 23c. Er was dus ook geen reden om een zienswijze in te dienen op het bestemmingsplan Hoogeweg 23c. Het is dan ook niet verwijtbaar dat dit niet gebeurd is.

Het telefoongesprek van 4 mei en de mail van 5 mei is wel aanleiding geweest om de situatie van Hoogeweg 23c goed te bestuderen. In het telefoongesprek is met de adviseur aangegeven dat er een ongelukkige situatie zou kunnen ontstaan. Deze situatie is daarna verder bekeken en daaruit volgt de ambtshalve wijziging zoals gemotiveerd voorgelegd in de zienswijzennota.

Voorafgaand aan de commissievergadering van 15 september zijn de eigenaar en de adviseur geïnformeerd over de voorgenomen wijziging.

Koopovereenkomst

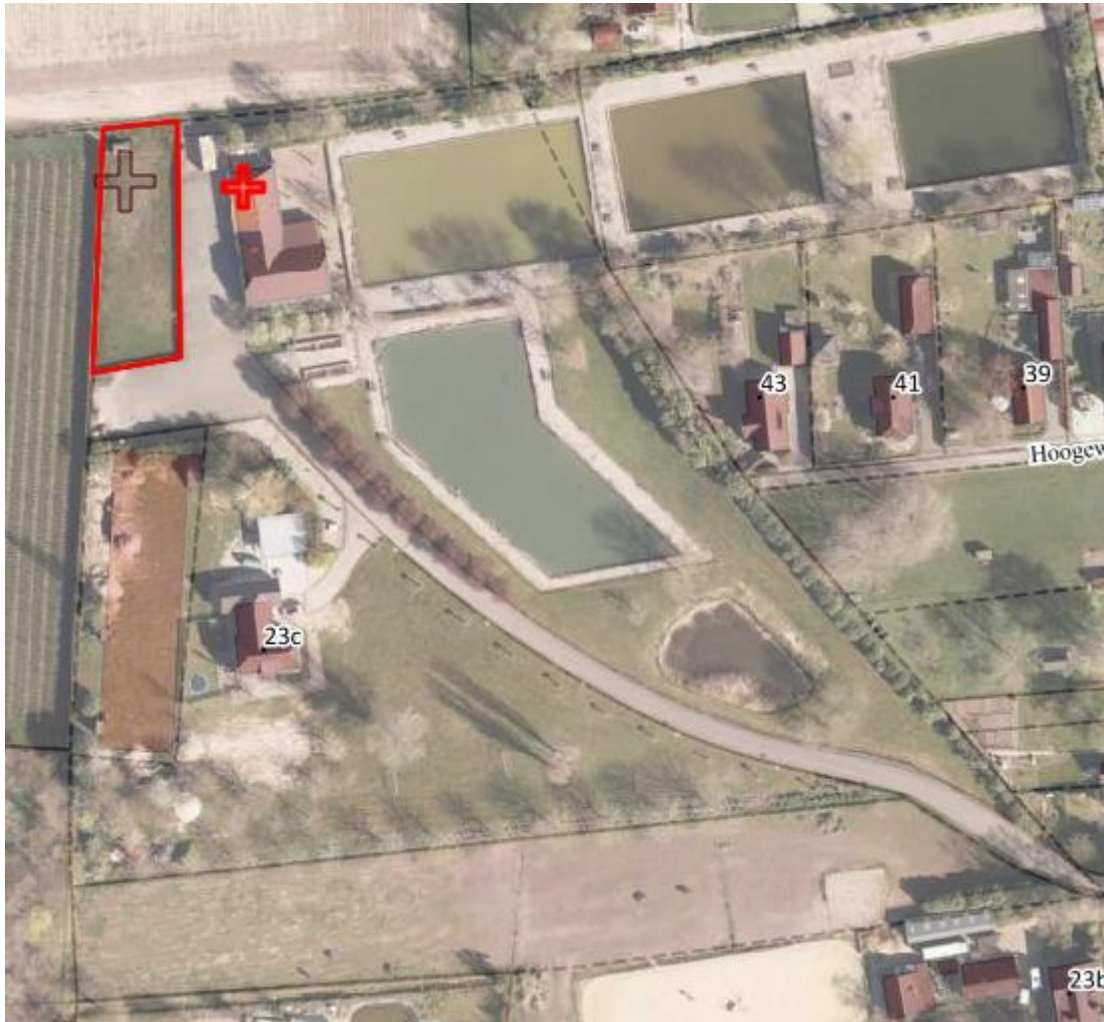
In de commissievergadering refereerde de portefeuillehouder aan koopovereenkomst. Uit deze overeenkomst blijkt dat de huidige eigenaar het perceel heeft gekocht in januari 2020 tegen een agrarische waarde.

In de overeenkomst is het volgende letterlijk opgenomen; "Het verkochte is in gebruik als cultuurgrond. Koper gaat het verkocht voor hetzelfde doel gebruiken"

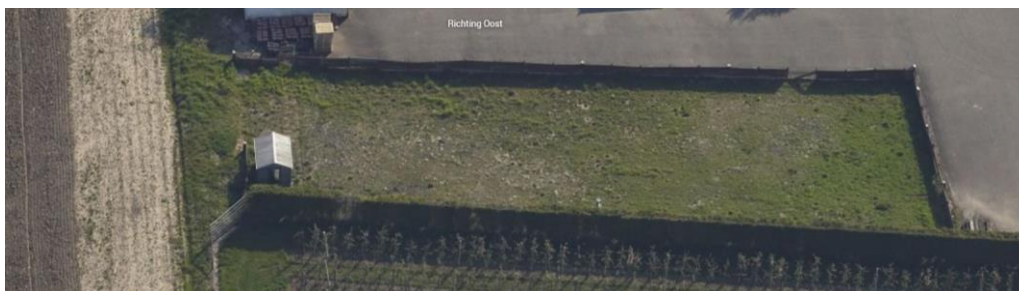


Werkelijke situatie

Hieronder treft u een luchtfoto aan van het bewuste gebied in 2020. Het perceel in kwestie is rood omlijnd.



Hieronder staat een zogenaamde Obliëkfoto.
Het hokje op het perceel is ongeveer 8 m² groot.



Bestemmingsplan en wens van eigenaar

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan buitengebied uit 2008.

Het perceel waarover het gaat is rood omlijnd.



Het paarse vlak is specifiek bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en kent de volgende aanduiding → Visvijvers, café, restaurant, schietvereniging (1035 m² ondergronds).

Op het perceel mag een dienstwoning staan. De maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt volgens het bestemmingsplan 207 m². Het huidige café/restaurant is al ongeveer 350 m². Dus de maximale bouw mogelijkheden zijn al ingevuld. Er zijn in het paarse vlek en dus ook op het perceel binnen de rode begrenzing geen bouw mogelijkheden meer.

Tijdens de commissievergadering heeft de adviseur namens de eigenaar uitgesproken dat hij graag een recreatiewoning wil bouwen op het bewuste perceel. Dit is om twee redenen niet passend in het bestemmingsplan:

1. De maximaal te bebouwen oppervlakte is al ingevuld.
2. Een recreatiewoning is niet passend binnen het vigerende bestemmingplan.

Ten aanzien van het laatste opmerking willen wij aangeven dat het de eigenaar vrij staat om een principeverzoek in te dienen voor de bouw van een recreatiewoning.

Echter, wij willen daarbij wel aangeven dat de provincie de volgende instructieregel heeft opgenomen in de omgevingsverordening van Gelderland. Op basis daarvan lijkt een solitaire recreatiewoning niet mogelijk.

Artikel 2.3 (instructieregel bestemmingsplan solitaire recreatiewoningen)

Een bestemmingsplan maakt een solitaire recreatiewoning alleen mogelijk op een reguliere woningbouwlocatie.

Wel/niet vaststellen van het bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft na terinzagelegging 12 weken de tijd om een bestemmingsplan vast te stellen. De termijn vangt direct aan na afloop van de inzage termijn (artikel 3.8 lid 1 onder e Wro). De termijn van 12



weken is echter geen fatale termijn. Dit betekent dat de gemeenteraad ook na de 12 weken nog bevoegd blijft om het bestemmingsplan vast te stellen.

Afrondend

Het betreffende perceel kent weliswaar een bedrijfsbestemming, maar feitelijk is dit een lege huls, omdat de bouwmogelijkheden op de rest van het perceel al meer dan maximaal zijn ingevuld. Daarnaast is het bewuste perceel gekocht als cultuurgrond en heeft het ogenschijnlijk daar ook alle kenmerken van. Het gewenste gebruik (recreatiewoning) is ook niet passend binnen de vigerende bestemming. Gezien het bovenstaande achter wij een agrarische bestemming een juiste bestemming.