

MEMO van college aan de raad

datum : 29 januari 2013
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Vraag commissie over bestemmingsplan 'Perceel tussen
Midden Geestweg 1 en Meerweg 7'
Portefeuillehouder : De heer A. Hietbrink
Inlichtingen bij : De heer B. Limmen

Aanleiding

Tijdens de commissievergadering van 15 januari 2013 heeft de heer Zeiler van Gemeentebelangen gevraagd of de gehanteerde werkwijze formeel en juridisch correct is in het bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7'. Hij vroeg zich af of ons college kan werken met een postzegelbestemmingsplan voor het door de Raad van State vernietigde deel van het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid' zonder dat het perceel is afgesplitst. Wethouder Hietbrink heeft toegezegd dat dit vóór uw raadsvergadering van 7 februari 2013 wordt uitgezocht.

Reactie

Feitelijk hoeft slechts het perceel dat door de Raad van State is vernietigd (Bijlage 1), te worden herzien. Voor de overige percelen is het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid' in werking getreden.

Of het nu met een postzegelbestemmingsplan, een correctieve herziening van het bestemmingsplan of een partiële herziening van het bestemmingsplan (voor de drie woningen) wordt gedaan, maakt niet uit. Het gaat erom dat het totaalplaatje klopt. Aangezien het niet vernietigde deel akkoord is, hoeft dit niet te worden aangepast.

De eigendomssituatie is voor de plaatsing van het nieuwe bouwvlak niet relevant. Wij leggen een bepaald planologisch regime vast en dat is het toetsingskader. De locatie van het bouwvlak ligt vast en er is dus geen discussie over mogelijk waar de woning wordt geplaatst ongeacht wie de eigenaar is.

Voor bijgebouwen ligt dit net even anders. Voor bijgebouwen op het perceel is de eigendomssituatie ruimtelijk gezien niet relevant. Planologisch gezien maakt het namelijk niet uit wie de eigenaar van de grond is. Of de eigenaar bijgebouwen realiseert of de buren maakt ruimtelijk gezien niet uit. Het gaat erom dat het aantal vierkante meters bebouwing wordt gerespecteerd. Zo is het ook in het moederplan geregeld (bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid').

Wij merken hier op dat de heer Zeiler een punt heeft wat betreft de onduidelijkheid over welke grond nu bij welke woning hoort. Op het moment dat de percelen kadastraal niet gesplitst zijn, is het lastig om te bepalen hoe de gronden verdeeld zijn. Voor het bouwvlak

maakt het niet uit (maar 1 locatie mogelijk), maar voor de bijgebouwen kan dit problemen opleveren. Juridisch zou de huidige werkwijze in theorie kunnen, immers er wordt aangesloten bij de gedachte van het moederplan. Het is ruimtelijk niet relevant welke grond bij welke woning hoort en in dit geval is de grond al wel kadastraal opgesplitst (zie Bijlage 2). Echter nog niet geheel conform de gewenste situatie (het nieuwe kadastrale perceel is iets kleiner). Bij de toetsing van bijgebouwen aan het bestemmingsplan kan dit tot discussies leiden.

Om die discussies te voorkomen stellen wij voor op de verbeelding een aanduiding op te nemen dat het nieuwe perceel 1 bouwperceel betreft (Bijlage 3; de huidige verbeelding en de nieuwe verbeelding). Op die manier is duidelijk welk stuk grond bij welk perceel behoort, los van de eigendomssituatie. Ook nemen wij een bepaling in de regels op dat het hoofdgebouw op minimaal 3m van de zijdelingse perceelgrens af moet worden gebouwd. Op die manier wordt de aanvrager verplicht om de kadastrale splitsing conform de gewenste ruimtelijke situatie te regelen alvorens de woning kan worden gebouwd. Het eerder afgesplitste perceel dient dus weer aangepast te worden. Dit staat overigens los van het nieuwe planologische regime.

Naar aanleiding van deze vraag hebben wij geconstateerd dat het vernietigde perceel niet even groot is als het plangebied zoals deze nu aan u wordt voorgelegd. Het vernietigde perceel is groter (tuin van Meerweg 7 en Midden Geestweg 1). Dit hiaat dienen wij te herstellen. In het kader van deze procedure is dat niet meer mogelijk. We nemen dit op bij de correctieve herziening van bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'. Wij zullen dan de 2 overgebleven percelen (Midden Geestweg 1 en Meerweg 7) als geheel in de herziening opnemen. Op deze manier is alles planologisch en juridisch juist geregeld.

Gelet op voorgaande wordt de toelichting, de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan d.d. 6 juli 2012 hierop aangepast en dient u dit bij de besluitvorming mee te nemen. De aanpassingen zijn te vinden in Bijlage 4. Het aangepaste bestemmingsplan d.d. 23 januari 2013 wordt nu ter besluitvorming aan u voorgelegd. De aangepaste pagina's (alinea's) van het bestemmingsplan treft u aan in Bijlage 5. Het volledige (aangepaste) bestemmingsplan (d.d. 23 januari 2013) wordt digitaal aan u verstrekt.

Ook het raadsbesluit wordt in aangepaste vorm aan u voorgelegd (Bijlage 6).

Bijlagen:

- 1; Kaartje waarop het vernietigde perceel staat aangegeven
 - 2; Huidige kadastrale situatie
 - 3; Huidige en aangepaste verbeelding
 - 4; Alle doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan
 - 5; Aangepaste pagina's bestemmingsplan
 - 6; Aangepast raadsbesluit
-