



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1493836

Datum voorstel: 26 november 2019

Portefeuillehouder: Butter

Commissie: -

Gemeenteraad: 4 december 2019

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit Westdijk 40/40a te Westbeemster

Samenvatting:

Op 27 mei 2008 is een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend, als ook een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een stolpwooning en bijgebouwen aan de Westdijk 40 te Westbeemster. De stolpwooning met bijbehorende bijgebouwen is destijds gerealiseerd en omvat twee zelfstandige woningen (Westdijk 40 en 40a). Echter is de verleende vergunning in het in 2012 vastgestelde en nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" per abuis onjuist vertaald. Het bouwvlak ligt niet goed onder de nieuwe stolpwooning en er ligt een tweede bouwvlak voor het plaatsen van nog een extra woning op het perceel van Westdijk 40. Het was niet de bedoeling om extra bebouwing toe te voegen op de locatie. Dit staat ook expliciet in de bouwvergunning van indertijd. Om de zaak zo snel mogelijk te herstellen en te voorkomen dat zich op deze percelen (ruimtelijke) ontwikkelingen voordoen die niet in lijn zijn met het Beemster beleid wordt uw raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit voor het betreffende perceel te nemen.

Opleggen geheimhouding

Op grond van artikel 25, tweede lid, en artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet legt het college aan de raads- en commissieleden geheimhouding op over de inhoud van dit raadsvoorstel (inclusief de bijbehorende situatietekening) totdat het besluit van de raad op dit voorstel inwerking is getreden (publicatie van het raadsbesluit in de Staatscourant en de Binnendijks).

De raad zal deze geheimhouding moeten bekrachtigen. Wij stellen de raad voor om de opgelegde geheimhouding in de (openbare) vergadering van 4 december te bekrachtigen. Dit zal via een apart voorstel aan de raad worden voorgelegd.



Registratienummer: 1493836

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Westdijk 40/40a te Westbeemster

Middenbeemster, 26 november 2019

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Op 27 mei 2008 is een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend, als ook een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een stolpwoning en bijgebouwen aan de Westdijk 40 te Westbeemster. Aan de bouwvergunning was de voorwaarde verbonden dat de huidige woning aan de Westdijk 40 en de bestaande bijgebouwen moesten worden gesloopt. De stolpwoning met bijbehorende bijgebouwen is destijds gerealiseerd en omvat twee zelfstandige woningen (Westdijk 40 en 40a).

Echter is de verleende vergunning in het in 2012 vastgestelde en nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" per abuis onjuist vertaald. Het bouwvlak ligt niet goed onder de nieuwe stolpwoning en er ligt een tweede bouwvlak voor het plaatsen van nog een extra woning op het perceel Westdijk 40. Het was niet de bedoeling om extra bebouwing toe te voegen op de locatie. Dit staat ook expliciet in de bouwvergunning.

Er zou elk moment een aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan voor een extra woning waarbij de gemeente verplicht is een omgevingsvergunning te verlenen als er geen strijd is met de toetsingscriteria, waaronder het geldende bestemmingsplan.

Oplossingsrichtingen:

De huidige situatie aan de Westdijk 40 is volledig ingericht conform de destijds afgegeven bouwvergunning. Er zijn onder andere twee gelijke percelen van 2.500m² met een stolpboerderij exact in het midden van de kavel met aan beide zijden doorzicht, een juiste erfinrichting en geheel herstel van de boomgaard. Het voldoet hiermee aan de ruimtelijke kwaliteitseisen in de Beemster langs de ringdijk.

Het is van belang dat het werelderfgoed ingericht blijft in overeenstemming met alle ruimtelijke regels en de bestaande situatie behouden blijft. Het bestemmingsplan zou zo snel mogelijk moeten worden hersteld om te voorkomen dat zich op het betreffende perceel (ruimtelijke) ontwikkelingen voordoen die niet in lijn zijn met de Structuurvisie Beemstermaat, de Beemster Omgevingsnota en het Ruimtelijke kwaliteitskader Beemster erven.

Het is niet wenselijk om te wachten op het nieuwe omgevingsplan of bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor het buitengebied aangezien tegen die tijd het bouwvlak al kan zijn verzilverd door de eigenaar van de grond.

De raad wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit voor het betreffende percelen te nemen. Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit kan het geldende bestemmingsplan voor het betreffende perceel vlot worden hersteld.



Registratienummer: 1493836

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Westdijk 40/40a te Westbeemster

De wet bepaalt dat een voorbereidingsbesluit geldt voor maximaal 1 jaar.

Aanvragen voor een omgevingsvergunning dienen op grond van het voorbereidingsbesluit te worden aangehouden, zelfs als ze passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan of beheersverordening voor het gebied ter inzage wordt gelegd, neemt die de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Deze voorbereidingsbescherming loopt door totdat het nieuwe bestemmingsplan of beheersverordening in werking treedt. Wanneer echter geen ontwerp binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden bouwaanvragen alsnog worden verleend. Onderzocht wordt wat het meest geschikte instrument is om toe te passen; bestemmingsplan of beheersverordening.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.

Opleggen geheimhouding

Op grond van artikel 25, tweede lid, en artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet legt het college aan de raads- en commissieleden geheimhouding op over de inhoud van dit raadsvoorstel (inclusief de bijbehorende situatietekening) totdat het besluit van de raad op dit voorstel inwerking is getreden (publicatie van het raadsbesluit in de Staatscourant en de Binnendijks).

De geheimhouding is opgelegd in verband met het risico van het voortijdig bekend worden van het voorgenomen besluit door de agendering daarvan. Voorkomen moet worden dat tussen het agenderen van het raadsvoorstel en de inwerkingtreding ervan nieuwe ongewenste aanvragen worden ingediend welke alsnog moeten worden vergund.

De raad zal deze geheimhouding moeten bekrachtigen. Wij stellen de raad voor om de opgelegde geheimhouding in de (openbare) vergadering van 4 december te bekrachtigen. Dit zal via een apart voorstel aan de raad worden voorgelegd.

Meetbare doelstellingen:

Het weten van een ontwikkeling die niet in lijn is met de Structuurvisie Beemstermaat, Beemster Omgevingsnota en het Ruimtelijke kwaliteitskader Beemster erven.

Financiële consequenties/risico's:

Het vaststellen van het voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties tot gevolg. Gezien het feit dat het snelle herstel van het geldende bestemmingsplan van belang is voor het behoud van de kwaliteit van het Werelderfgoed zullen de kosten en de ambtelijke inzet voor rekening zijn van de gemeente. De kosten worden gedekt binnen de huidige meerjarenbegroting.



Registratienummer: 1493836

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Westdijk 40/40a te Westbeemster

Eventuele financiële risico's op de langere termijn

Een voorbereidingsbesluit is geen besluit op basis waarvan een planschadeverzoek moet worden gehonoreerd. Er kunnen evenwel indirect financiële consequenties zijn verbonden aan het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Binnen de huidige begroting is geen budget opgenomen voor de vergoeding van eventuele planschade. Wanneer een planschadeverzoek daadwerkelijk zal worden gehonoreerd zal, indien nodig, een aanvullend voorstel worden aangeboden.

De vaststelling van een bestemmingsplan of beheersverordening kan namelijk wel leiden tot planschade in de zin van artikel 6.1 van de Wro, afhankelijk van de mate waarin de huidige (gebruiks)mogelijkheden worden beperkt. Bij het herstellen van het defect in het geldende bestemmingsplan komt het tweede bouwvlak op het perceel Westdijk 40 te vervallen. Het vervallen van deze bouwmogelijkheid kan een reden zijn voor een verzoek om planschade.

De bouwmogelijkheid was niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994". Vanuit dit eerdere bestemmingsplan en vanuit de verleende omgevingsvergunning was het niet de intentie om een tweede hoofdgebouw toe te laten op de Westdijk 40. Het is aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van schade(claims) als het defect in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld voordat deze tot schade lijdt. Nader onderzoek is hiervoor nodig om dit te bekrachtigen.

Het is wenselijk vanuit het geldende beleid om de kwaliteit van de Beemster te behouden en het geldende bestemmingsplan te herstellen om de onvolkomenheid in dit plan te verwijderen.

Ook de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kan een schadeoorzaak zijn. Planschade als gevolg van een aanhoudingsplicht kan echter uitsluitend zijn gelegen in vertragingsschade.

Communicatie:

Op grond van artikel 3.7 Wro wordt in het voorbereidingsbesluit bepaald op welke dag het in werking treedt. De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit geschiedt door de publicatie van de kennisgeving over het besluit in de Staatscourant en in de Binnendijks, op de website van de gemeente Beemster en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorgesteld wordt het besluit in werking te laten treden de dag na de bekendmaking. Daarnaast worden de eigenaren van het betreffende en naastgelegen perceel over het besluit geïnformeerd door middel van een brief.

Monitoring/evaluatie:

De geldingsduur van een voorbereidingsbesluit is één jaar. Het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar na inwerkingtreding ervan voor het gebied een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.



Registratienummer: 1493836

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Westdijk 40/40a te Westbeemster

Voorstel:

Een voorbereidingsbesluit voor de percelen Westdijk 40 en 40a vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlagen:

1. Ontwerp-raadsbesluit 1493836
2. Situatietekening Voorbereidingsbesluit Westdijk 40 Westbeemster d.d. 18 november 2019, kaartnummer B9137



Registratienummer: 1493836

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Westdijk 40/40a te Westbeemster

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2019,

overwegende dat,

- Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijkheden biedt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen;
- het in deze situatie gewenst is om te voorkomen dat op het perceel Westdijk 40 te Westbeemster ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden;

B E S L U I T:

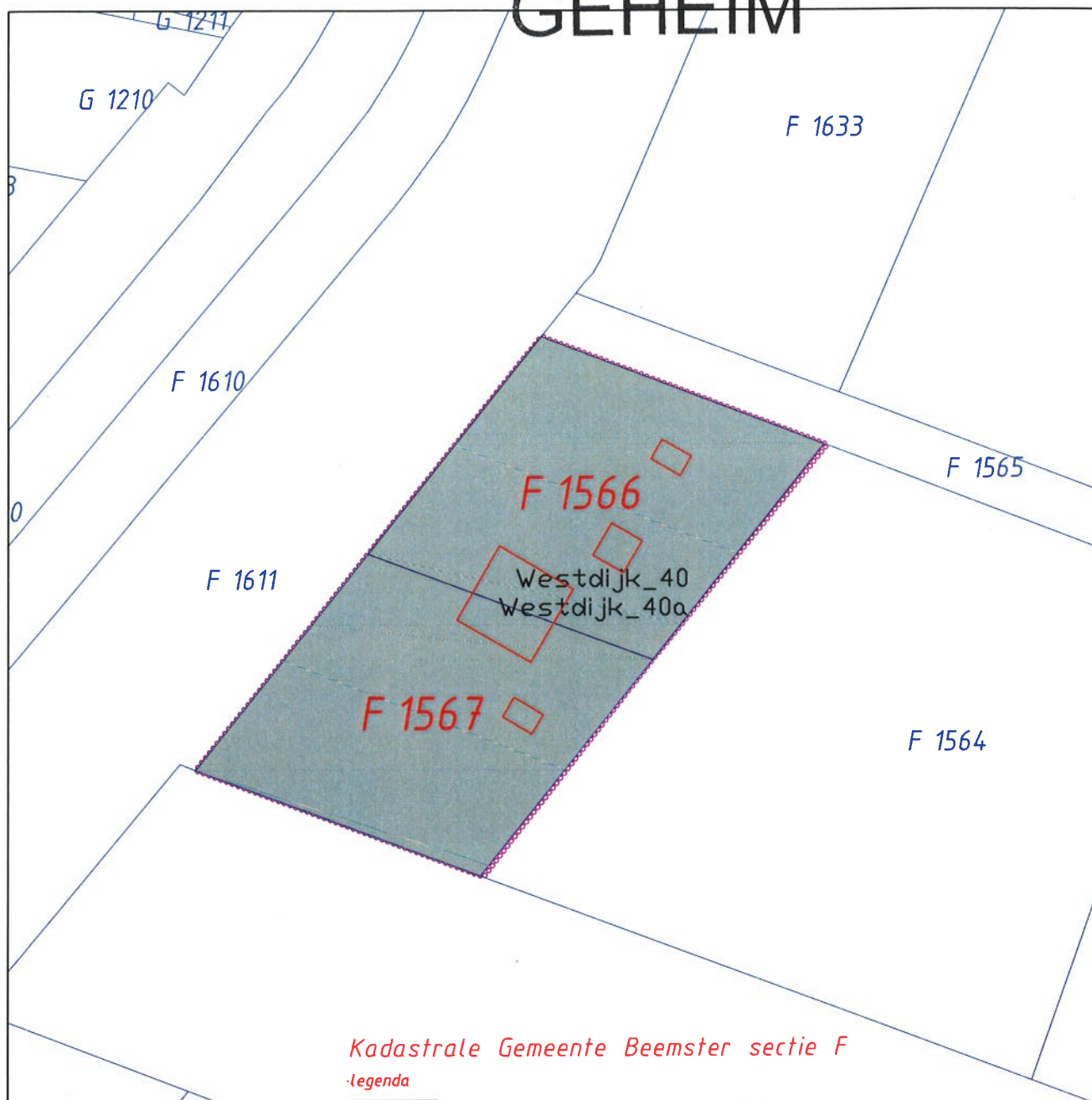
1. Een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0370.2019VBWestdijk40-va01 met de bijbehorende bestanden, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening (tekeningnummer B9137).
2. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de besloten vergadering
van de raad d.d. 4 december 2019

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier

GEHEIM



Kadastrale Gemeente Beemster sectie F

Legenda

-  Kadastrale grenzen
-  Gebied Voorbereidingsbesluit
- 1566 Kadastraal nummer



Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Beemster d.d. 4/12/2019

De griffier



PROJECT: Westdijk 40 en 40a Westbeemster			
ONDERDEEL: Situatietekening Voorbereidingsbesluit NL.IMRO.0370.2019VBWestdijk40-va01			
Beemster sectie F	nr. 1566 en 1567		PAR. WIJZIGING
GET. Ing. K. Mars	DATUM 19-11-2019	TEK.NAAM B9137x02	
SCHAAL 1 : 700			
FORMAAT A3	TEAM CONCERNDATA		
BEDRIJFSVOERING			