

aan de Maas

adviesnota

0/2.4
no) 2.5.

datum	5 maart 2001		afdeling	sector	Vergunningen
delegatienr.				18/8B	naam J. Rensen
procedure	cie d.d.	Nee	raad d.d.	Nee	portefeuillehouder R. Knops
	advies dorpsraad				openbaar Ja
					persbericht Nee
	akk.	bespr.			
burgemeester			B en W d.d. 17.03.2001		
wethouder			<i>Plaan op de niet open bare lijst is niet behandeld en retour pakken te overleg.</i>		
wethouder					
wethouder					
wethouder					
wethouder					
secretaris					
opmerkingen college					
onderwerp					
verzoek bouw [redacted] woning [redacted] ten behoeve van [redacted]					
aanleiding/probleemstelling					
Verzoek van [redacted] om medewerking middels artikel 11, of artikel 19, lid 1 WRO voor het bouwen van een [redacted] woning [redacted]. Middels een wijziging van het bestemmingsplan heeft uw college de mogelijkheid medewerking te verlenen aan voornoemd bouwplan. De politieke voorkeur gaat uit van het weigeren van de gevraagde medewerking.					
advies					
1. Gelet op de door uw college geuite wens geen medewerking verlenen aan het bouwplan middels een wijziging van het bestemmingsplan voor de bouw van een [redacted] woning [redacted].					
2. Om verdere precedentwerking te voorkomen een voorbereidingsbesluit te nemen voor de gronden gelegen in het bestemmingsplan "dorpsgebieden", waarna vervolgens het betreffende bestemmingsplan kan worden aangepast / herzien en een volkshuisvestingsbeleid wordt geformuleerd					

vervolg adviesnota:

TOELICHTING

motivatie, toetsing aan beleid:

Door [REDACTED] is een verzoek ingediend voor het bouwen van een [REDACTED] woning [REDACTED]. Door [REDACTED] wordt aangegeven dat er enige haast is geboden bij de realisatie van de woning [REDACTED]. Op het perceel zijn de bepalingen van het bestemmingsplan "dorpsgebieden" van toepassing. Aan het perceel is de bestemming "overwegend wonen" toegekend. Daar het te bebouwen deel valt buiten het bouwvlak kan medewerking slechts worden verleend indien medewerking wordt verleend aan het wijzigen van voornoe:nd bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11 van de WRO. De mogelijkheid hiervoor is aanwezig daar het gaat om het aanpassen van de bouwgrens. In artikel 5, is onder E van de bepalingen van het bestemmingsplan opgenomen dat voor het veranderen van een bouwgrens onder voorwaarden het bestemmingsplan door uw college kan worden gewijzigd.

In deze dient een afweging door uw college plaats te vinden omtrent de mogelijkheid gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van de bouwgrens. Uit de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat van de bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt (het veranderen van de bouwgrens) met inachtneming van het volgende:

- a. de wijziging mag alleen worden toegepast indien het de bouw van één woning met bijbehorende bijgebouwen betreft;
- b. een woning mag pas worden gebouwd indien wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder en door middel van een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is;
- c. de gewijzigde bouwgrens wordt enkel in het verlengde van een naastgelegen bouwgrens aangebracht.

Uit de voorwaarde genoemd onder a in relatie tot de plantoelichting kan worden geconcludeerd dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt indien het verzoek betrekking heeft op de bouw van één vrijstaande woning.

Indien gebruik gemaakt gaat worden door uw college van de bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan dient door de aanvrager een bodemonderzoeksrapport te worden overlegd en door de gemeente akkoord te worden bevonden. Voort dient de Wet geluidhinder geen beperkingen op te werpen tegen het bouwen van een woning. Hiermee kan worden voldaan aan het gestelde onder b.

Ook aan de voorwaarde onder c kan worden voldaan door de bebouwingsgrens te leggen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing.

In een eerder stadium is door uw college uitgesproken geen medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan. De motivering hiervan was gebaseerd op:

1. de strijdigheid met het bestemmingsplan (waarvoor aan uw college een wijzigingsbevoegdheid is toegekend);
2. het feit dat de bouw van een woning bijdraagt aan een verdere uitbreiding van de lintbebouwing (hetgeen ruimtelijk past in relatie tot het tegenoverliggende woongebied);
3. het gegeven dat de bouw van een woning ten koste gaat van het beschikbare contingent (terwijl dit geen objectief begremsd criterium is om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid);
4. aan gelijke verzoeken in het verleden geen medewerking is verleend (waarbij de vraag gerechtvaardigd is of dit motief terecht is).

Gelet op de gebruikte motivering om geen medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan kan de conclusie worden getrokken dat deze motivering in een

vervolg adviesnota:

vervolgprocedure geen stand houdt. Weliswaar is sprake van een wijzigingsbevoegdheid doch de ruimte om van deze bevoegdheid geen gebruik te maken is minimaal.

In concreto biedt het huidige bestemmingsplan "Dorpsgebieden" binnen de bestemming "overwegend wonen" de mogelijkheid woningen rechtstreeks toe te staan. Buiten de bebouwingsvlakken kan medewerking worden verleend middels een wijzigingsbevoegdheid.

Gelet op hetgeen in het verleden ten aanzien van onderhavige situatie is gepasseerd kan worden gesteld dat vanuit uw college steeds is geopteerd geen medewerking te verlenen aan onderhavig verzoek. Echter hiervoor zijn geen ruimtelijke argumenten aanwezig. Een en ander bemoeilijkt de instandhouding van uw eerder ingenomen standpunt in deze.

Indien uw college voornemens is geen medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan dient in ogenschouw te worden genomen dat hiervoor onvoldoende ruimtelijke argumenten voorhanden zijn een dergelijk besluit na bezwaar en beroep in stand te houden.

De vraag dient dan ook te worden gesteld welke koers het best kan worden gevaren om het schip in de vaart te houden en uiteindelijk gezichtsverlies (als gevolg van het alsnog moeten wijzigen van het bestemmingsplan na bezwaar en beroep en de nodige kosten!) te voorkomen. In deze zou het voorkeur verdienen op genoemd verzoek positief te beslissen en medewerking te verlenen aan de bouw van een seniorenwoning mits op basis van de Wet geluidhinder en blijkend uit het bodemonderzoek geen beletselen aanwezig zijn.

Om te voorkomen dat er nog meer aanvragen om toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten worden gehonoreerd is het noodzakelijk het thans geldende bestemmingsplan te herzien.

Om gebruik te kunnen maken van het beschikbare contingent woningen als motief geen medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan kan eerst toepassing worden gegeven indien er een duidelijk volkshuisvestingsbeleid is geformuleerd en in het bestemmingsplan in de wijzigingsbevoegdheid expliciet de toetsing aan het woningbouwprogramma wordt voorgeschreven.

juridische consequenties:

Tegen een weigering mee te werken aan het wijzigen van een bestemmingsplan staat de mogelijkheid open van bezwaar en beroep. Gelet op de ruimtelijke argumentatie zal het weigeren gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid geen stand houden.

financiële consequenties:

N.v.t.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er nagenoeg geen reden is geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het weigeren van deze bevoegdheid gebruik te maken heeft in het verdere procedureverloop – bezwaar en beroep – in ieder geval als consequentie dat we terug zijn bij af en alsnog medewerking zullen moeten verlenen. De vraag is of dit wenselijk is gelet op de situatie. Bij uw beslissing dient deze overweging zeker een rol te spelen.

Een oplossing om verdere precedentwerking te voorkomen zou kunnen zijn medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan in het onderhavige geval en voor het overige: een voorbereidingsbesluit te nemen voor de gronden gelegen in het bestemmingsplan "dorpsgebieden" waarna vervolgens het bestemmingsplan kan worden herzien en er tijd wordt genomen een volkshuisvestingsbeleid te formuleren.

vervolg adviesnota:

Gelet op het feit dat ondanks het ontbreken van een deugdelijke motivering (zie het voorgaande) uw college opteert voor het weigeren van de gevraagde medewerking een weigeringsbesluit aan **[REDACTED]** doen toekomen, waarbij uw college rekening dient te houden met de consequenties die een dergelijk besluit met zich zal brengen.