

RAAD

06 FEB. 2018

Unaniem aangenomen

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Vorbereidingsbesluit Glanerbrugstraat 31**

Zaaknr./Documentnr : 17Z02092/18.0001557

Portefeuillehouder : J.F. Hassink

Losser, 23 januari 2018

Voorstel

1. Verklaaren dat voor het perceel Glanerbrugstraat 31 te Glane een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 " wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart
2. Bepalen dat dit Vorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van 7 februari 2018

Aanleiding

Ambtelijk is geconstateerd dat de percelen Glanerbrugstraat 27-29 en 31 te Glane niet juist zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 ". Per abuis is de bestemming voor beide percelen omgewisseld. Om te voorkomen dat op het perceel Glanerbrugstraat 31 te Glane een extra woning kan worden gerealiseerd (hetgeen nooit de bedoeling is geweest), is het dringend gewenst om op korte termijn de gemeenteraad voor te stellen voor dit perceel een voorbereidingsbesluit te nemen, waardoor de planologische situatie wordt "bevroren".

Argumenten

Het bestemmingsplan " Buitengebied 2013 " is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie
Recent is gebleken dat het stedenbouwkundig bureau bij het opstellen van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 " het aantal toegestane woningen voor de percelen Glanerbrugstraat 27-29 en 31 te Glane op de verbeelding abusievelijk heeft omgewisseld. Voor het perceel Glanerbrugstraat 27-29 staat nu dat daar 1 woning is toegestaan terwijl de feitelijke situatie is dat daar al 2 woningen staan. Op het perceel Glanerbrugstraat 31 te Glane staat 1 woning terwijl op de verbeelding ten onrechte de mogelijkheid is opgenomen om 2 woningen te realiseren.

De planologische situatie was in het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied correct opgenomen.

In het bestemmingsplan Buitengebied dat geldend was voor het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 "zijn de percelen wel op een correcte manier opgenomen. Dat wil zeggen dat Glanerbrugstraat 27-29 te Glane was bestemd voor 2 woningen (W-2) en Glanerbrugstraat 31 te Glane tot (W) en dus voor 1 woning. Deze situatie wordt hersteld in een noodzakelijke bestemmingsplanprocedure.

Een voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om een extra woning in het buitengebied te voorkomen
Wanneer de eigenaar van het perceel Glanerbrugstraat 31 te Glane nu een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning zou indienen geeft het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" een bouwtitel en moet de aanvraag gehonoreerd worden. Er is dan sprake van een gebonden beschikking. Dit is zeer ongewenst omdat het beleid erop gericht is terughoudend met nieuwe woning om te gaan en er geen enkele aanleiding is om een nieuwe woning toe te staan. De gemeenteraad heeft op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening vooruitlopend op een bestemmingsplan herziening de bevoegdheid om een voorbereidingsbesluit te nemen. Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van 1 jaar en is niet voor bezwaar en beroep vatbaar. Gedurende dit jaar moet er wel een wijziging van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht en daarmee wordt de beschermende werking van het Voorbereidingsbesluit dan overgenomen tot het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft. . Wanneer tijdens de looptijd van het voorbereidingsbesluit alsnog een aanvraag om Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt ingediend wordt deze aangehouden. Op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft, wordt de gevraagde vergunning vervolgens geweigerd.

De eigenaren van de percelen Glanerbrugstraat 27-29 te Glane zijn planologisch in het nadeel gebracht

De eigenaren van de percelen Glanerbrugstraat 27-29 zijn door de fout in het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" planologisch in een nadeliger positie komen te verkeren. Immers is op een bestemmingsvlak dat voorheen bestemd was voor 2 woningen nu nog maar 1 woning toegestaan. Het spreekt voor zich dat dit gelet op de rechtszekerheid van de eigenaren niet acceptabel is en dat dit hersteld moet worden. Op dit moment zou men zelfs een planschade claim kunnen indienen omdat er sprake is van een verslechtering van het planologische regime omdat naast hun perceel nu een extra woning mogelijk is en één van de 2 bestaande woningen in waarde is gedaald omdat die niet meer positief bestemd is. Door de omissie in het bestemmingsplan te herstellen wordt planschade voorkomen.

Kantttekeningen

n.v.t.

Participatie

In dit specifieke voorstel is participatie niet van toepassing.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het Voorbereidingsbesluit heeft genomen, wordt de herzieningsprocedure van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" voor de desbetreffende percelen in werking gezet.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,