

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 49624-2022

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	19 oktober 2022
Portefuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Bestemmingsplan verbeeldingen (zaaknummer: 49216-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Bestemmingsplan regels (zaaknummer: 49216-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Bestemmingsplan toelichting incl. bijlagen (zaaknummer: 49216-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Nota van beantwoording zienswijzen 'Reparatieplan bestemming Wonen' dd. 13 oktober 2022 (zaaknummer: 49216-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemming Wonen' (zaaknummer: 49624-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET → Portefuillehouder M. Blind</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemming Wonen'</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemming Wonen' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022012005-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 3 mei 2022, ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen voor het bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemming Wonen' dd. 13 oktober 2022 en deze vast te stellen.

SAMENVATTING

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijhe' in 2009 is op een aantal percelen de woonbestemming niet juist overgenomen ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan. De eigenaren van deze percelen hebben de gemeente verzocht dit te herstellen. Hetzelfde is van toepassing op een perceel in het buitengebied waar bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2012 per abuis de agrarische bestemming is toegekend aan een perceel. In het bestemmingsplan daarvoor had dit deel van het perceel een woonbestemming. De eigenaar heeft de gemeente verzocht dit te herstellen. In totaal gaat het om vijf locaties die gerepareerd moeten worden. Op 5 april 2022 heeft het college besloten om hiervoor een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan met de titel 'reparatieplan bestemming Wonen' heeft ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze naar voren gebracht. Het college besluit om het bestemmingsplan en bijbehorende Nota van beantwoording voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

INLEIDING

Bij de algemene herziening en digitalisering van de bestemmingsplannen in het verleden zijn per abuis niet de juiste begrenzingen voor de bestemming 'Wonen' overgenomen uit de daarvoor geldende bestemmingsplannen. Het gaat om onderstaande vijf locaties.

Locatie	Geldende bestemmingsplan
Zonnenbergerweg 14, Wesepe	Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12-04-2021)
Dijk 28, Wijhe	Bestemmingsplan Wijhe (16-02-2009)
Honingklaver 2, Wijhe	Bestemmingsplan Wijhe (16-02-2009)
Molenstraat 4, Wijhe	Bestemmingsplan Wijhe (16-02-2009)
Wittemerslag 23 t/m 29, Wijhe	Bestemmingsplan Wijhe (16-02-2009)

De afgelopen periode hebben enkele inwoners uit de gemeente ons hierop gewezen. Een aantal van hen heeft gevraagd om deze fouten te herstellen. Het betreft in alle gevallen fouten waarbij de woonbestemming niet correct is opgenomen ten opzichte van het perceel en/of bebouwing. Eén van de inwoners wordt hierdoor direct planologisch beperkt. Hij loopt namelijk tegen het probleem aan dat hij geen bijgebouw op zijn perceel kan plaatsen. Omdat dit bijgebouw niet mogelijk gemaakt kan worden met een omgevingsvergunning waarop de normale procedure van toepassing is, is het college op 5 april 2022 voorgesteld om het bestemmingsplan te herzien. Hiertoe heeft het ontwerpbestemmingsplan met de titel 'reparatieplan bestemming Wonen' ter inzage gelegen. Over het ontwerp is één zienswijze naar voren gebracht. Het college besluit om het bestemmingsplan en bijbehorende Nota van beantwoording voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

BEOOGD RESULTAAT

Een aangepast bestemmingsplan voor vijf locaties zodat de woonbestemming op deze locaties correct is opgenomen. Het gaat om de percelen aan:

- Zonnenbergerweg 14, Wesepe (Buitengebied)
- Dijk 28, Wijhe
- Honingklaver 2, Wijhe
- Molenstraat 4, Wijhe
- Wittemerslag 23 t/m 29, Wijhe

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Buitengebied (Olst-Wijhe)
Bestemmingsplan Wijhe

ARGUMENTEN

1.1 Planologische beperking voor verschillende eigenaren percelen door fouten bij opstellen/digitalisering bestemmingsplannen in verleden, dit dient hersteld te worden.

De wijzigingen van de bestemmingen op de vijf locaties zijn in het verleden per abuis doorgevoerd bij het opstellen van de integrale bestemmingsplannen voor Wijhe en het buitengebied van Olst-Wijhe. Dat betekent ook dat er geen aanleiding was voor de wijziging en dat er in de ruimtelijke onderbouwing niet toegelicht is of er sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het gevolg is dat de eigenaren onterecht planologisch beperkt worden, bijvoorbeeld voor het aanvragen van een verbouwing/uitbouw van de woning of het plaatsen van een bijgebouw. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de fouten uit het verleden daarom hersteld. Hieronder wordt per locatie de wijziging kort toegelicht.

Zonnenbergerweg 14, Wesepe (Buitengebied)

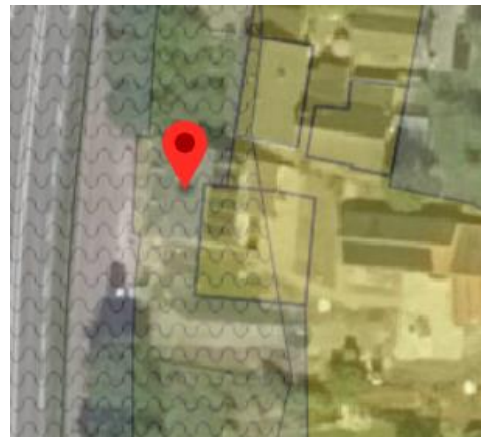
Bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2012 is het rood omliggende deel in figuur 1 per abuis omgezet van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Agrarisch'. Er bestond geen aanleiding om de bestemming te veranderen en dat is ook niet onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gebruik als zijnde 'Wonen' is op grond van het overgangsrecht nog steeds toegestaan. Het is door de agrarische bestemming nu echter niet mogelijk om een bijgebouw op dit deel van het perceel te plaatsen. Dit is pas na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe in 2021 naar voren gekomen waardoor het niet in dat plan verwerkt kon worden.



Figuur 1: Zonnenbergerweg 14, Wesepe

Dijk 28, Wijhe

De woning aan de Dijk 28 te Wijhe ligt in het bestemmingsplan Wijhe bijna geheel in de bestemming 'Tuin'. De rode druppel in figuur 2 staat ongeveer op het hart van de woning. De woonbestemming, en daarmee het bouwvlak, ligt maar op een klein deel van de woning.



Figuur 2: Dijk 28, Wijhe

Honingklaver 2, Wijhe

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe in 2009 is per abuis een deel van de bestemming 'Wonen' veranderd in de bestemming 'Tuin'. Dit is destijds middels brieven kenbaar gemaakt aan de eigenaar van het pand. Daarbij is de toezegging gedaan om dit te repareren. In figuur 3 is het deel dat bestemd moet worden als 'Wonen' rood omliggend.



Figuur 3: Honingklaver 2, Wijhe

Molenstraat 4, Wijhe

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe in 2009 heeft de woning aan de Molenstraat 4 te Wijhe per abuis de bestemming 'Centrum' gekregen terwijl dit 'Wonen' had moeten zijn. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dit weer aangepast naar 'Wonen'.



Figuur 4: Molenstraat 4, Wijhe

Wittemerslag 23 t/m 29, Wijhe

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe in 2009 hebben de woningen per abuis de bestemming 'Tuin' gekregen terwijl dit 'Wonen' had moeten zijn. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dit weer aangepast naar 'Wonen'.



Figuur 5: Wittemerslag 23 t/m 29, Wijhe

1.2 De ingediende zienswijze is geen aanleiding tot aanpassing van het besluit

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In bijlage 6 bij dit voorstel is de Nota van antwoord opgenomen waarin de zienswijze en de beantwoording nader wordt beschreven.

De indiener van de zienswijze stelt dat de veronderstelling dat de locatie aan de Zonnenbergerweg 14 te Wesepe per abuis de bestemming 'Agrarisch' heeft gekregen een onjuiste veronderstelling is en stelt tevens dat er een motivatie ontbreekt waarom de bestemming 'Wonen' moet gelden op de locatie.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de (analoge) plankaart van het oude bestemmingsplan aan de Zonnenbergerweg 14 te Wesepe opgenomen (Buitengebied Olst uit 1989). Daaruit blijkt dat de locatie altijd een volledige woonbestemming heeft gehad. Dat betekent dat de veronderstelling dat de locatie per abuis de verkeerde bestemming heeft gekregen juist is. In het verleden is de wijziging van 'Wonen' naar 'Agrarisch' zonder enige motivatie doorgevoerd. Met het 'Reparatieplan bestemming Wonen' wordt deze ongemotiveerde wijziging van de bestemming in 2012 ongedaan gemaakt.



Figuur 6: uitsnede uit plankaart bestemmingsplan buitengebied Olst (1989)

Gezien voorgaande wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 25 augustus tot en met 5 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is één zienswijze naar voren gebracht, namelijk ten aanzien van het perceel aan de Zonnenbergerweg 14 te Wesepe (buitengebied). In de Nota van beantwoording die als bijlage 6 bij dit voorstel is gevoegd wordt de wijze waarop wordt omgegaan met deze zienswijze beschreven.

DUURZAAMHEID

N.V.T.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Het is altijd mogelijk dat iemand in beroep gaat. Echter is de verwachting dat een gegrond beroep wordt ingediend erg klein is omdat met het plan enkel eerder gemaakte fouten hersteld worden. De rechten van derden worden door het plan niet beperkt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten voor de procedure zijn voor rekening van de gemeente. Door de reparatie van de bestemming op locaties te bundelen in één bestemmingsplan(procedure) worden de kosten zoveel mogelijk beperkt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de post Ruimtelijke Ordening algemeen en bedraagt € 3.665,-.

AANPAK/UITVOERING

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De betrokkenen worden op de hoogte gesteld van de vaststelling.

Het is in de toekomst niet uit te sluiten dat er zich in de toekomst nog soortgelijke situaties voordoen. Hiervoor wordt een 'reparatielijst' bijgehouden, waarbij soortgelijke gevallen gezamenlijk hersteld kunnen worden. In dit geval is dat gedaan voor de locaties waar een woonbestemming per abuis verdwenen is. Door op deze manier de wijzigingen te bundelen (i.p.v. ze per geval opnieuw te laten bestemmen) wordt financieel bespaard op de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.