

Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan  
Buitengebied, Hengforderweg 4 te Olst

## Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt geadviseerd in de planregels en de verbeelding een aantal correcties door te voeren, omdat naderhand is geconstateerd dat in de tekst van het ontwerpplan en op de verbeelding een paar onbedoelde onvolkomenheden stonden. Burgemeester en wethouders stellen voor het bestemmingsplan vast te stellen met de volgende wijzigingen in de planregels:

### 1. Verbeelding

Het bestemmingsvlak en bouwvlak zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet juist op de verbeelding weergegeven. De door de architect aangeleverde ondergrond van het ontwerpplan blijkt een schaal te hebben die niet overeen komt met de kadastrale ondergrond (GBKN). Voorgesteld wordt om de verbeelding dusdanig aan te passen dat het bouwplan voor de locatie Hengforderweg 4, dat overigens niet is gewijzigd, in de verbeelding past. Dit betekent dat het bestemmingsvlak van de woonbestemming in oostelijke richting uitgebreid wordt en het vlak waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan groter wordt.

### 2. Artikel 1.16 (definitie bijgebouw)

In de definitie van een bijgebouw is aangegeven dat het moet gaan om *een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs-)woning*. Omdat het hier een maatwerkplan betreft waarbij het bijgebouw voor de nieuw te bouwen woning aan de Hengforderweg onderdeel uit maakt van het hoofdgebouw (in pandig bijgebouw) is er wel sprake van functionele ondergeschiktheid, maar geen bouwkundige ondergeschiktheid. Voorgesteld wordt dan ook om "en bouwkundig" te verwijderen.

### 3. Artikel 3.3.2 (teeltondersteunende voorzieningen) en 3.6.3 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken)

In deze artikelen wordt verwezen naar de landschappelijke waarden zoals genoemd onder 3.1 onder c. Hierbij is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied. Doordat in artikel 3.1 een lid is verwijderd dat niet van toepassing is, zijn alle subleden opgeschoven en moet de verwijzing naar 3.1 onder b zijn. Voorgesteld wordt om deze foutieve verwijzing aan te passen.

### 4. In artikel 4.3.2 (nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven)

In dit artikel wordt verwezen naar het bepaalde in lid 4.2 onder f, zijnde de een afwijkmogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen bij voormalige agrarische bedrijven. Hierbij is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied. Doordat ook in artikel 4.2 een aantal leden is verwijderd die niet van toepassing zijn, zijn alle subleden opgeschoven en moet de verwijzing naar 4.2 onder d zijn. Voorgesteld wordt om deze foutieve verwijzing aan te passen.

### 5. Artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels)

In artikel 4.4 onder g is het volgende bepaald: de gebouwen mogen gebruikt worden voor ten hoogste 1 woning. Deze bepaling kan op verschillende manieren gelezen worden en schept daardoor onduidelijkheid. Bovendien is op de verbeelding het aantal woningen al aangegeven. Het maximaal aantal woningen is hiermee al voldoende geregeld. Om onduidelijkheden te voorkomen wordt voorgesteld om dit lid te verwijderen.

### 6. Artikel 9.2 (voorwaardelijke verplichting)

De voorwaardelijke verplichting in artikel 9.2 is juridisch gezien niet juist geformuleerd. Zoals de verplichting nu is geformuleerd is het een uitvoeringseis in een bestemmingsplan en dat is in strijd met de toelatingsplanologie. De Wro biedt geen uitdrukkelijke aanknopingspunten om dergelijke verplichtingen op te leggen. Een bestemmingsplan is alleen faciliterend, maar dwingt nooit tot uitvoering van maatregelen. De Raad van State heeft geaccepteerd dat via een voorwaardelijke verplichting, via de gebruiksregels afgedwongen kan worden dat bijvoorbeeld landschapsmaatregelen aangelegd worden om realisering van een bepaalde bestemming mogelijk te maken. Dit moet dan wel zodanig geformuleerd zijn dat als niet aan die voorwaardelijke verplichting wordt voldaan er sprake is

van strijdig gebruik. In de formulering zoals in het ontwerp plan is aangegeven is de verplichting niet als gebruik geformuleerd en ook is er geen regel in het bestemmingsplan opgenomen dat het niet voldoen aan de verplichting wordt gezien als strijdig gebruik. Voorgesteld wordt om de voorwaardelijke verplichting als volgt aan te passen:

- a. *Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de op in de bijlage 1 opgenomen 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Hengforderweg - Haereweg'.*
- b. *In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de op in de bijlage 1 opgenomen 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Hengforderweg - Haereweg', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*

Voorgesteld wordt dan ook om een aanduiding "voorwaardelijke verplichting" op ten nemen in de verbeelding, op de locatie van de nieuw te bouwen schuurwoning.

## Samenvatting voorgestelde wijzigingen

Op grond van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, stellen burgemeester en wethouders de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. Verbeelding
  - Het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming Wonen wordt zodanig gewijzigd dat het bouwplan past binnen de verbeelding
  - Ter plaatste van de nieuwe woning wordt op de verbeelding de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' toegekend.
2. Artikel 1.16  
Het tekstdeel "en bouwkundig" vervalt.
3. Artikel 3.3.2 en 3.6.3  
Het tekstdeel 3.1 onder c wordt gewijzigd in 3.1 onder b.
4. In artikel 4.3.2  
Het tekstdeel 4.2 onder f wordt gewijzigd in 4.2 onder d.
5. Artikel 4.4  
Lid g vervalt.
6. Artikel 9.2  
De tekst van deze regelt wordt vervangen door:
  - a. *Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de op in de bijlage 1 opgenomen 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Hengforderweg - Haereweg'.*
  - b. *In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de op in de bijlage 1 opgenomen 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Hengforderweg - Haereweg', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*