

Nummer : 12-09.2014

Onderwerp : Bestemmingsplan De Zon 2 te Uithuizen

Korte inhoud : Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan De Zon 2 te Uithuizen vast te stellen

Uithuizen, 10 april 2014

AAN DE RAAD.

Inleiding

Voor het perceel De Zon 2 te Uithuizen is het verzoek binnengekomen om een bungalow te realiseren. De te bouwen woning past niet in het geldende bestemmingsplan Uithuizen (2005). De huidige bestemming is maatschappelijke doeleinden. Binnen deze bestemming is de bouw van een particuliere woning niet toegestaan. Het bestemmingsplan Uithuizen wordt daarom op dit onderdeel herzien.

Bestemmingsplan

Het huidige pand wordt gesloopt en er zal nieuwbouw plaatsvinden. De nieuwe woning zal evenals de woningen in de omgeving, worden voorzien van een plat dak en sluit daarmee aan bij de bestaande bebouwing. Het perceel is ruim van opzet en past daarmee goed in het huidige straatbeeld. Het bestemmingsplan De Zon 2 te Uithuizen maakt de bouw van de woning op deze locatie mogelijk. Het bestemmingsplan heeft van 7 februari 2014 tot en met donderdag 20 maart 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze binnengekomen.

Zienswijze

Indiener zienswijze meent dat het indienen van een zienswijze tegen het bestemmingsplan een 'holle frase' is. De gemeente dient te toetsen aan het legaliteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het formele rechtszekerheidsbeginsel alsmede het beginsel van fair play. Deze beginselen zijn geschonden. Tevens is er strijd met het specialiteitsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het verbod van detournement de pouvoir en het verbod op detournement de procedure.

Indiener meent dat de gemeente deze beginselen niet juist heeft toegepast.

Hij motiveert dit als volgt:

1. er is geen sloopvergunning verleend;
2. er is geen kapvergunning verleend;
3. er heeft kap van bomen plaatsgevonden en sloop van gebouwen, terwijl het bestemmingsplan nog niet in procedure was gebracht.

Ad 1

Er zou geen sloopvergunning zijn verleend, terwijl de aanvraag twee keer is gepubliceerd. De publicatie van de vergunning heeft echter niet plaatsgevonden.

Reactie

Op grond van het Bouwbesluit 2012, moet een sloopmelding worden gedaan als er meer dan 10 m³ sloopafval en/of als er asbest aanwezig is. De gemeente bekijkt of de benodigde stukken bij de melding zitten. Als er gegevens ontbreken moet een nieuwe melding worden ingediend. Men krijgt van de gemeente een ontvangstbevestiging, met daarin informatie over het vervolg.

De initiatiefnemer heeft in juni een dergelijke melding gedaan. Deze melding is gepubliceerd. Omdat de stukken niet compleet waren, heeft de gemeente de initiatiefnemer meegedeeld dat de melding niet in behandeling kon worden genomen.

Vervolgens is in november 2013 een tweede sloopmelding gedaan. Deze is wederom gepubliceerd en de melding is in behandeling genomen. Omdat toen de alle benodigde stukken zijn ingediend, kon de initiatiefnemer overgaan tot sloop. De melding is op 19 december 2013 gepubliceerd. Tegen het accepteren van de melding door de gemeente staat geen rechtsbescherming open.

De in mei en november binnengekomen meldingen zijn echter gepubliceerd in Gemeentenieuws onder het kopje: 'aanvragen om vergunning'. Hierin wordt meegedeeld dat zienswijzen/bezwaar kunnen worden ingediend nadat het besluit is genomen. Dit was niet juist omdat tegen meldingen geen mogelijkheid van bezwaar open staat. Er is geen sprake van een besluit waartegen bezwaar mogelijk is.

Wel is op 19 december 2013 de juiste tekst gebruikt in die zin dat is aangegeven dat een melding is binnengekomen i.c. voor het slopen van een schoolgebouw aan De Zon 2, en dat hiertegen geen bezwaren of bedenkingen kunnen worden ingediend.

Juridisch gezien heeft het onjuist informeren geen consequenties. Omdat er wettelijk gezien tegen een melding geen bezwaar en beroep mogelijk is, is de indiener niet in zijn belang geschaad als gevolg van de onjuiste mededeling bij de 'binnengekomen aanvragen om vergunning'. Wel is hij inderdaad de suggestie gewekt dat wel bezwaar mogelijk was. Voor de bestemmingsplanprocedure heeft dit geen gevolgen omdat de sloop niet in het bestemmingsplan geregeld wordt.

Op basis hiervan kan geconstateerd worden dat in dit kader weliswaar onjuiste informatie is verstrekt maar dat de gemeente verder de regelgeving op juiste wijze heeft uitgevoerd.

Ad 2

Er zou geen kapvergunning zijn verleend, terwijl er inmiddels wel enige bomen zijn gekapt.

Reactie

Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (artikel 4.11) is een vergunning (omgevingsvergunning) nodig voor het vellen van houtopstanden als deze staan vermeld op de bomenlijst en ervenlijst. Deze gegevens zijn openbaar en iedereen kan bekijken welke bomen op de lijst staan. De bomen die zijn gekapt stonden niet op de bomenlijst noch op de waardevolle ervenlijst. Dit betekent dat de bomen zondermeer konden worden gekapt.

Op basis hiervan kan geconstateerd worden dat in dit kader geen enkel rechtsbeginsel is geschonden.

Ad 3

Sloop van het pand en kap van de bomen heeft plaatsgevonden terwijl het bestemmingsplan nog niet in procedure was gebracht.

Reactie

Los van het bestemmingsplan mocht de initiatiefnemer dus slopen en kappen. Beide activiteiten zijn in dit geval niet vergunningsplichtig. Deze activiteiten mogen zondermeer worden uitgevoerd of er nu sprake is van een bestemming maatschappelijke doeleinden of woondoeleinden. Het slopen en kappen is volledig voor risico van de initiatiefnemer.

Indiener merkt verder op dat de aanleg van een vijver en het houden van Koi karpers gevaarlijk voor de volksgezondheid zouden kunnen zijn omdat deze erg gevoelig zijn voor het AIDSvirus en Herpes.

Reactie

De Koi Herpes Virus is een besmettelijke ziekte waarmee de Koi besmet kan worden. Wanneer deze ziekte in de vijver geconstateerd wordt heeft voor de koi vaak catastrofale gevolgen. Het virus is overdraagbaar van de ene karper op de andere, maar levert geen gevaar op voor de volksgezondheid.

De initiatiefnemer heeft als hobby het houden van Koi karpers. Hij heeft aangegeven een vijver voor het houden van Koi karpers aan te willen leggen. Hiervoor is te zijner tijd geen speciale vergunning nodig. Het houden van dieren uit hobbymatige overwegingen mag zondermeer ingevolge een woonbestemming.

Indiener meent dat door de handelwijze van de gemeente zowel bouwer als belanghebbenden zijn gedupeerd.

Reactie

Niet duidelijk is gemaakt waarom indiener gedupeerd is. Aangezien zowel de kap van de bomen als het slopen niet vergunningsplichtig zijn, is indiener niet gedupeerd als gevolg van onjuist handelen van de gemeente. De aspirant-bouwer is evenmin gedupeerd als gevolg van onjuist handelen van de gemeente. Het is de keus van de aspirant-bouwer om te beginnen met slopen en kappen terwijl er nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De aspirant-bouwer is er van op de hoogte dat de vergunning voor de woning pas kan worden verleend als het bestemmingsplan in werking is getreden.

Indiener merkt nog op dat als gevolg van het slopen en kappen schade is toegebracht aan zijn woning en dat dit het gevolg is van onjuiste vergunningverlening. Hij stelt de gemeente hiervoor aansprakelijk.

Reactie

De gemeente heeft niet onjuist gehandeld met betrekking tot de sloopmelding en het kappen van de bomen. Wel wordt betreurd dat de informatieverstrekking over de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar onjuist is geweest.

Indiener geeft aan in voorkomend geval een claim voor planschade in te dienen.

Reactie

Een eventueel verzoek om planschade zal in behandeling worden genomen als voldaan is aan de wettelijke voorwaarden.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties aan dit plan verbonden.

Voorstel

Voorgesteld wordt om

1. de zienswijze ongegrond te verklaren
2. het bestemmingsplan De Zon 2 te Uithuizen vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris