



G.24.04334 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: OG070

Steller: K. Rouffa

Portefeuillehouder: Wethouder Franssen

Behandeling college: 5 november 2024

Behandeling commissie:

Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)

3 december 2024

Behandeling gemeenteraad: 19 december 2024

Onderwerp

**Vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan
Ingbergrachtweg 9 Gulpen**

Samenvatting

Het pand aan de Ingbergrachtweg 9 te Gulpen staat te koop. Gedurende het verkoopproces is gebleken dat potentiële kopers geen hypotheek kunnen krijgen en geen beroep kunnen doen op de Nationale Hypotheek Garantie (NGH). De reden hiervoor is dat bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Gulpen' in 2010 ten onrechte en onbedoeld de bestemming 'Horeca' op dit perceel is opgenomen. Dit raadsvoorstel strekt tot het herstellen van deze fout en door middel van de vaststelling van een TAM-IMRO omgevingsplan opnieuw de woonbestemming aan het perceel toe te kennen.

Beslispunt(en)

De raad besluit:

Het TAM-IMRO omgevingsplan "Ingbergrachtweg 9 te Gulpen" met als IDN-nummer NL.IMRO.1729.TAMOPIngbergracht9-VG01 met bijbehorende verbeelding, regels en motivering vast te stellen.

Inleiding

Op 8 mei 2024 heeft een familielid van de eigenares van het pand aan de Ingbergrachtweg 9 te Gulpen zich bij de gemeente gemeld met een vraag inzake de status van het pand. Dit pand staat in de verkoop en tijdens het verkoopproces is gebleken dat op het pand de bestemming 'Horeca' rust en niet de bestemming 'Wonen-1' zoals kon worden verwacht.

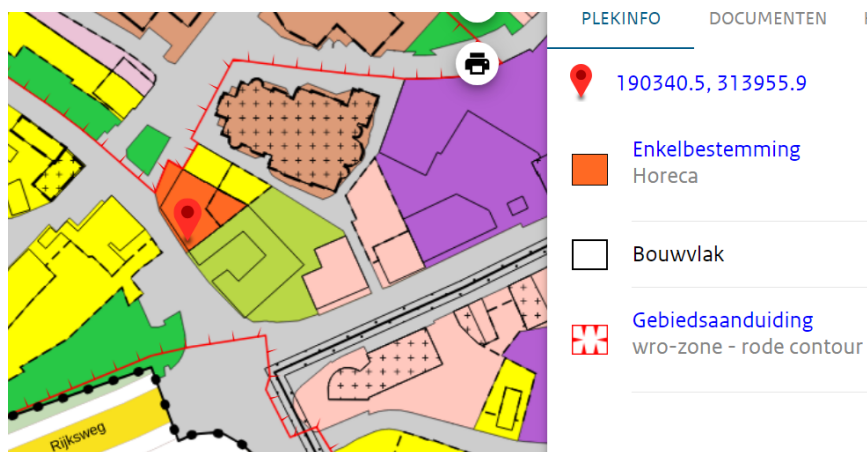
Aangezien op het pand geen woonbestemming rust, kunnen potentiële kopers geen hypotheek afsluiten en geen beroep doen op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Genoemde omstandigheden maken dat de verkoop van het pand op dit moment geen doorgang kan vinden.

De wijziging van de bestemming 'Woondoeleinden' naar de bestemming 'Horeca' wordt duidelijk indien de plankaarten van de opvolgende bestemmingsplannen met elkaar worden vergeleken.

Bestemmingsplan 'Kern Gulpen' (vastgesteld 3 maart 1988) met op de locatie aan de Ingbergrachtweg 9 te Gulpen de bestemming 'Woondoeleinden':



Bestemmingsplan 'Kern Gulpen' (vastgesteld 19 april 2010) met op de locatie aan de Ingbergrachtweg 9 te Gulpen de bestemming 'Horeca':



Uit bovenstaande plankaarten blijkt dat op het pand de bestemming 'Horeca' rust, maar het betreft een gebouw dat altijd als woning is gebruikt. De bestemming 'Horeca' is hier in 2010 dus onterecht opgenomen en de gemeente is verzocht om dit zo snel mogelijk te herstellen zodat de verkoop alsnog kan plaatsvinden. Het college heeft bij besluit d.d. 28 mei 2024 reeds besloten de procedure tot wijziging van het Omgevingsplan naar een woonbestemming door middel van een TAM-IMRO op te starten waarbij de kosten voor rekening van de gemeente komen. Na het voorbereiden van het plan door een extern bureau wordt uw raad nu voorgesteld om het TAM-IMRO plan vast te stellen.

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat het bewonen van het pand op dit moment wel nog is toegestaan, aangezien dit gebruik wordt beschermd door het overgangsrecht.

Beoogd effect

Het beoogd effect is om aan de locatie Ingbergrachtweg 9 te Gulpen opnieuw de woonbestemming toe te kennen en daarmee de in 2010 gemaakte fout te herstellen.

Argumenten

1. Wijzen van omgevingsplan door middel van TAM-IMRO

De aanleiding voor de vaststelling dat op het pand onterecht de bestemming 'Horeca' rust, is gelegen in het feit dat de eigenares het pand in de verkoop heeft geplaatst. Gedurende de verkoopprocedure bleek dat potentiële kopers geen hypotheek konden afsluiten en geen

beroep konden doen op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Genoemde omstandigheden maken dat de verkoop van het pand op dit moment geen doorgang kan vinden.

Na deze vaststelling is gekeken op welke wijze deze situatie zo snel mogelijk kon worden rechtgezet. Mogelijke alternatieven waren een verklaring van de gemeente dat het een woning betreft (in de vorm van een principestandpunt) of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan. In beide gevallen is sprake van een veel kortere doorlooptijd. Gebleken is echter dat hypotheekverstrekkers geen genoegen nemen met een principestandpunt of omgevingsvergunning. Voor hypotheekverstrekkers is het noodzakelijk dat de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen' en dergelijke wijziging is enkel mogelijk door een wijziging van het omgevingsplan (een principestandpunt en omgevingsvergunning zijn hiervoor onvoldoende). Sinds het in werking treden van de Omgevingswet is een TAM-IMRO plan daarvoor het geschikte instrument. Vandaar wordt voorgesteld om bijgevoegd TAM-IMRO plan (zie bijlage 2) door uw gemeenteraad te laten vaststellen.

2. Reguliere procedure toepassen

Op de vaststelling van een TAM-IMRO plan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, net zoals dat tot 1 januari 2024 het geval was voor het vaststellen van een bestemmingsplan. In dat geval moet een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd alvorens tot vaststelling kan worden overgegaan. Gezien het dringende karakter van dit dossier (de verkoop van het pand kan immers niet doorgaan) en het feit dat het pand altijd als woning in gebruik is geweest, is echter gekeken naar mogelijkheden om de procedure zo kort mogelijk te houden. Artikel 16.24, tweede lid Omgevingswet biedt daartoe een mogelijkheid. Volgens dit artikel kan de uitgebreide voorbereidingsprocedure buiten toepassing worden gelaten indien het gaat om een wijziging die ziet op het herstel van een kennelijke verschrijving. Deze mogelijkheid kan naar onze mening worden benut, aangezien vaststaat dat de bestemming 'Horeca' in 2010 onbedoeld op het perceel is opgenomen. Dit perceel is altijd een woning geweest en een wijziging van het gebruik naar horeca-pand was nooit aan de orde. Door toepassing te geven aan artikel 16.24, tweede lid Omgevingswet kan meteen aan uw gemeenteraad worden voorgesteld om het TAM-IMRO plan vast te stellen zonder voorafgaand een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen.

3. Kosten voor rekening gemeente

Het college heeft bij besluit d.d. 28 mei 2024 reeds besloten om de kosten voor de volgen TAM-IMRO procedure voor rekening van de

	gemeente te nemen. De reden hiervoor is gelegen in de wijze waarop de foute bestemming tot stand is gekomen. Ondanks dat er geen aanleiding was om de bestemming te wijzigen, is in 2010 de bestemming gewijzigd naar 'Horeca'. Dit is zichtbaar op de plankaart, maar in alle overige stukken zoals de toelichting, regels, wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt nergens over het pand aan de Ingbergrachtweg 9 te Gulpen gesproken. Dit wijst er reeds op dat het een wijziging betreft die niet was beoogd. De exacte aanleiding voor het onjuist bestemmen van het pand kan 14 jaar later niet meer met zekerheid worden achterhaald, maar we hebben hiervan wel een sterk vermoeden. Aan de noordzijde van het pand is een horecabedrijf gelegen (De Leeuw van Vlaanderen) dat destijds is uitgebreid. Deze uitbreiding richting het zuiden is in het bestemmingsplan Kern Gulpen meegenomen, maar waarschijnlijk is de begrenzing van de bestemming 'Horeca' te ruim getrokken waardoor het pand aan de Ingbergrachtweg 9 te Gulpen onbedoeld binnen deze bestemming 'Horeca' is komen te liggen. Het lijkt overigens te gaan om een fout die reeds bij de start van de bestemmingsplanprocedure is gemaakt. Op pagina 81 van de toelichting bij het bestemmingsplan is immers een inventarisatiekaart opgenomen waarbij het bestaand gebruik van het pand aan de Ingbergrachtweg 9 te Gulpen reeds als 'Horeca' wordt aangemerkt. Het staat vast dat dit een onjuist uitgangspunt was. Een uitgangspunt dat in de verdere procedure nooit is opgefallen en gecorrigeerd.
Kanttekeningen	<i>1. Beperkte motivering TAM-IMRO</i> Het TAM-IMRO plan is opgesteld om zo snel mogelijk en op de juiste wijze de bestemming te wijzigen van 'Horeca' naar 'Wonen'. Daarbij is er bewust voor gekozen om de ruimtelijke motivering en de daarbij horende onderzoeken zo beperkt mogelijk te houden. Deze insteek is in dit geval gerechtvaardigd aangezien er feitelijk geen wijziging plaatsvindt: het pand is altijd een woning geweest en zal dat ook in de toekomst blijven. Het vaststellen van het TAM-IMRO plan brengt dan ook geen ruimtelijke gevolgen met zich mee, het betreft enkel het herstellen van een fout uit 2010. Enkele concrete voorbeelden: de parkeerbehoefte, het aantal woningen, de verkeersaantrekkende werking, de stikstofdepositie, etc. blijven allemaal gelijk. Vandaar dat deze aspecten wel in de motivering van het TAM-IMRO plan worden genoemd, maar hiervoor geen onderzoeken zijn uitgevoerd. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat wél afstemming met de

Provincie Limburg heeft plaatsgevonden en dat tevens de omgeving bij het plan is betrokken. De omwonenden zijn per brief aangeschreven, waarop één omwonende heeft gereageerd en het plan tijdens een gesprek nader aan hem is toegelicht.

2. Strekking begrip “kennelijke verschrijving”

Zoals onder het kopje “Argumenten” reeds werd aangegeven, wordt voorgesteld om toepassing te geven aan artikel 16.24, tweede lid Omgevingswet en uit te gaan van een kennelijke verschrijving in 2010. Het begrip “kennelijke verschrijving” is in de wetgeving niet gedefinieerd en de jurisprudentie is op dit vlak zeer casuïstisch. Er bestaat dus een kans dat een rechter – in geval van een procedure tegen de vaststelling van het TAM-IMRO plan – van mening is dat het hier niet om een kennelijke verschrijving gaat en toch een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage had moeten worden gelegd. Dit risico wordt echter laag ingeschat aangezien het in dat geval een procedurefout betreft en nog steeds aan de rechter kan worden gevraagd om de rechtsgevolgen van het TAM-IMRO plan in stand te laten. Bovendien moet naar onze mening in dit geval groot gewicht worden toegekend aan het belang van de eigenares om zo snel mogelijk tot verkoop van het pand te kunnen overgaan. Daarom wordt geadviseerd uit te gaan van het herstel van een kennelijke verschrijving en geen ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen.

3. Kosten voor rekening gemeente gezien uitzonderlijke situatie

Ten aanzien van de kosten die voor rekening van de gemeente worden genomen, wordt benadrukt dat dit geen standaard uitgangspunt is voor eventuele toekomstige gevallen. Op basis van de specifieke omstandigheden van dit geval, zijnde een foute inventarisatie bij de start van de bestemmingsplanprocedure en de uitbreiding van de naastgelegen horecagelegenheid, is de gemeente in dit geval bereid om de kosten te dragen. Een dergelijke beoordeling dient in elk geval apart te worden gemaakt en biedt dus geen garantie voor eventuele toekomstige gevallen.

Kosten en dekking

In het besluit d.d. 28 mei 2024 heeft het college reeds besloten om de kosten voor de volgen TAM-IMRO procedure voor rekening van de gemeente te nemen. Het betreft een bedrag van 4.000 EUR excl. BTW. Deze kosten worden gefinancierd uit het budget ruimtelijke ordening – kosten algemene plannen met als boekingsnummer 6810100-53860.

Uitvoering en communicatie

Indien uw gemeenteraad besluit om het TAM-IMRO plan vast te stellen, dan zal dit op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Tevens zal separaat contact worden opgenomen met het familielid van de eigenares van de locatie. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat in aanloop naar deze besluitvorming ook steeds contact over de voortgang met het familielid heeft plaatsgevonden.

Bijlage(n)

Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier
TAM-IMRO omgevingsplan (verbeelding, motivering en motivering)	D2024-00006560 (verbeelding) D2024-00006561 (motivering) D2024-00006562 (regels)
Concept-raadsbesluit	G.24.04335