

- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 14 december 2015
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 7 december 2015
- Nummer** : 66
- Onderwerp** : Herziening beheersverordening Noordlaren
- Bijlage(n)** :
 1. Kopie brief van de heer De Vries (ontvangen: 15 juni 2015)
 2. Kopie brief aan de heer De Vries (verzonden: 9 juli 2015)
 3. Vastgestelde beheersverordening Noordlaren (2013), rechtstreeks te bereiken via:
 4. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0017.BV.N13BEHE-VA01>
 5. Aanvullende toelichting op de herziene beheersverordening (2015)
 6. Concept raadsbesluit
- Steller advies** : C. Kuperus
- Samenvatting** : Met het oog op de zogenoemde actualiseringsplicht van alle bestemmingsplannen is in 2013 onder meer het verouderde bestemmingsplan Noordlaren tijdig vervangen door een beheersverordening. Naar nu blijkt is voor het perceel Middenstraat 9b een bouwvlak (op grond waarvan het oprichten van een woning was toegestaan) abusievelijk uit de beheersverordening geschrapt. Met een herziening van de beheersverordening kan dit gebrek eenvoudig worden hersteld. Behalve het weer doen 'herleven' van het bouwvlak op het perceel Middenstraat 9b, wijzigt met deze herziening van de beheersverordening inhoudelijk verder niets.
- Voorgestelde beslissing** : De beheersverordening Noordlaren vaststellen.

Toelichting

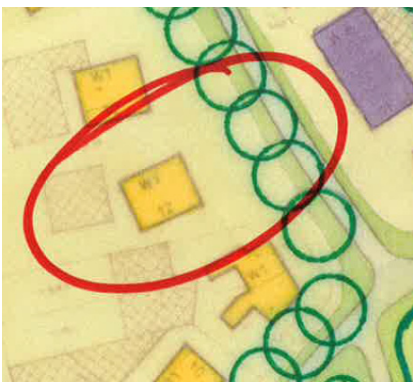
Op 15 juni 2015 ontvingen wij een brief van de heer R.P.M. De Vries waarin hij aandacht vraagt voor een 'verdwenen' bouwrecht op het perceel Middenstraat 9b in de beheersverordening Noordlaren. Het gaat concreet om een afzonderlijk bouwvlak op grond waarvan in het voorgeldende bestemmingsplan Noordlaren het oprichten van een extra woning op dat perceel bij recht was toegestaan. De eigenaar van het perceel verzoekt de gemeente dit gebrek te herstellen. Wij hebben dat verzoek beoordeeld en komen tot de conclusie dat herstel noodzakelijk is. Het meest voor de hand liggend is een herziening van de beheersverordening Noordlaren, een bevoegdheid van uw raad.

Argumenten

Op 24 juni 2013 stelde uw raad diverse beheersverordeningen vast. Directe aanleiding was de actualiseringsplicht, verankerd in de Wet ruimtelijke ordening: alle bestemmingsplannen ouder dan tien jaar moesten worden vervangen door een nieuw bestemmingsplan of een beheersverordening. Niet tijdig actualiseren zou onherroepelijk tot (financiële) sancties leiden. Mede gelet op die tijdsdruk en het gegeven dat de totstandskoming van een beheersverordening aanmerkelijk eenvoudiger en goedkoper was dan dat het geval zou zijn bij een bestemmingsplan, besloot uw raad om het instrument 'beheersverordening' in te zetten voor die gebieden waar (zeer) belegen bestemmingsplannen nog de juridisch-planologische dienst uitmaakten.

Een beheersverordening beoogt in beginsel de bestaande legale ruimtelijke functies vast te leggen in gebieden waar de gemeente geen (grote) ruimtelijke ontwikkelingen verwacht, zoals in Noordlaren. De beheersverordening heeft voor die gebieden het voorgeldende, verouderde bestemmingsplan vervangen. Een belangrijk uitgangspunt is dat de bestaande (bouw)rechten uit het oude bestemmingsplan terugkeren in de beheersverordening. Naar nu blijkt is dat voor het woonperceel Middenstraat 9b in Noordlaren niet volledig gebeurd. Een bouwvlak, op grond waarvan in het bestemmingsplan Noordlaren een woning kon worden opgericht, is niet meeverhuisd naar de beheersverordening Noordlaren.

De onderstaande afbeeldingen geven aan op welk perceel een bouwvlak per abuis is weggevallen. De bouwrechten met betrekking tot het bijgebouw [bg] zijn wel overgenomen.

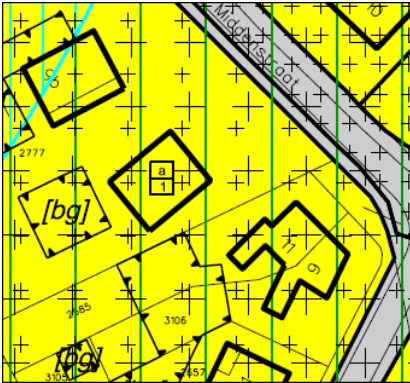


Afb. 1 Verbeelding bestemmingsplan (1987)

Afb. 2 Verbeelding beheersverordening (2013)

Naar aanleiding van dit verdwenen bouwvlak hebben wij de gehele beheersverordening Noordlaren onder de loep genomen: alle andere bouwvlakken (voor woningen, bedrijven en dergelijke) in Noordlaren zijn wel op een juiste wijze overgenomen in de beheersverordening. Middenstraat 9b is daarmee dan ook een incident. Er heeft overigens op dat perceel nooit een tweede woning gestaan. Er is dus al decennialang sprake van een ongebruikt en tot op heden onopgevalen bouwrecht. Niettemin, het onbedoeld ontnemen van bouwrechten strookt niet met de betekenis en opzet van een beheersverordening en moet daarom worden hersteld. De eigenaar is immers in zijn (bouw)rechten benadeeld.

Inmiddels heeft het stedenbouwkundig bureau BügelHajema een concept herziening opgesteld. Met deze herziening keert het verdwenen bouwvlak weer terug op de verbeelding (zie afbeelding 3) alsmede in de regels (zie afbeelding 4). Indien uw raad deze herziening vaststelt, is daarmee het gebrek volledig en formeel hersteld.



Afbeelding 3 Beheersverordening (herziening 2015)

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal' ten hoogste dat aantal woningen in het bouwvlak mag worden gebouwd;

Afbeelding 4 Extra regel beheersverordening (herziening 2015)

Voor het overige verandert de beheersverordening inhoudelijk niet; ook de naam blijft hetzelfde. De beheersverordening wordt in zijn geheel opnieuw vastgesteld. Daarmee blijft de beheersverordening voor Noordlaren compleet en voor een ieder op één scherm op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar. De aanvullende toelichting (zie bijlage) wordt ten slotte aan de bestaande toelichting gehangen.

Communicatie

De belanghebbenden zijn over dit voorgesteld herstel schriftelijk geïnformeerd en wacht uw besluitvorming af. Nadat u een besluit heeft genomen, ontvangen zij hierover een brief. Daarnaast vindt bij vaststelling van de beheersverordening een algemene publicatie plaats in het Harener Weekblad. Tegen de vaststelling van een (beheers)verordening staat geen bezwaar of beroep open. De wetgever sluit dat expliciet uit.

Voorgestelde beslissing

De beheersverordening Noordlaren vaststellen.

Haren, 10 november 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
directeur/gemeentesecretaris

P. van Veen,
burgemeester