



Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3	
Nummer	2018/861823
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Liempt, R. van/ Frusch, R.
Telefoonnummer	023-5113761
Email	rvanliempt@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college legt het ontwerpbestemmingsplan “Liewegje, 1^e partiële herziening, Liewegje 3” ter inzage.</p> <p>In het BP “Liewegje” (2010) is de burgerwoonbestemming van dit pand vervallen, zijn de bouwmogelijkheden (bouwvlak, goot- en bouwhoogte) beperkt c.q. niet juist op de plankaart verwerkt en zijn van een noordelijk gelegen perceeldeel de bestaande gebruiksmogelijkheden onbedoeld wegbestemd. Hierdoor is planschade ontstaan. Door deze partiële herziening wordt het planologisch nadeel m.b.t. het noordelijk perceeldeel geheel en m.b.t de woning merendeels opgeheven. De planschade wordt hierdoor grotendeels in natura hersteld.</p> <p>Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro).</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Op grond van de Handreiking actieve informatieplicht wordt dit ontwerp ter informatie aan de commissie gezonden.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Vaststelling bestemmingsplan “Liewegje” (2009187303) in Raadsvergadering van 16 december 2010;- Besluit omtrent planschadeverzoek Liewegje 3 en beslissing om de schade ‘in natura’ te compenseren (2018/291554), college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juli 2018 (NB: Dit staat niet in BIS, vandaar dat er geen hyperlink mogelijk is).

Besluit College d.d. 22 januari 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerpbestemmingsplan Liewegje, 1 ^e partiële herziening, Liewegje 3 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120015.on01). de secretaris, de burgemeester,
---	--

1. Inleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Liewegje in 2010, zijn in dat gebied onder meer de bestaande bebouwing en de toegelaten gebruiksmogelijkheden bestemd.

Uit een nadien door de eigenaar van het perceel Liewegje 3 gevoerde planschadeprocedure is gebleken dat de situatie voor zijn perceel niet geheel juist is verwerkt en dit planologisch nadeel oplevert. De woning is aangeduid als 'bedrijfswoning', terwijl het als woonhuis is gebouwd, primair als zodanig is gebruikt en ook zo was bestemd in het BP Zuiderpolder. Ook blijkt het bouwvlak niet in overeenstemming te zijn met de bestaande "voetprint" van de woning en zijn de door de Raad vastgestelde goot- en bouwhoogte (4m. en 6m.) destijds niet op de verbeelding verwerkt, waardoor er enkel een bouwhoogte van max. 4m. geldt. Het noordelijk gelegen perceeldeel heeft een Natuurbestemming gekregen, terwijl het overige deel van het voormalige bestemmingsvlak een Agrarische bestemming heeft. Die laatste bestemming is in lijn met het feitelijk bestaande gebruik en dit was ook toegelaten onder het overgangsrecht van BP Zuiderpolder. Ook was niet geheel duidelijk of ontsluiting op de openbare weg mogelijk is, dit gezien de omschrijving van de Water-bestemming.

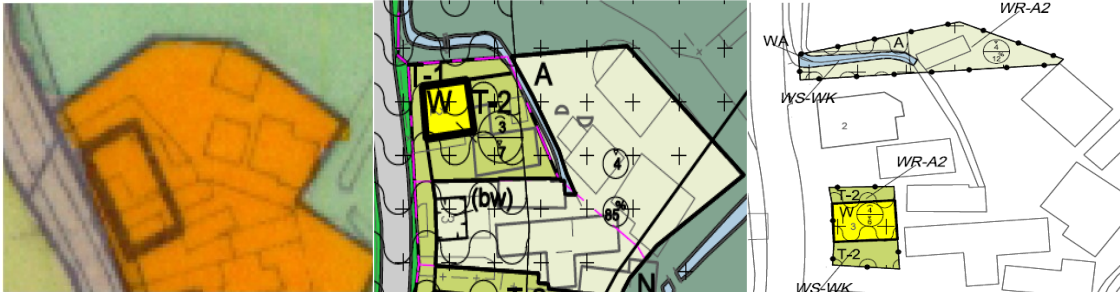
De onderhavige partiële herziening heeft als doel om e.e.a. zodanig te herstellen dat daardoor het planologisch nadeel geheel (perceeldeel) respectievelijk grotendeels (woning) wordt weggenomen, zonder af te wijken van de in het BP Liewegje gekozen systematiek en wijze van bestemmen. Dit heeft wel tot gevolg dat er ter plaatse van de woning enig planologisch nadeel blijft bestaan, aangezien er o.g.v. het oude bestemmingsplan (Zuiderpolder) m.n. ruimere goot- en bouwhoogten waren toegelaten. Als onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk wordt, zal dat – door een planschadedeskundige vast te stellen - resterende nadeel door het college als planschade aan betrokkene worden vergoed.



Zuiderpolder (1985)

Liewegje (2010)

1^e partiële herziening (2019)



Tot slot is rekening gehouden met de - ná 2010 - door de provincie aangescherpte regels met betrekking tot aardkundige monumenten, waaronder het in dit plangebied gelegen monument “Strandwal Spaarnwoude-Haarlemmerliede”.

Procesverloop

Het conceptontwerp is voor overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten, voor zover relevant voor dit plan. Hierop zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is de eerste formele stap in de bestemmingsplanprocedure.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120015.on01)

3. Beoogd resultaat

Herstel van de woonbestemming ter plaatse van het pand Liewegje 3, aanpassing van het bouwvlak aan de ‘voetprint’ van de bestaande woning, het opnemen van de eerder door de Raad toegekende goot- en bouwhoogte (in bijlage A Raadsstuk 2010) en het toekennen van de Tuin -2 bestemming aan de direct naastgelegen gronden. Het noordelijk gelegen perceeldeel te bestemmen conform het bestaande agrarische gebruik, gelijk de Agrarische bestemming van het overige perceel, de bestaande schuur positief te bestemmen en het verduidelijken van de Water-bestemming (mede ontsluiting op openbare weg mogelijk).

Vorenstaande met als doel dat de planschade daarmee - voor wat betreft de woning grotendeels en met betrekking tot genoemd perceeldeel geheel - “anderszins is verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Daarnaast de relevante planvoorschriften in overeenstemming te brengen met de - tussentijds gewijzigde - provinciale regels inzake aardkundige monumenten.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het (ontwerp)bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

2. Keuze vergoeding planschade in natura, voorwaarden en belang betrokkene

Tegemoetkoming in planschade kan in voorkomende gevallen bestaan uit compensatie in natura, schadevergoeding in geld kan daardoor achterwege blijven. De schade is dan "anderszins verzekerd" als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het gemeentebestuur mag bij het tegemoetkomen in de planschade uitgaan van een wijze van compenseren die de laagste kosten met zich meebrengt. Dit kan door geheel of gedeeltelijk herstel van de oude bestemming (bouw- en gebruiksmogelijkheden). Bij gedeeltelijk herstel zal het resterende nadeel door een planschadedeskundige worden vastgesteld en zal het college dit aan betrokkene uitkeren. E.e.a. ongeacht een eventuele voorkeur of wens van de aanvrager. Wel dient er in dat geval snel een plan in procedure te worden gebracht en ook een duidelijke tijdshorizon te worden vastgelegd, zijnde het moment dat alsnog een geldbedrag moet worden uitbetaald. Daarmee wordt de onzekere uitkomst van een bestemmingsplanprocedure en de daaromtrent gedane toezeggingen voldoende ondervangen. E.e.a. is bevestigd in de rechtspraak en daarop is door de planschadedeskundige ook gewezen in diens planschaderapport.

De deskundige heeft vastgesteld dat er in dit geval in totaal €35.000,-- aan planschade is ontstaan. Bestaande uit €27.500,-- wegens waardevermindering door het wegbestemmen van de burgerwoonfunctie en beperking van de bouwmogelijkheden t.p.v. de woning, alsmede €7.500,-- vanwege het vervallen van de gebruiksmogelijkheden van het noordelijk gelegen perceeldeel.

Met dit herstelplan is beoogd dat laatstgenoemd bedrag op nihil uitkomt en dat van de planschade die samenhangt met het eerstgenoemde deel (wegbestemmen van de burgerwoonfunctie enz.) minder dan de helft resteert. De ambtelijke kosten voor het opstellen en begeleiden van het herstelbestemmingsplan zijn aanzienlijk lager dan het planschadebedrag. Zodoende heeft het college in het besluit inzake planschadeprocedure besloten om een herstelplan in procedure te brengen. Daarbij is ook bepaald dat als er niet uiterlijk op 31 december 2020 een onherroepelijk herstelplan is, de planschade als geldbedrag wordt uitgekeerd.

3. Geen volledig herstel oude bouwmogelijkheden

Volledig herstel van de oude bouwmogelijkheden uit het BP Zuiderpolder - ter plaatse van de woning - is niet in lijn met de door Raad gekozen plansystematiek in BP Liewegje. Dit zal bovendien tot ongewenste precedentwerking kunnen leiden. Om die reden is daarvoor niet gekozen.



4. Actualiseren planregels n.a.v. provinciale regelgeving

Ná de vaststelling van het BP Liewegje heeft de provincie de regels met betrekking tot aardkundige monumenten aangescherpt, o.a. in de *Beleidsregel beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten (2015)* en de wijziging van de *Provinciale Ruimtelijke Verordening (11 mei 2018)*. Sindsdien zijn er juridisch gezien nog maar graaf-/bouwwerkzaamheden mogelijk tot een diepte van max. 1m. (middels provinciale ontheffing), vandaar dat deze diepte ook in de betreffende planregels is verwerkt.

5. Termijn ter inzage leggen ontwerp en vaststelling bestemmingsplan

In het Besluit omtrent planschadeverzoek Liewegje 3 is aangegeven dat uiterlijk vóór 15 februari 2019 een ontwerp van het herstelplan ter inzage ligt en dat het vervolgens vóór 31 juli 2019 ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. Dit mede met het oog op het belang van de eigenaar om snel uitsluitsel te krijgen omtrent de situatie. De vastgelegde tijdshorizon – 31 december 2020 - wordt dan niet overschreden en voorkomen dat het in het planschadebesluit genoemde geldbedrag (€35.000,--) in z'n geheel moet worden uitgekeerd.

6. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied doet zich geen concreet bouwplan voor, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente en kunnen binnen de bestaande budgetten worden opgevangen.

5. Risico's en kanttekeningen

Voorwaarde voor compensatie in natura is dat de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden geheel (of grotendeels) worden hersteld, het bestemmingsplan vervolgens in een eventuele beroepsprocedure standhoudt en onherroepelijk wordt. Daarnaast dient ook de uit de rechtspraak voortvloeiende eis van een tijdshorizon - welke in het planschadebesluit is vastgesteld op 31 december 2020 - te worden gehaald. Die datum is gekozen gezien de doorlooptijd van dit bestemmingsplan en rekening houdend met de eventuele beroeps- en behandeltermijn van de Raad van State.

Treedt er vertraging op – bijv. in de besluitvorming – dan bestaat het risico dat het bestemmingsplan niet tijdig onherroepelijk wordt. In dat geval dient de gemeente het gehele bedrag (€35.000,--) uit te betalen als tegemoetkoming planschade.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant;
 - De direct betrokkene wordt per brief geïnformeerd over de terinzagelegging, de overige betrokkene (Bro-aprtners) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a) ontwerpbestemmingsplan *Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3* met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120015.on01 ;
- b) verbeelding (plankaart).