

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 15 FEB. 2021

nr.

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit bijgebouwenregeling recreatiewoningen

Voorstel:

Wij stellen uw raad voor om:

1. te verklaren, dat een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen" wordt voorbereid voor het grondgebied als weergegeven op de verbeelding met de bestemming Wonen met het planidentificatienummer NL.IMRO.0158.BP1159-0003. Binnen dit plangebied gaat het om de volgende adressen: Bosweg 2a -Z, Broekheurnerweg 27a -Z, Broekheurnerweg 29 -Z, Meijersgaardenweg 23 -Z, Porikweg 13a -Z, Stendermolenweg 3 -Z, Eibergsestraat 260 -Z, Hambree 13 -Z en Bosweg 3a -Z.
2. te bepalen dat het verboden is om aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zoals omschreven in de artikelen 1.4, 1.51, 1.17 en 1.42 en zoals opgenomen in artikel 5.2.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen" te vergunnen en op te richten;
3. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij aanvraag omgevingsvergunning toetsen aan de tabel zoals opgenomen in artikel 5.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen', met de aanvulling dat de maximale oppervlakte van bijgebouwen in m² voor de Bosweg 3a - Z 138 m² bedraagt;
4. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Inleiding / aanleiding

Tijdens de behandeling van een ingediend vooroverlegplan met betrekking tot het realiseren van een bijbehorend bouwwerk is gebleken dat in het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen" onder artikel 5.2.2. per abuis een verkeerde tabel is opgenomen. In deze tabel wordt ingegaan op de maximale oppervlakte bijgebouwen in vierkante meters (m²). Hierdoor is het mogelijk voor 7 woningen om een aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping te realiseren van dezelfde oppervlakte als de inhoud van de woning.

Om nu zo spoedig mogelijk verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, wordt uw raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Met een voorbereidingsbesluit wordt een gebied tijdelijk "op slot" gezet om te voorkomen dat er in dat gebied ontwikkelingen plaatsvinden die niet gewenst zijn. Dit geeft college en raad de gelegenheid het bestemmingsplan te repareren. Dit voorbereidingsbesluit is op de dag na bekendmaking ervan van kracht en befrist de situatie vanaf het moment van inwerkingtreding voor maximaal één jaar. Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en/of beroep mogelijk.

Door vaststelling van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor deze activiteiten, die passen binnen

het vigerend bestemmingsplan, moeten worden aangehouden. Deze aanhouding kan worden doorbroken indien de aanvraag niet in strijd is met de in voorbereiding zijnde herziening.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Provincie Overijssel

- Omgevingsvisie Overijssel
- Omgevingsverordening Overijssel
- Besluit Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 15 december 2020, het verlengen van preventief toezicht met 1 jaar.

Gemeente Haaksbergen

- Bestemmingsplan buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen;

Argumenten

1.1 Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dient voorbereidingsbescherming te worden opgelegd op het plangebied en dient het vigerende bestemmingsplan gerepareerd te worden.

Onderhavig voorbereidingsbesluit voorkomt verdere uitbreiding van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De onbedoelde ruimte in het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen" van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen welke deels de oppervlakte heeft van de inhoud van de hoofdbouw is een ongewenste ontwikkeling binnen de gemeente.

Een herziening van het bestemmingsplan neemt de nodige tijd in beslag. Door het vaststellen van dit voorbereidingsbesluit wordt het gebied tijdelijk op slot gezet voor de duur van maximaal één jaar. Verdere ongewenste ontwikkelingen worden vanaf het moment van publicatie direct een halt toegeroepen. Op grond van artikel 3.7 lid 2 Wro is bepaald dat het voorbereidingsbesluit de dag na bekendmaking ervan in werking treedt. Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk.

2.1 Om te voorkomen dat de bouwmassa wordt vergroot is een verbod opgenomen.

Door het opnemen van een verbod tot het vergunnen en oprichten van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt voorkomen dat dergelijke bouwwerken van deze omvang gerealiseerd kunnen worden.

Een verbod om het gebruik te wijzigen en bouwwerken op te richten c.q. uit te breiden binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt zonder van die regel te mogen afwijken klinkt rigide. Echter het betreft in dit geval een conserverend bestemmingsplan. Derhalve is in dit voorbereidingsbesluit geen mogelijkheid tot afwijking opgenomen.

3.1 Doordat het een kennelijke verschrijving betreft vergunningen afhandelen conform de tabel welke is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan

Duidelijk is dat in de behandeling van de stukken door het toevoegen van een woning (Bosweg 3a - Z) er een kennelijke verschrijving is ontstaan in de tabel onder artikel 5.2.2. van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen. Dit blijkt ook uit het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan de correcte tabel is opgenomen onder artikel 5.2.2. Ook is het bestemmingsplan bij vaststelling op dit punt niet gewijzigd vastgesteld. Dit is ook niet in de publicatie opgenomen waardoor er ook geen mogelijkheid tot rechtsgang was op dit gewijzigde punt.

In het vastgestelde bestemmingsplan is een discrepantie tussen de planregels. In de begripsbepaling van aanbouwen artikel 1.4, uitbouwen artikel 1.51, bijgebouwen 1.17 en overkappingen artikel 1.42 is opgenomen dat deze door de vorm onderscheiden kunnen worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Dit is niet in overeenstemming met dat in artikel 5.2.2 een tabel is opgenomen welke dezelfde oppervlakte heeft als de inhoud van de woning.

In artikel 5.4.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor landschappelijke inpassing. Hieraan is per woning een erfinrichtingsplan gekoppeld. In deze erfinrichtingsplannen is geen rekening gehouden met een forse toename van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Dat het een kennelijke verschrijving is geweest komt ook in de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen" naar voren. In paragraaf 4.2.5 *Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel* op bladzijde 27 onder het kopje *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12.4 leden 1 en 2* staat het volgende:
In de planregels wordt vastgelegd dat de bestaande bebouwing binnen de plandelen het uitgangspunt is. Daar waar nog geen sprake is van bijbehorende bouwwerken, en er voldoende ruimte is in het achtererf, kan maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij worden gebouwd op grond van het Besluit omgevingsrecht. Hiermee zijn de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemmingen niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie. Geconcludeerd wordt dan ook dat voorliggend plan in overeenstemming is met artikel 2.12.4 leden 1 en 2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Gelet op het bovenstaande is voor een redelijk weldenkend mens duidelijk dat niet beoogd is om deze forse bouwmogelijkheid toe te staan.

Het is aannemelijk dat de tabel uit artikel 5.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen" ook in artikel 5.2.2 van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen" had moeten worden opgenomen (met daarbij de toevoeging van het perceel aan de Bosweg 3a - Z). Daarom worden eventuele ingediende omgevingsvergunningen op dit punt getoetst aan de tabel uit artikel 5.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Zie hieronder weergave van de correcte tabel, welke gehanteerd zal worden bij aanvragen om omgevingsvergunningen op dit punt:

Plandeel	Maximaal oppervlakte bijgebouwen in m²
Bosweg 2a -Z	4,5
Bosweg 3a - Z	138
Broekheurnerweg 27a -Z	203
Broekheurnerweg 29 -Z	89,5
Eibergsestraat 260	7
Hambree 13	59
Meijersgaardenweg 23 -Z	43,5
Porikweg 13a -Z	94
Stendermolenweg 3 -Z	67

4.1 Wettelijk is bepaald dat de datum inwerkingtreding expliciet moet worden opgenomen.

Op grond van artikel 3.7, lid 2 Wro moet in het voorbereidingsbesluit worden bepaald voor welk gebied het besluit geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt.

Risico's

Dat bij een eventuele rechtsgang het uitgangspunt van kennelijke verschrijving niet overeind blijft en toch de omgevingsvergunning afgehandeld dient te worden conform de opgenomen tabel in artikel 5.2.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, diverse recreatiewoningen".

Daarnaast is het alternatief om geen voorbereidingsbesluit te nemen en het risico aanvaarden op verder uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen.

Vervolproces/communicatie/planning

Het voorbereidingsbesluit met de daarbij behorende ondergrond wordt geplaatst op gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl en bekend gemaakt op de gemeentepagina in het weekblad Rond Haaksbergen en in de Staatscourant.

Bijlagen:

-

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

-

Digitaal:

-

Burgemeester en wethouders

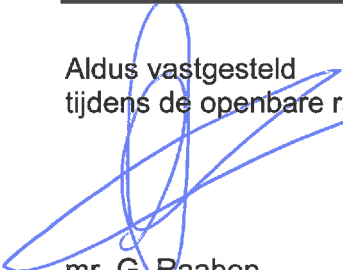


dr. R. Toet
secretaris

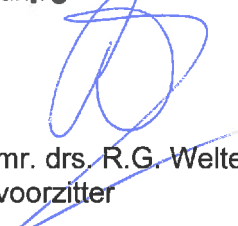


mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. datum **15 FEB, 2021**



mr. G. Raaben
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter