

Raadsvoorstel

Opsteller

Kats, Marcia van

Vergadering van**Kenmerk**

Z/21/008424 / D/21/018929

Portefeuillehouder

Bob Duindam

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Kardeel 20 realiseren twee-onder-1-kap woning.

Inleiding

Op 2 juni 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een twee-onder-een-kap woning op het perceel Kardeel 20, de laatst uit te geven kavel in Noort Syde. Deze omgevingsvergunning is tot stand gekomen door het doorlopen van een kruimelprocedure.

Tegen de omgevingsvergunning is bezwaar ingediend, waarna op 2 september 2020 een hoorzitting heeft plaatsgevonden. Het advies van de commissie bezwaarschriften is de bezwaren ontvankelijk en gegrond te verklaren. Het bestreden besluit dient volgens de commissie te worden herroepen en te worden geweigerd of de aanvraag dient te worden aangevuld met een ruimtelijke onderbouwing en een ontwerpbesluit dient ter inzage te worden gelegd. Het advies van de commissie is overgenomen in het besluit op bezwaar. Daarvoor wordt nu een bestemmingsplanprocedure doorlopen met gecoördineerde omgevingsvergunning

Het perceel is gelegen binnen de beheersverordening "Oudewater en Landelijk gebied Hekendorp en Papekop". In artikel 2 van de beheersverordening is bepaald dat de regels van het bestemmingsplan "De Noort Syde II" van toepassing zijn. Het perceel waarop de twee-onder-een-kapwoning moet worden gerealiseerd heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming "Wonen" (artikel 9) en de enkelbestemming "Tuin" (artikel 6).

Het bestemmingsplan bepaalt dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Daarbij komt dat in artikel 9.2.1, onder b, van de planregels is bepaald dat het bestaande aantal woningen per bouwperceel niet mag worden vergroot. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven wat onder "bestaande" aantal woningen moet worden verstaan. Bij de totstandkoming van heel Noort Syde is het begrip zo uitgelegd dat het gaat om wat juridisch-planologisch op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De commissie heeft in haar advies aangegeven dat zij verstaat onder het "bestaande" aantal woningen het aantal woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan of het aantal woningen dat nog kan worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning. In dit geval waren er geen woningen aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en er was geen omgevingsvergunning verleend. De commissie is derhalve van oordeel dat het bestaande aantal woningen op het bouwperceel nul bedraagt. Het aantal woningen mag niet worden vergroot, terwijl door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de twee-onder-een-kapwoningen het aantal bestaande woningen op het bouwperceel wél wordt vergroot. Het voorgenomen bouwplan is daarom in strijd met de bouwregels uit het huidige bestemmingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Op 2 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning Kardeel 20. Het ontwerpbestemmingsplan Kardeel 20 en de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning zijn vervolgens gepubliceerd op 9 maart 2021 en hebben ter inzage gelegen van 10 maart tot en met 20 april 2021. Binnen deze termijn heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning.

Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De raad besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de reactie nota zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan "Kardeel 20".
3. Het bestemmingsplan "Kardeel 20" met IMRO codering NL.0589.BPKardeel20-ON01 ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van een twee-onder-een-kap woning

Argumenten

1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijze zijn weerlegd in de reactienota

In de bijgaande reactienota zijn de zienswijzen en de beantwoording opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hiermee ongewijzigd voorgelegd omdat er geen aanpassing wordt voorgesteld.

2.1 Het bestemmingsplan legt het planologisch kader vast

Het bestemmingsplan bevat het planologisch kader op basis waarvan de omgevingsvergunning verleend kan worden. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen onderzocht en is vastgelegd wat ruimtelijk mogelijk is.

2.2 de Wro coördinatieregeling is van toepassing

Op deze aanvraag is de coördinatieregeling overeenkomstig artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en artikel 2 en 4 van de Coördinatieverordening Oudewater 2010 van toepassing. Dit betekent dat de ontwerp vergunning en het ontwerpbestemmingsplan tezamen zijn voorbereid. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning worden verleend.

Kanttekeningen

Veel woningen op Noort Syde zijn mogelijk gemaakt door de pragmatische interpretatie

Het bestemmingsplan De Noort Syde II is vastgesteld in 2013. Veel omgevingsaanvragen (ook van direct omwonenden) dateren van na 2013. Dit betekent dat deze woningen niet zonder meer vergund hadden mogen worden. Tegen deze omgevingsvergunningen is echter geen bezwaar ingediend, waardoor dit niet aan het licht is gekomen en deze reeds onherroepelijk zijn.

Nu er tegen de laatste kavel bezwaar is ingediend, moet er geconstateerd worden dat er een fout in het bestemmingsplan De Noort Syde II zit.

Financiën

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen,

mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan.

Het betreft hier een kavel, welke door ons als gemeente wordt verkocht. De kosten worden dan ook verrekend in de koopovereenkomst en zijn daarmee anderszins verzekerd.

Wanneer het bestemmingsplan door u wordt vastgesteld, dient u ook te besluiten dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Uitvoering

Na de vaststelling wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, in de Staatscourant en in de IJsselbode, waarna het voor 6 weken ter inzage ligt en er beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De coördinatieverordening Oudewater is van toepassing, waardoor tegen de omgevingsvergunning gelijktijdig met het bestemmingsplan beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak..

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de IJsselbode, op ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant

Samenhang met eerdere besluitvorming

--

Bijlagen

- Het raadsvoorstel - D/21/018929
- Het raadsbesluit - D/21/018930
- De reactie nota zienswijzen - D/21/019105
- De verbeelding, regels en toelichting bestemmingsplan - D/21/010005