

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 16 oktober 2017
Agendapunt 10
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 3053-2017
Datum B&W-besluit 13 september 2017

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening, 17.004434
- Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening, 17.004435
- Overzichtskaart ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening, 17.004436
- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, 17.005979

INLEIDING

Als gevolg van een concrete handhavingszaak is geconstateerd dat in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de realisatie van (bedrijfs-) woningen planologisch-juridisch onbedoeld mogelijk is gemaakt op 28 percelen. Het bestemmingsplan Buitengebied is op 21 mei 2012 vastgesteld. In de onherroepelijke versie zijn de aanduidingen (-w) en (-bw) abusievelijk niet opgenomen op de digitale verbeelding, doordat een kaartlaag is weggevallen bij de oplevering door het stedenbouwkundige adviesbureau. Hierdoor zijn op de betrokken bouwvlakken in strijd met de bedoelingen van uw gemeenteraad woningen en bedrijfswoningen mogelijk. In het vaststellingsbesluit werd destijds verwezen naar de nota zienswijzen voor wat betreft de aanpassingen ten opzichte van het ontwerp. Het verwijderen van de aanduidingen (-w) en (-bw) komt hier - logischerwijs - niet terug.

Het namens uw gemeenteraad geautoriseerde digitale GML-bestand komt dus niet overeen met uw bedoelingen en met de door u vastgestelde analoge versie van het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan hebben 28 percelen in het buitengebied onterecht de mogelijkheid gekregen om een (bedrijfs-) woning te realiseren. Om deze administratieve fout te herstellen is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening", heeft vervolgens vanaf 8 juni 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Juridisch herstel van een onbedoelde planologische regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (2012)
Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Olst- Wijhe (2014)
Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

Tweede herziening

Het gaat in totaal om 4 ontbrekende (-w) aanduidingen en 23 (-bw) aanduidingen, respectievelijk betrekking hebbende op woningen (w) en bedrijfswoningen (bw). Door het ontbreken van deze aanduidingen is onterecht de mogelijkheid ontstaan om een (bedrijfs-) woning te bouwen. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe waren de nu ontbrekende aanduidingen wel opgenomen. In de 'oude' bestemmingsplannen voor het buitengebied was het voor geen van deze percelen toegestaan om (bedrijfs-) woningen te realiseren. Er is daarmee geen sprake van het weg bestemmen van bestaand en bedoeld recht.

Voor 10 locaties waar de aanduiding (-bw) ontbreekt, betreft het bestemmingen voor nutsvoorzieningen of een gemeaal. In de planregels is op deze locaties de realisatie van een bedrijfswoning uitgesloten. Het ontbreken van de betrokken aanduiding heeft hier dus geen juridische impact. Voor een ander deel van de percelen leidt de juridische bouwmogelijkheid niet tot een reële mogelijkheid, omdat het niet waarschijnlijk is dat hier valt te onderbouwen dat een bedrijfswoning noodzakelijk is. Het betreft hier de locaties van het waterwinbedrijf (4 bouwvlakken) en van het sportveld (1 vlak). Bij de resterende 12 percelen zou in theorie een (bedrijfs-) woning kunnen worden aangevraagd en zou deze, mits goed onderbouwd, moeten worden vergund.

Met een planherziening van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe kunnen de ontbrekende aanduidingen alsnog worden opgenomen en wordt de omissie hersteld.

Vorbereidingsbesluit

In voorbereiding op de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe heeft uw gemeenteraad op 20 juni 2016 een voorbereidingsbesluit genomen voor de percelen waarop de omissie betrekking heeft. Door het besluit kunnen omgevingsvergunningen, die worden aangevraagd voor deze percelen, worden aangehouden en wordt de bouw van extra (bedrijfs-) woningen, waar dat niet bedoeld was, voorkomen.

Een voorbereidingsbesluit geldt voor 1 jaar. Als binnen 1 jaar een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Het ontwerp bestemmingsplan voor deze tweede herziening is tijdig ter visie gelegd.

Postzegelplannen buiten beschouwing

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied uit 2012. In 2014 is de eerste herziening van dit moederplan vastgesteld. Het plangebied van deze tweede herziening komt overeen met het plangebied van de eerste herziening, uitgezonderd de locaties waarvoor daarna een afzonderlijk postzegelbestemmingsplan is vastgesteld. Op deze locaties vigeert het moederplan en/of de eerste herziening niet meer. Op deze locaties blijft de bestemming gelden zoals in het postzegelplan is opgenomen.

Op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied tweede herziening, bestonden er 10 locaties waarvoor een afzonderlijk postzegelbestemmingsplan is vastgesteld. Vanaf dat moment tot dit voorstel tot vaststelling zijn er nog 3 locaties bijgekomen. Dit betekent dat er een ambtelijke wijziging dient plaats te vinden en dat deze 3 locaties ook geen onderdeel meer uit maken van deze tweede herziening. In totaal geldt dit dus voor 13 locaties.

Perceel Waterstraat 32

Voor het perceel Waterstraat 32 wordt een aparte herziening doorlopen, omdat vanwege een handhavingstraject met de eigenaar van het perceel, na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe in 2012, er afzonderlijke afspraken zijn gemaakt. Vanwege het handhavingstraject is met de eigenaar afgesproken om de bestemming 'Wonen' aan het perceel toe te kennen. De bedrijfsbestemming komt daarmee te vervallen. Het perceel Waterstraat 32 blijft bij deze herziening dan ook buiten beschouwing. Deze tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe heeft dan ook betrekking op 27 locaties.

Zienswijze

Gedurende de periode van ter visie legging is er 1 zienswijze ingediend. Indiener van de zienswijze verzoekt om de bouwmogelijkheid van een (bedrijfs-)woning alsnog op te nemen in verband met een mondelinge toezegging die in het verleden zou zijn gedaan.

In de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt een reactie gegeven op deze zienswijze. Voorgesteld wordt om deze nota vast te stellen.

DRAAGVLAK

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en het waterschap en zij kunnen instemmen met het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft een omissie als gevolg van een onjuiste aanlevering door het stedenbouwkundig adviesbureau. Het bureau levert kosteloos de herziening van het bestemmingsplan aan. Omdat wij de omissie destijds ondanks controles niet hebben geconstateerd, is afgesproken dat de ambtelijke kosten voor de procedure voor rekening van de gemeente komen.

Daarnaast bestaat er een (kleine) kans op planschadeclaims van de eigenaren van de betreffende percelen (directe planschade). Er zijn echter goede argumenten aan te voeren dat er geen sprake is van reële planschade. Het gaat immers om een fout en uit de gehele vaststellingsprocedure blijkt dat het niet de bedoeling van uw gemeenteraad is geweest om extra (bedrijfs-) woningen toe te staan. Bovendien is er mogelijk sprake van passieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien er gedurende een bepaalde periode geen gebruik is gemaakt van de gunstige bouw- en/of gebruiksmogelijkheden uit een bestemmingsplan en deze mogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan zijn komen te vervallen.

Naast het risico van het repareren van het betreffende bestemmingsplan bestaat het risico op indirecte planschadeclaims in de situatie dat het bestemmingsplan niet gerepareerd zou worden. Belanghebbenden die grenzen aan of zicht hebben op de betreffende percelen kunnen in beginsel een planschadeclaim indienen bij de gemeente vanwege de bouwmogelijkheid van een (bedrijfs-) woning op een locatie waarvoor dat voorheen niet mogelijk was.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De indiener van de zienswijze wordt per brief op de hoogte gesteld.

VOORSTEL

1. de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied tweede herziening vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001026-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 25 januari 2017 gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de toelichting en de verbeelding aangepast worden, omdat de locaties van de postzegelbestemmingsplannen:
 - o Buitengebied, tussen Herxen tussen 6a en 8 (NL.IMRO.BP2017001027-0301),
 - o Buitengebied, Bremmelerstraat 2 (NL.IMRO.1773.BP2016001020-0301), en
 - o Buitengebied, Rijkstraatweg 105-107 (NL.IMRO.1773.BP2017001028-0301)geen onderdeel meer uitmaken van het plangebied.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Sandra Scheggetman
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.13 september 2017,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied tweede herziening vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001026-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 25 januari 2017 gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de toelichting en de verbeelding aangepast worden, omdat de locaties van de postzegelbestemmingsplannen:
 - a. Buitengebied, tussen Herxen tussen 6a en 8 (NL.IMRO.BP2017001027-0301),
 - b. Buitengebied, Bremmelerstraat 2 (NL.IMRO.1773.BP2016001020-0301), en
 - c. Buitengebied, Rijksstraatweg 105-107 (NL.IMRO.1773.BP2017001028-0301)geen onderdeel meer uitmaken van het plangebied.

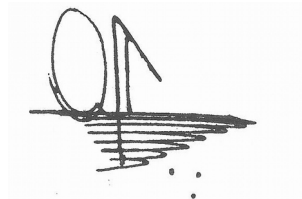
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 oktober 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien