

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 11 mei 2022

nr.

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit De Brem 1-5 te Haaksbergen

Voorstel:

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buuserstraat, De Pas en Hassinkbrink', vastgesteld op 2 juli 2013, wordt voorbereid voor het plandeel, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, digitaal weergegeven op de verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.0158.VB1006-0001;
2. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking;
3. geheimhouding op te leggen op dit raadsvoorstel met bijlage, op grond van het bepaalde in artikel 25 lid 1 Gemeentewet);
4. te bepalen dat de geheimhouding onmiddellijk eindigt na bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

Inleiding / aanleiding

De eigenaren van het perceel Brem 1-5 in Haaksbergen hebben het voornemen om op dit perceel zorgappartementen te realiseren. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buuserstraat, De Pas en Hassinkbrink' (hierna: het bestemmingsplan). Het perceel heeft ingevolge dit plan de bestemming 'Maatschappelijk' (art. 11 van de planregels) en de dubbelbestemming 'Waarde –Hoge archeologische verwachting'(art. 26 van de planregels).

De eigenaren hebben met het college vooroverleg gevoerd over een in te dienen omgevingsvergunning voor de realisatie van zorgappartementen. Aanvankelijk week de voorgenomen bouw daarbij af van de voorschriften in het bestemmingsplan. Het college kan bij de verlening van een omgevingsvergunning van de betreffende bouwvoorschriften afwijken. Die bevoegdheid komt het college toe op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo, uitsluitend voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen zoals opgenomen in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor). Het college heeft aangegeven in het onderhavige geval van die bevoegdheid geen gebruik te maken.

De eigenaren hebben inmiddels een nieuw plan gepresenteerd voor de realisatie van een ongewijzigd aantal zorgappartementen. Het gebruik is ongewijzigd en staat op gespannen voet met de bestemming, zo kan worden geconcludeerd uit het advies van Damsté advocaten – notarissen van 5 februari 2021 (Referentie:JS/2021/1391636). Desondanks is het aannemelijk dat het college een formele aanvraag zal vergunnen, omdat het college eerder heeft aangegeven dat de plannen uitsluitend voor wat betreft de bouwvoorschriften in strijd met het bestemmingsplan waren. Dat leidt ertoe dat de gemeenteraad er vanuit moet gaan dat het college de vergunning daadwerkelijk zal verlenen, wanneer deze wordt aangevraagd.

Argumenten

1.1 Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat moet worden meegewerkt aan plannen die niet stroken met de bedoeling van het bestemmingsplan.

De voorgestane bebouwing past nu volgens de eigenaren binnen de ter plaatse geldende bouwregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Om het forse volume alsnog te realiseren nemen de eigenaren hun toevlucht tot het deels ondergronds bouwen van de zorgappartementen. De gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium ook al uitgesproken tegen de in zijn ogen te forse omvang van de plannen.

Om te voorkomen dat de eigenaren in de tussentijd een formele aanvraag om een omgevingsvergunning indienen moet de gemeenteraad zo snel mogelijk een voorbereidingsbesluit nemen. Het voorbereidingsbesluit biedt de mogelijkheid om activiteiten die binnen het geldende bestemmingsplan passen, maar niet in overeenstemming zijn met de toekomstige bestemming van het gebied, aan te houden. De huidige planologische situatie wordt als het ware bevroren. Het voorbereidingsbesluit geldt voor maximaal een jaar. Binnen dat jaar moet een nieuw bestemmingsplan in ontwerp ter inzage worden gelegd.

1.2 Het voorbereidingsbesluit maakt het mogelijk alsnog parkeernormen op te nemen in het bestemmingsplan

Daar bovenop komt nog dat in het bestemmingsplan abusievelijk geen parkeernormen zijn opgenomen. Tot enige jaren geleden golden voor het gehele grondgebied van de gemeente de parkeereisen uit de Bouwverordening. Die mogelijkheid is echter geschrapt. Parkeernormen moeten nu worden opgenomen in het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat de plannen leiden tot een ongewenste parkeerdruk aan De Brem, moet deze omissie worden gerepareerd. Ook daarvoor geldt dat met een voorbereidingsbesluit de tijd kan worden genomen om de parkeernormen op een juiste wijze te verankeren in het bestemmingplan.

3.1 Geheimhouding wordt opgelegd om de werking van het voorbereidingsbesluit te eerbiedigen. Als het voorstel vooraf bekend is, dan kan het belang bij het nemen van het voorbereidingsbesluit worden geschaad. Om die reden wordt geheimhouding opgelegd met een beroep op de Wet open overheid. Het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen (art. 5.1 lid 2 onder i Wet open overheid).

Juridische aspecten

Artikel 3.7, lid 1 van de Wro biedt de gemeenteraad de mogelijkheid te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

Financiële aspecten

Een voorbereidingsbesluit kan niet tot planschade leiden. Het voorbereidingsbesluit is namelijk geen planologische maatregel, als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro. Voor tegemoetkoming in planschade buiten de in die bepaling limitatief opgesomde gevallen is geen plaats, zo blijkt ook uit de jurisprudentie. Van planschade kan wel sprake zijn, wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd in voor eigenaren negatieve zin. In een dergelijk geval kan door een planschaderisicoanalyse vooraf worden beoordeeld of de te vergoeden schade in redelijke verhouding staat tot hetgeen met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd.

Planning / Procedure

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd nadat de raad hiermee heeft ingestemd.

Bijlage(n)

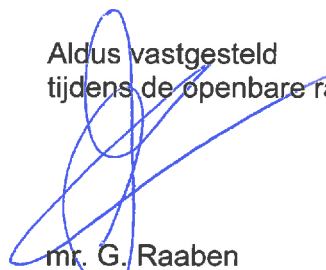
verbeelding van het plangebied "voorbereidingsbesluit De Brem 1-5"

Initiatiefnemer tot het raadsvoorstel,

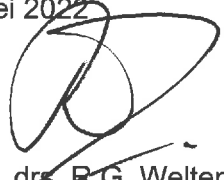


mr. E.J. Diepenmaat-van den Hoff
raadslid

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 11 mei 2022





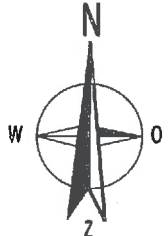
mr. G. Raaben
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter




 Voorbereidingsbesluit waar van toepassing is:
 Sectie : O
 Perceelnr. : 2469 en 2433 ged.

 GEMEENTE HAAKSBERGEN	Markt 3 7481 HS Postbus 7480 AC Tel. 053 - 57 34 567 Fax. 053 - 57 28 075	Team infrastructuur	
	Voorbereidingsbesluit Brem 1, 3 en 5		
onderdeel:	get. : B. Spekschoor schaal : 1 : 500 datum : 9 mei 2022		

Behoort bij besluit van de raad
 der gemeente Haaksbergen
 d.d. **11 MEI 2022** no.
 De griffier.