

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	20 juni 2016
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2016/34
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	16.016304 *  *
Datum B&W-besluit	6 juni 2016
Onderwerp	Voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor 28 percelen in het bestemmingsplan Buitengebied

INLEIDING

Als gevolg van een concrete handhavingszaak is geconstateerd dat in het bestemmingsplan Buitengebied 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 de gemeenteraad woningen en bedrijfswoningen mogelijk. In het raadsbesluit wordt 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 GML-bestand komt dus op dit punt niet overeen met de bedoelingen van uw raad 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. Vooruitlopend op het in procedure brengen van de voornoemde herziening zal uw raad een voorbereidingsbesluit moeten nemen om eventuele aanvragen voor de bouw van een (bedrijfs-) woning te kunnen aanhouden.

BEOOGD RESULTAAT

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

KADER

Bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe" (2012)
Wro

ARGUMENTEN

Het gaat in totaal om 4 ontbrekende (-w) aanduidingen en 24 (-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 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 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 13 percelen kan in theorie een (bedrijfs-) woning worden aangevraagd en moet deze, mits goed onderbouwd, worden vergund.

Met een planherziening van het bestemmingsplan Buitengebied kunnen de ontbrekende aanduidingen alsnog worden opgenomen en wordt de omissie hersteld. Het ligt voor de hand deze herziening te starten met een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit laat een aanhoudingsplicht ontstaan, op basis waarvan vergunningsaanvragen kunnen worden aangehouden en vervolgens kunnen worden getoetst aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. De planherziening doorloopt verder de normale vaststellingsprocedure conform artikel 3.8 Wro.

DRAAGVLAK

Het betreft een herstel van een onbedoelde technische omissie in de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan. Er wordt op voorhand op een breed draagvlak gerekend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft een omissie als gevolg van een onjuiste aanlevering door het stedenbouwkundig adviesbureau. Aangestuurd wordt op het kosteloos aanleveren van de herziening door het bureau en een vergoeding van de door de gemeente te maken ambtelijke kosten voor de procedure.

Daarnaast bestaat er een kleine kans op een planschadeclaims van de betreffende percelen. 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 de toenmalige gemeenteraad is geweest om extra (bedrijfs-) woningen toe te staan. Naast het risico van het repareren van het betreffende bestemmingsplan bestaat het risico op indirecte planschadeclaims in de situatie dat het bestemmingsplan niet gerepareerd zal worden. Belanghebbenden die grenzen aan of op zicht hebben op de betreffende percelen kunnen in beginsel nog tot 21 mei 2017 een planschadeclaim indienen bij de gemeente vanwege de bouwmogelijkheid van een (bedrijfs-) woning op een locatie waarvoor dat voorheen niet mogelijk was.

AANPAK/UITVOERING

De eerste stap is om een voorbereidingsbesluit te nemen. Vervolgens zal op korte termijn een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgestart worden, die is gericht op het herstel van de geconstateerde omissie.

VOORSTEL

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor 28 percelen in het bestemmingsplan Buitengebied, waarop abusievelijk de realisatie van een (bedrijfs-) woning planologisch-juridisch mogelijk is gemaakt.
2. Ons college op te dragen een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor te bereiden en in procedure te brengen voor de onder punt 1 genoemde percelen teneinde de onbedoelde mogelijkheid om een (bedrijfs-) woning te realiseren ongedaan te maken.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



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

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:
Martijn Korte / Bodien Bartels
Doorkiesnummer: 8010*

Nr.	2016/34
Onderwerp	Besluit tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor 28 percelen in het bestemmingsplan Buitengebied

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2016, nr. 2016/34;

gelet op artikel 3.7 Wro;

besluit:

1. Om met ingang van besluitdatum voor de volgende percelen, vallende onder het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe", een bestemmingsplan voor te bereiden:

1. 't Nijenhuis 8-10
2. Wechterholt 35
3. Beltenweg 5
4. Oude Deventerweg 5
5. Boxbergerweg 38a
6. Hamelweg 16a
7. Het Anem 8
8. Randerstraat 1
9. Wooldijk 6T
10. Boxbergerweg 19T
11. Holstweg 46T
12. Boerlestraat 5b
13. Boerlestraat 5b
14. Boerlestraat 5b
15. Stoombootweg 4a
16. Waterstraat 4
17. Waterstraat 32
18. Raalterweg 32
19. Soestwetering kad. L225
20. Soestwetering kad. L225
21. Rietbergweg 10
22. Waterschapsstraat 1
23. Rijksstraatweg 34a
24. Hoenloseweg 1
25. Boxbergerweg 117-119
26. Boxbergerweg 70, Diepenveen (Deventer, betreffend erfdeel in Olst-Wijhe)
27. Boxbergerweg 72, Diepenveen (Deventer, betreffend erfdeel in Olst-Wijhe)
28. Hoek Vossenweg / Zeedijk, Nijbroek (Voorst, betreffend erfdeel in Olst-Wijhe)

2. Ons college op te dragen een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor te bereiden en in procedure te brengen voor de onder punt 1 genoemde percelen teneinde de onbedoelde mogelijkheid om een (bedrijfs-) woning te realiseren ongedaan te maken.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 20 juni 2016.

De raad voornoemd,
de griffier

B.A. (Bart) Duursema

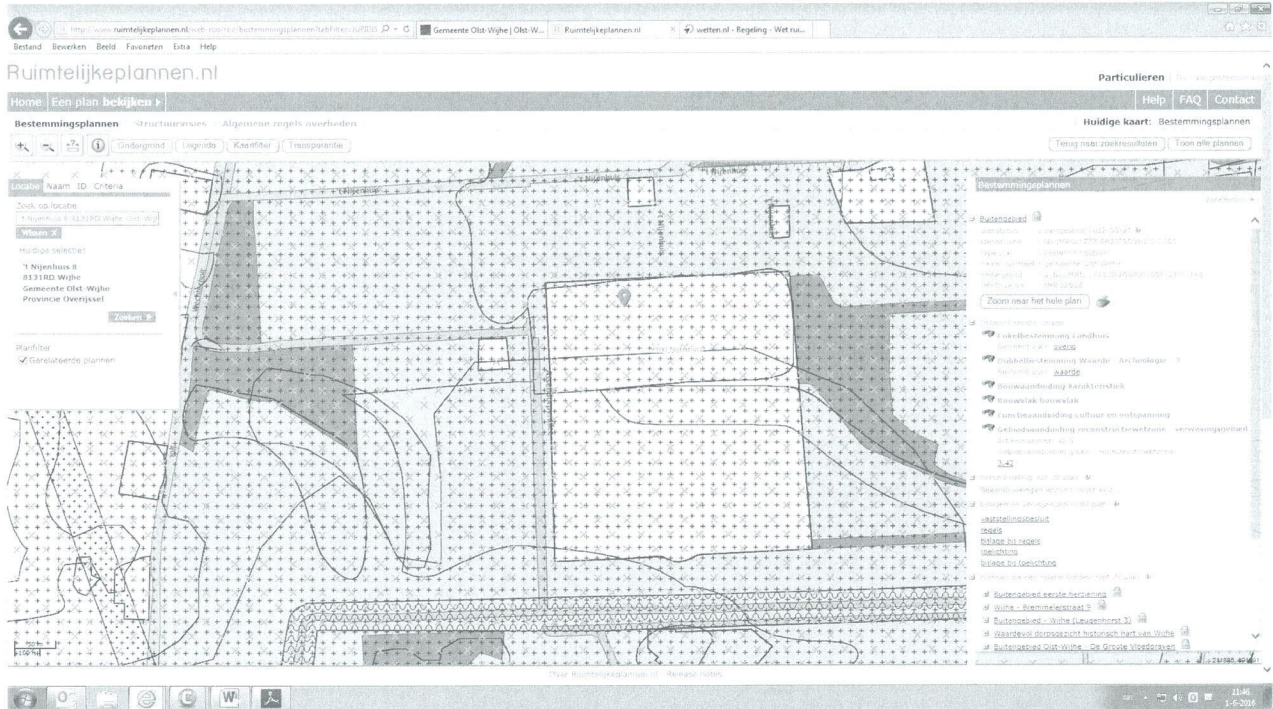
16.016304

de voorzitter

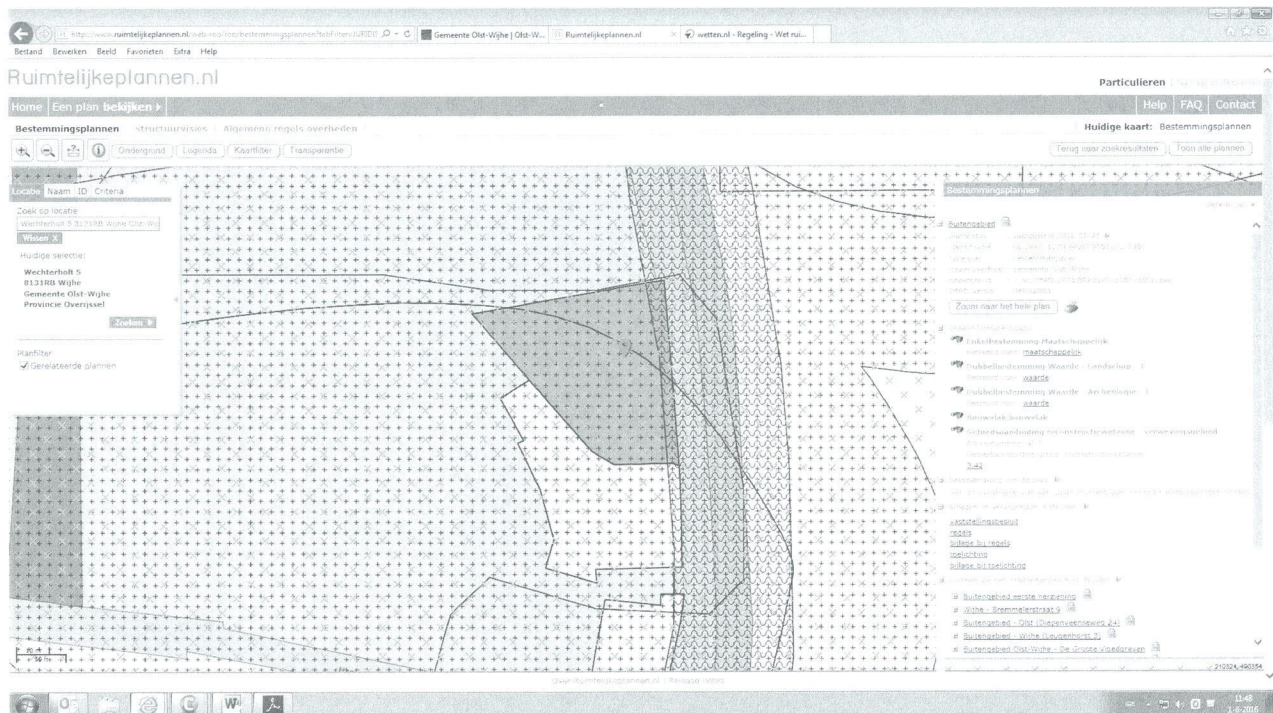
A.G.J. (Ton) Strien

LIJST VAN PERCELEN BEHORENDE BIJ BESLUIT MET NR. 34, d.d. 20 juni 2016

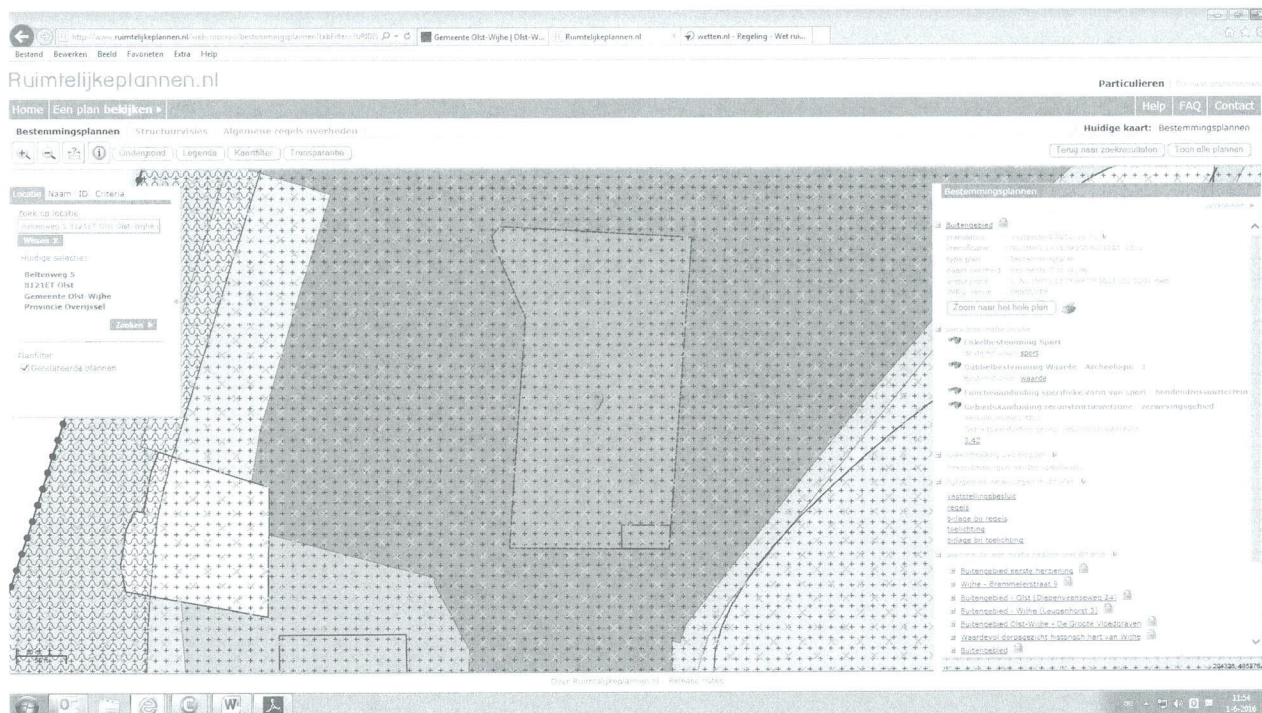
't Nijenhuis 8-10, bestemming 'Landhuis'



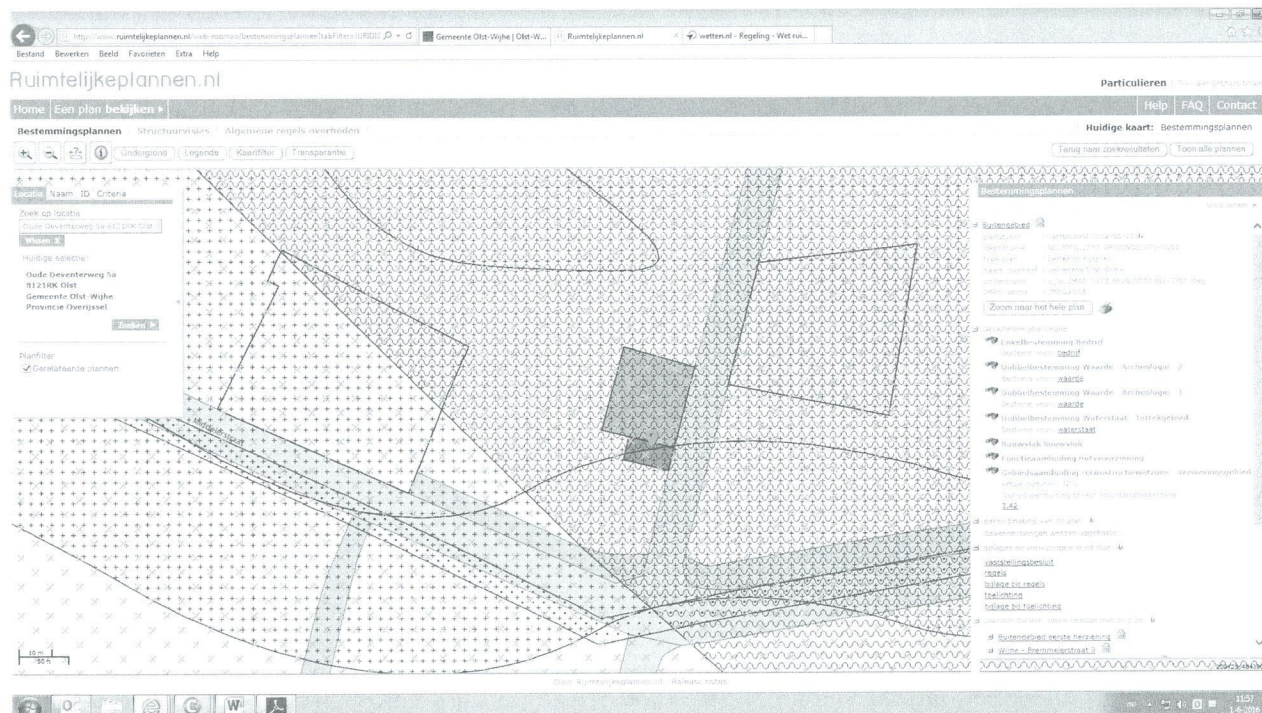
Wechterholt 5, bestemming 'Maatschappelijk'



Beltenweg 5, Bestemming 'Sport' (hondendressuurgebied)



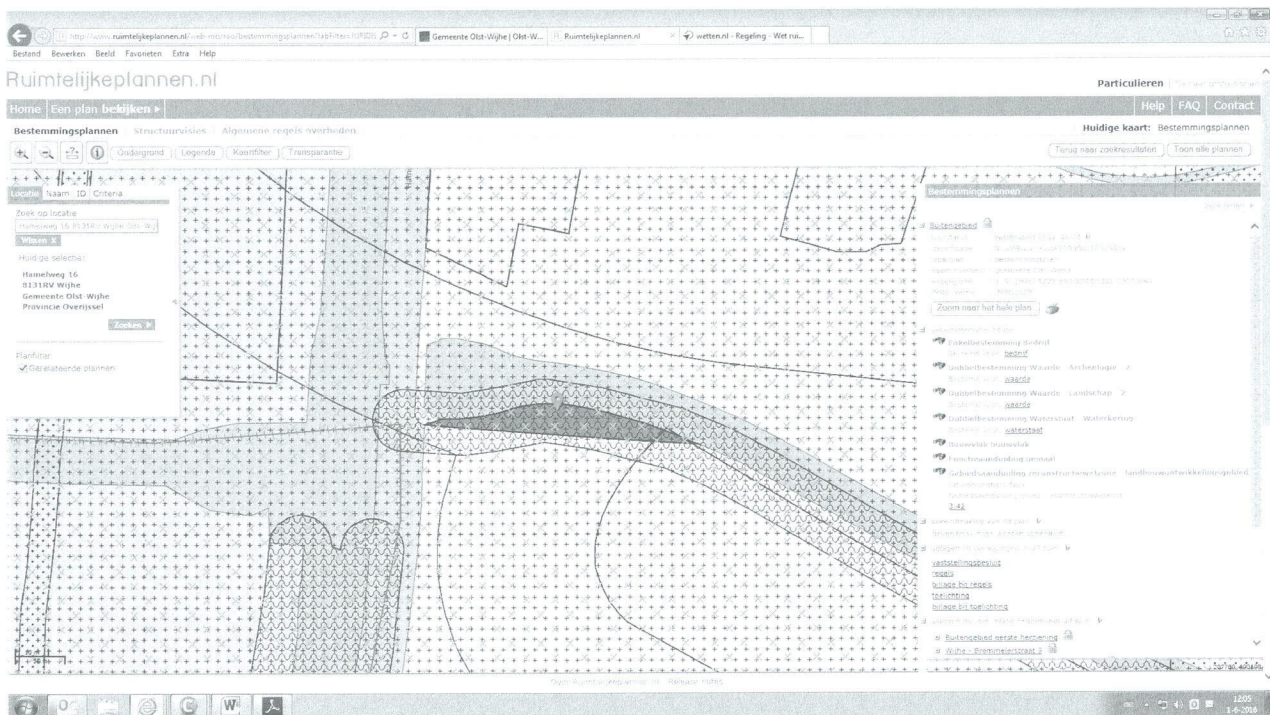
Oude Deventerweg 5, bestemming 'Bedrijf' (nutsvoorziening)



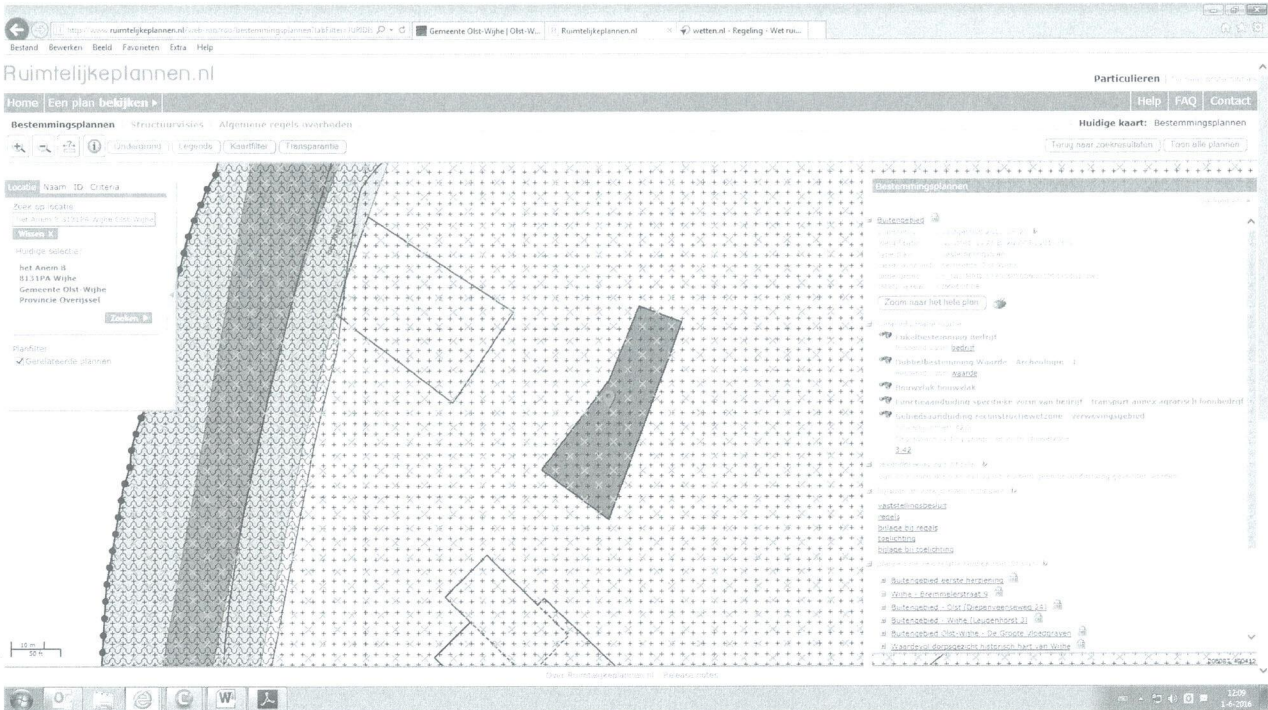
Boxbergerweg 38a, bestemming 'Sport' (sportveld)



Hamelweg 16a, bestemming 'Bedrijf' (gemaal)



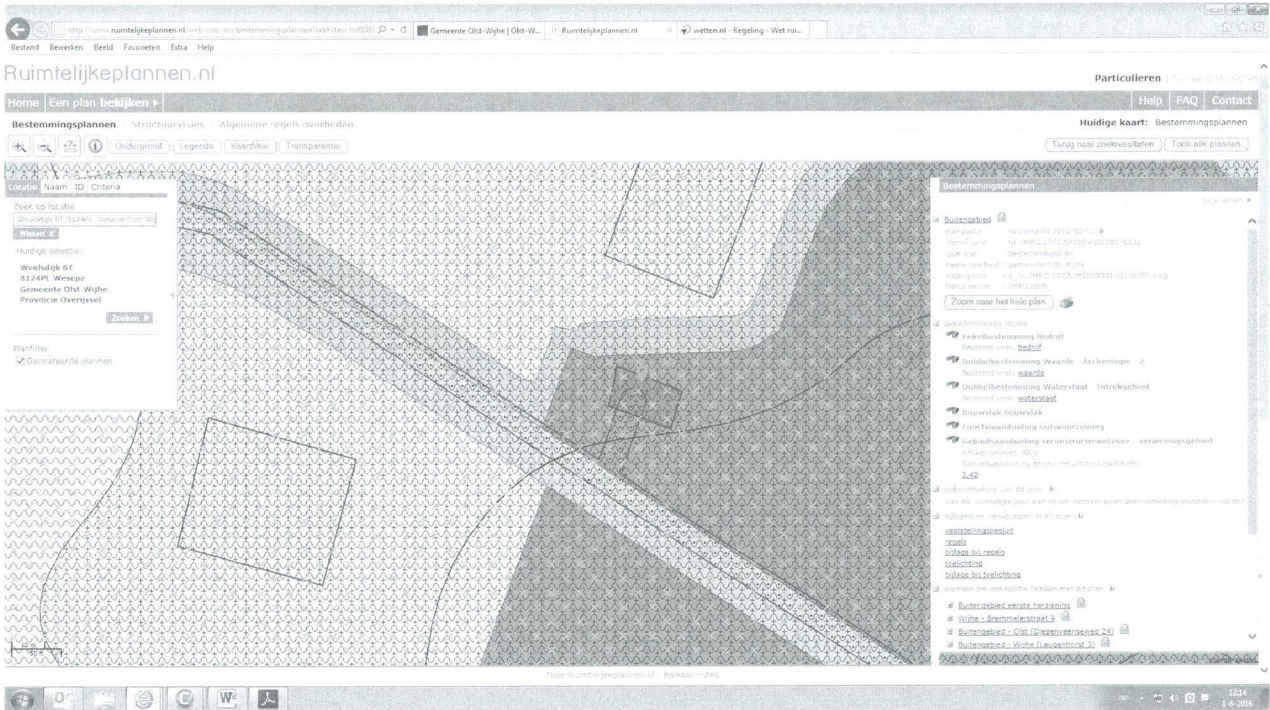
Het Anem 8, bestemming 'Bedrijf' (transport annex agrarisch loonbedrijf)



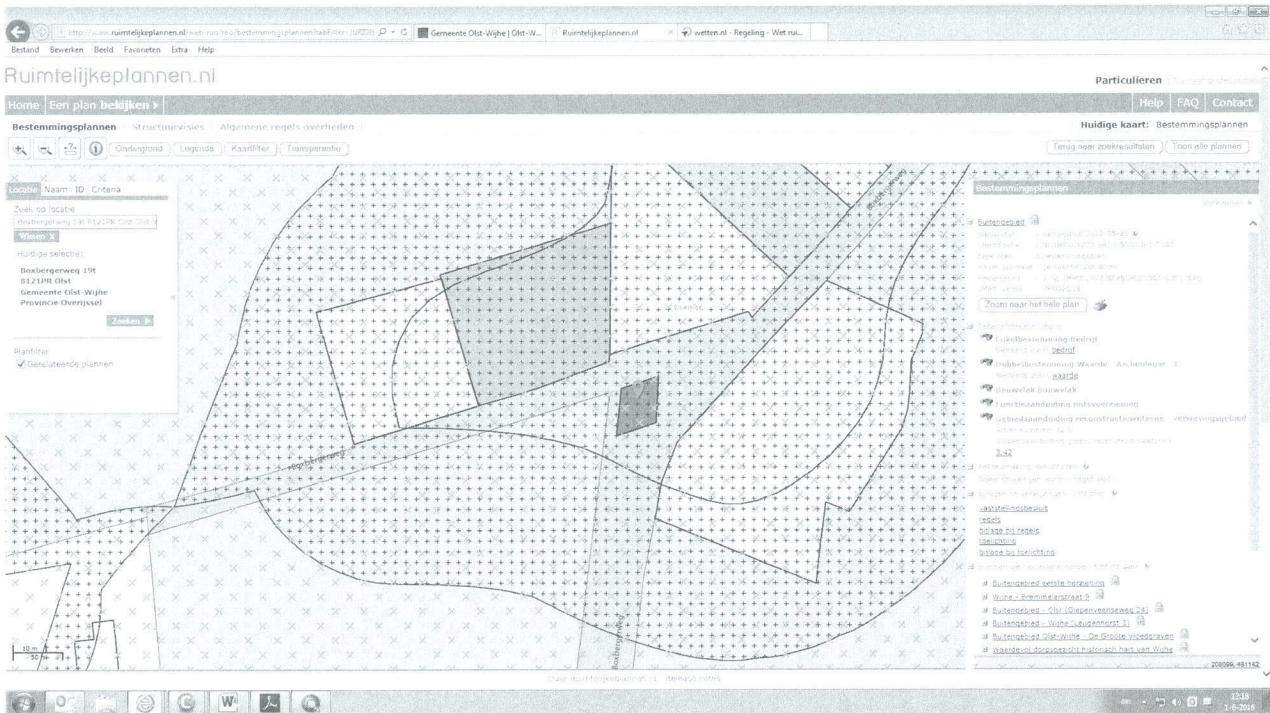
Randerstraat 1, bestemming 'Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden'



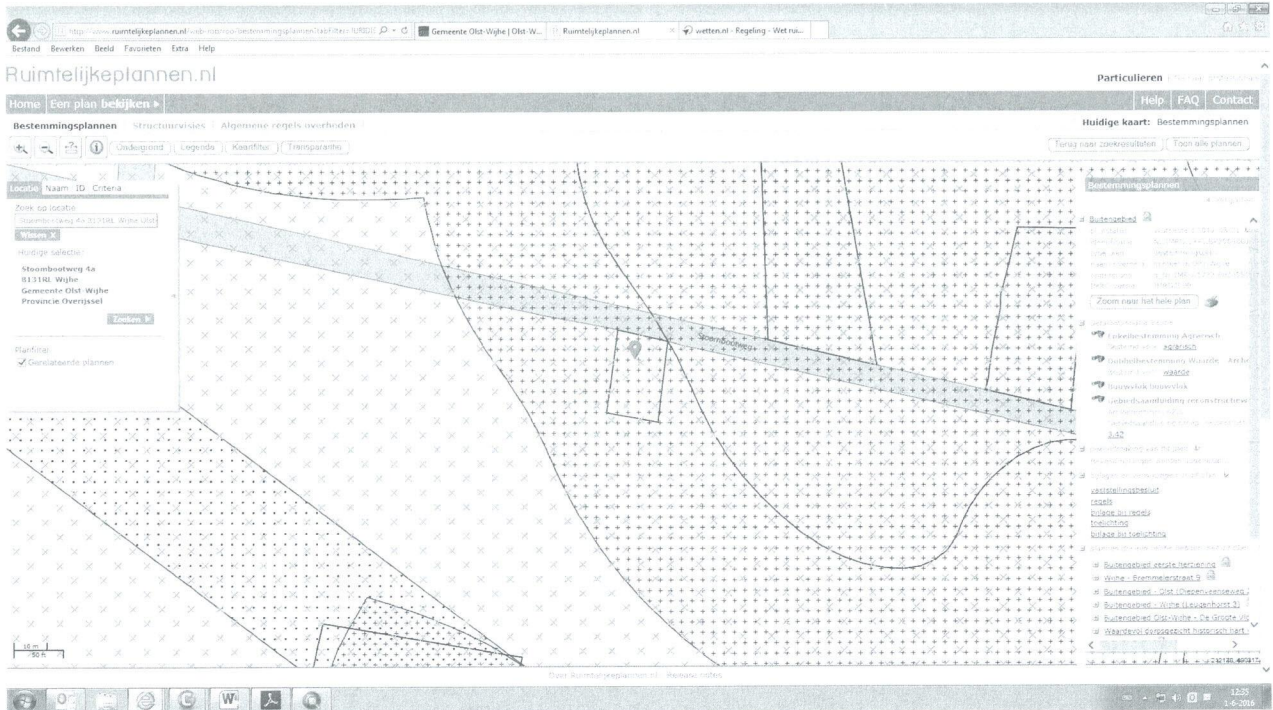
Wooldijk 6T, bestemming 'Bedrijf'(nutsvoorziening)



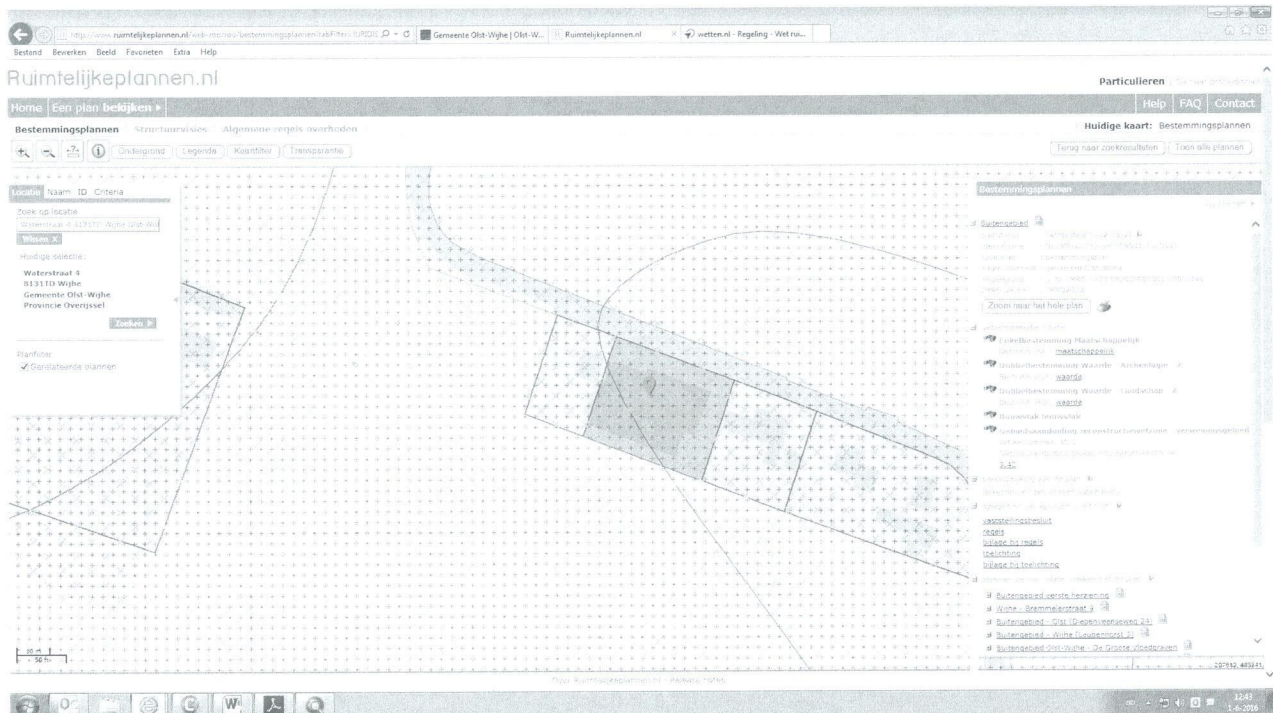
Boxbergerweg 19T, bestemming 'Bedrijf' (nutsvoorziening)



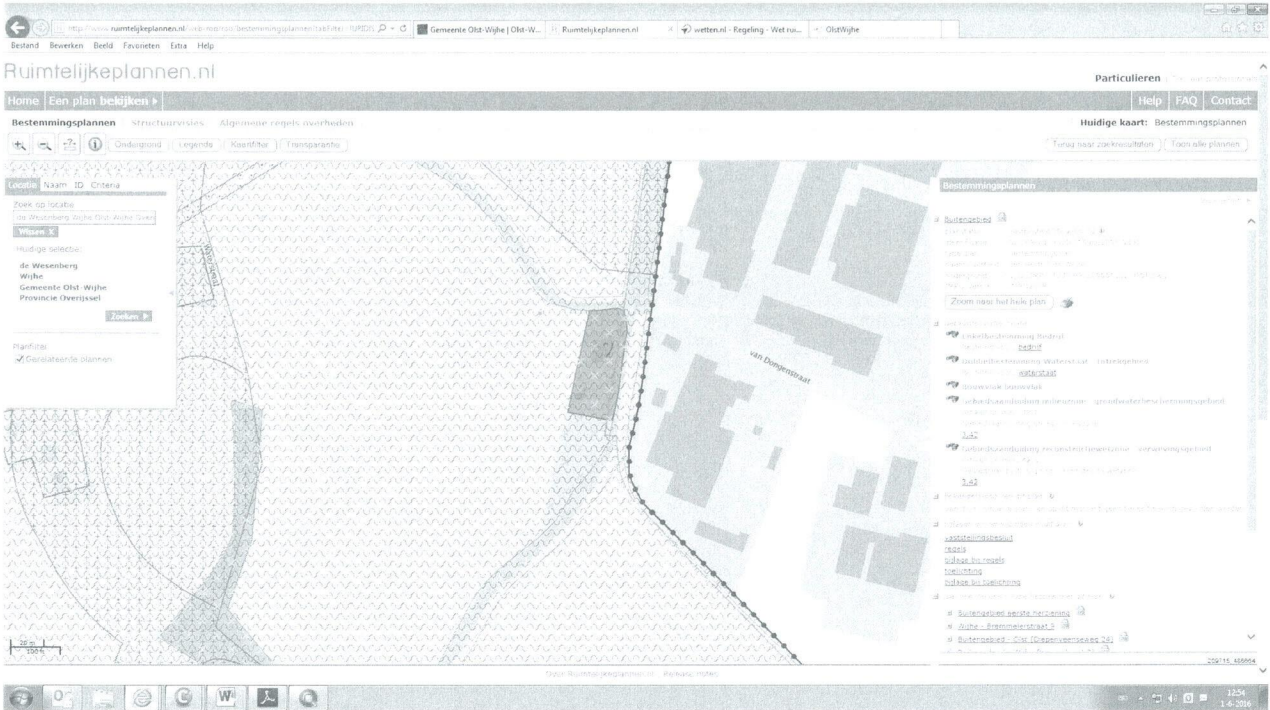
Stoombootweg 4a, bestemming 'Agrarisch'



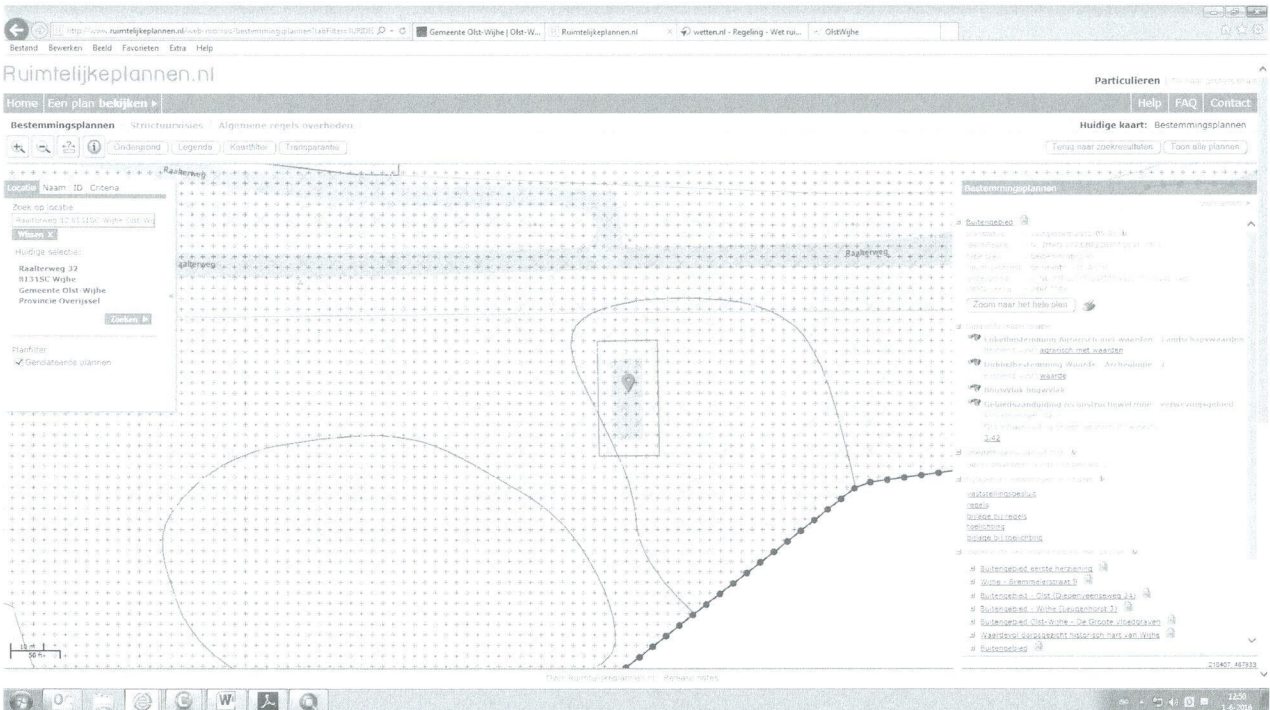
Waterstraat 4, bestemming "Maatschappelijk"



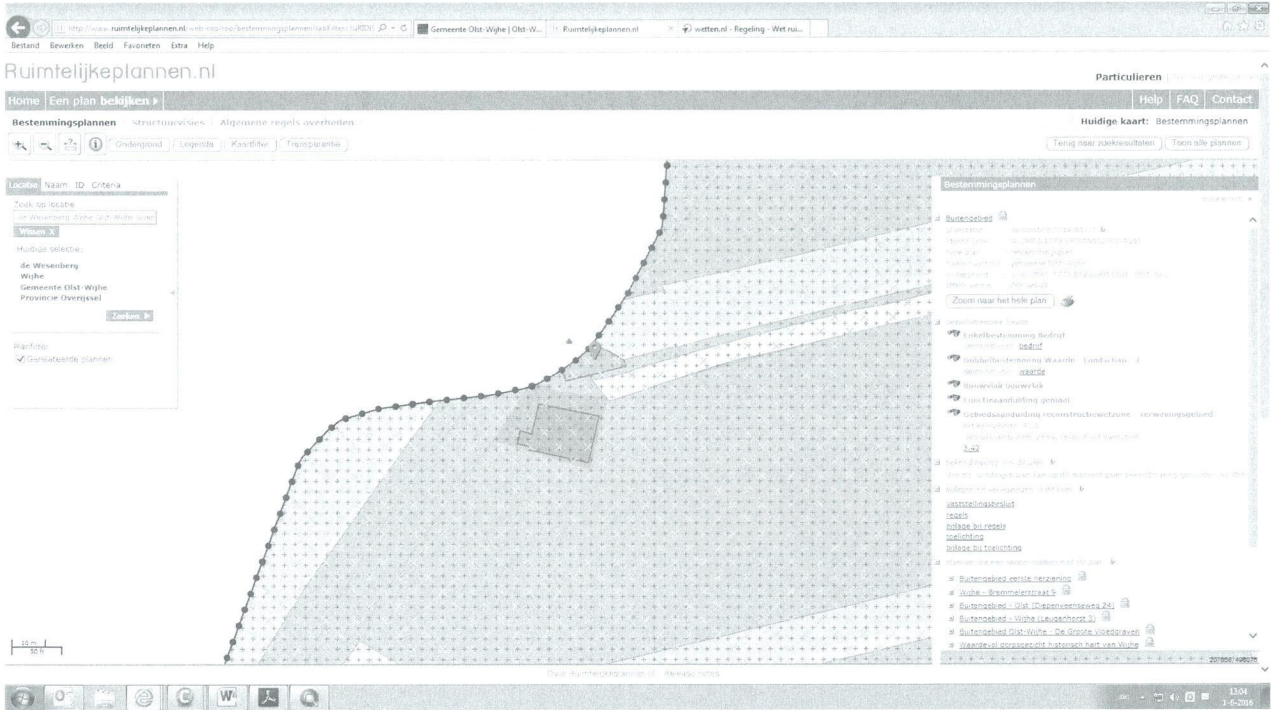
Waterstraat 32, bestemming 'Bedrijf'



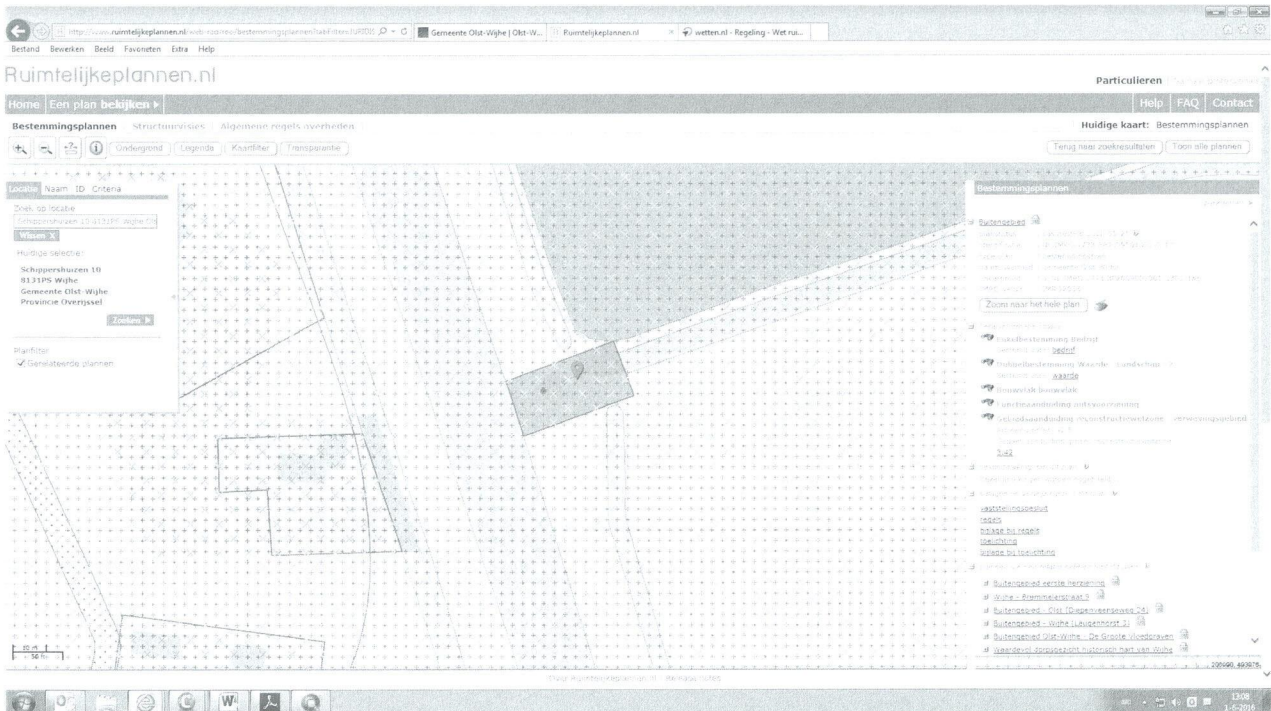
Raalterweg 32, bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden'



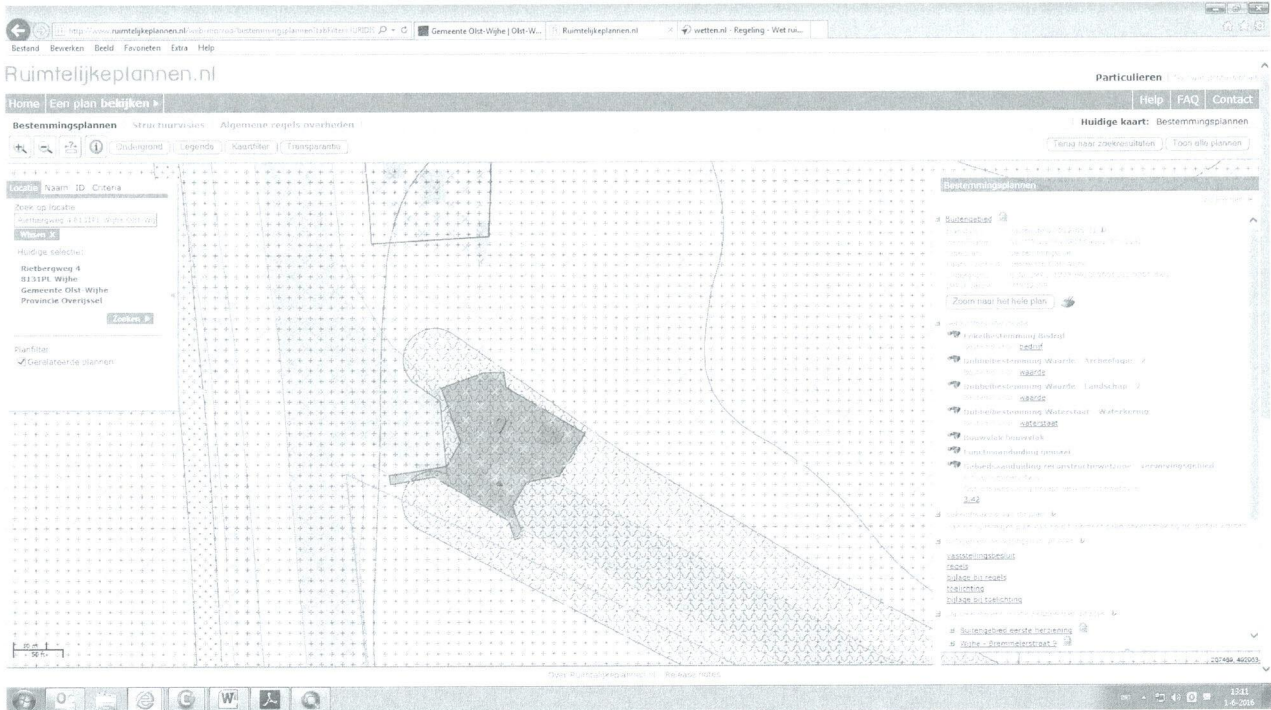
Soestwetering, kadastraal Wijke, L225, bestemming 'Bedrijf' (gemaal en waterstaat), beide bestemmingsvlakken



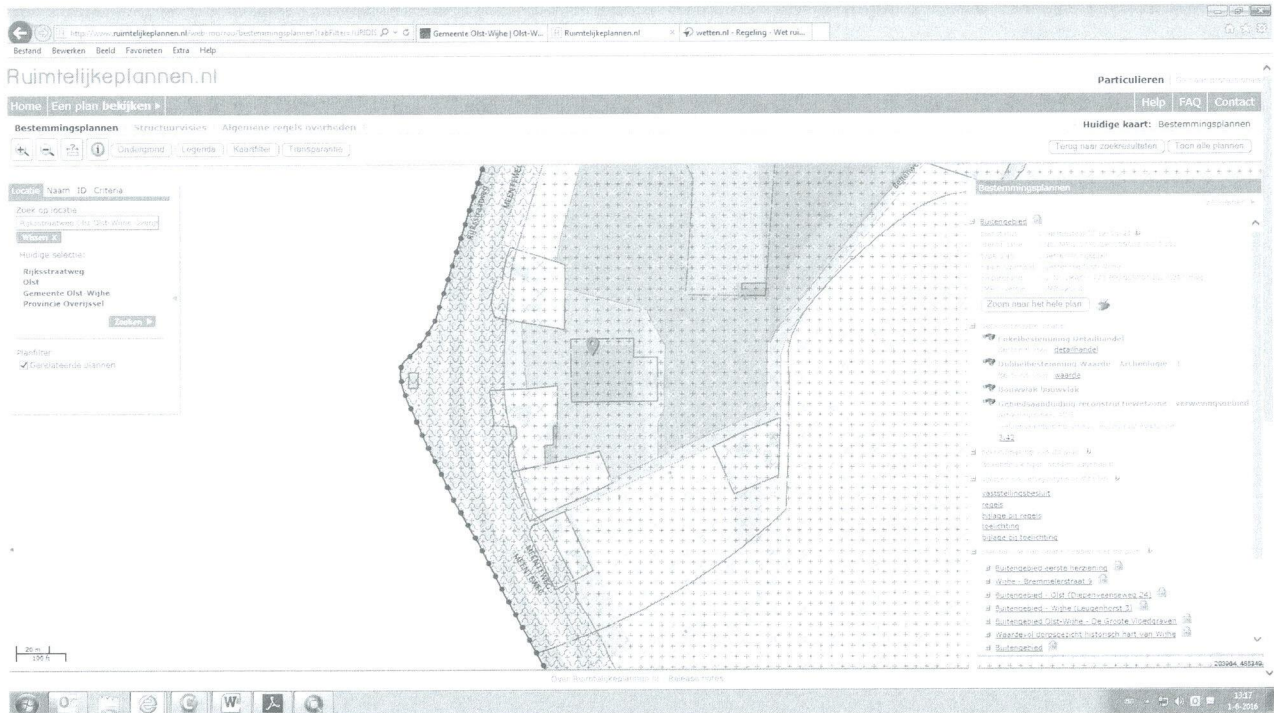
Rietbergweg 10, bestemming 'Bedrijf' (nutsvoorziening)



Waterschapsstraat 1 (hoek Soestwetering en Nwe Raalterwetering), bestemming 'Bedrijf' (gemaal)



Rijksstraatweg 34a, bestemming 'Detailhandel'



Hoenseweg 1, bestemming 'Wonen'

Bestand Beveken Beeld Favorieten Extra Help

Ruimtelijkeplannen.nl

Home Een plan bekijken

Bestemmingsplannen Structuurvisies Algemene regels overheden

Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Terug naar zoekresultaten Toon alle plannen

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Hoenseweg 1 8121DS Olst

Waarom?

Huidige selectie:

Hoenseweg 1
8121DS Olst
Gemeente Olst-Wijhe
Provincie Overijssel

Zoeken

Filter

Gearchiveerde plannen

Bestemmingsplannen

Ruimtelijke bestemming Wonen

Ruimtelijke bestemming landbouw

Zoek naar het hele plan

1403 1-6-2016

Boxbergerweg 119, bestemming 'Wonen'

Achterterf in gemeente Olst-Wijhe gelegen

Bestand Beveken Beeld Favorieten Extra Help

Ruimtelijkeplannen.nl

Home Een plan bekijken

Bestemmingsplannen Structuurvisies Algemene regels overheden

Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Terug naar zoekresultaten Toon alle plannen

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Boxbergerweg 119 7431PM Deventer

Waarom?

Huidige selectie:

Boxbergerweg 119
7431PM Deventer
Gemeente Deventer
Provincie Overijssel

Zoeken

Filter

Gearchiveerde plannen

Bestemmingsplannen

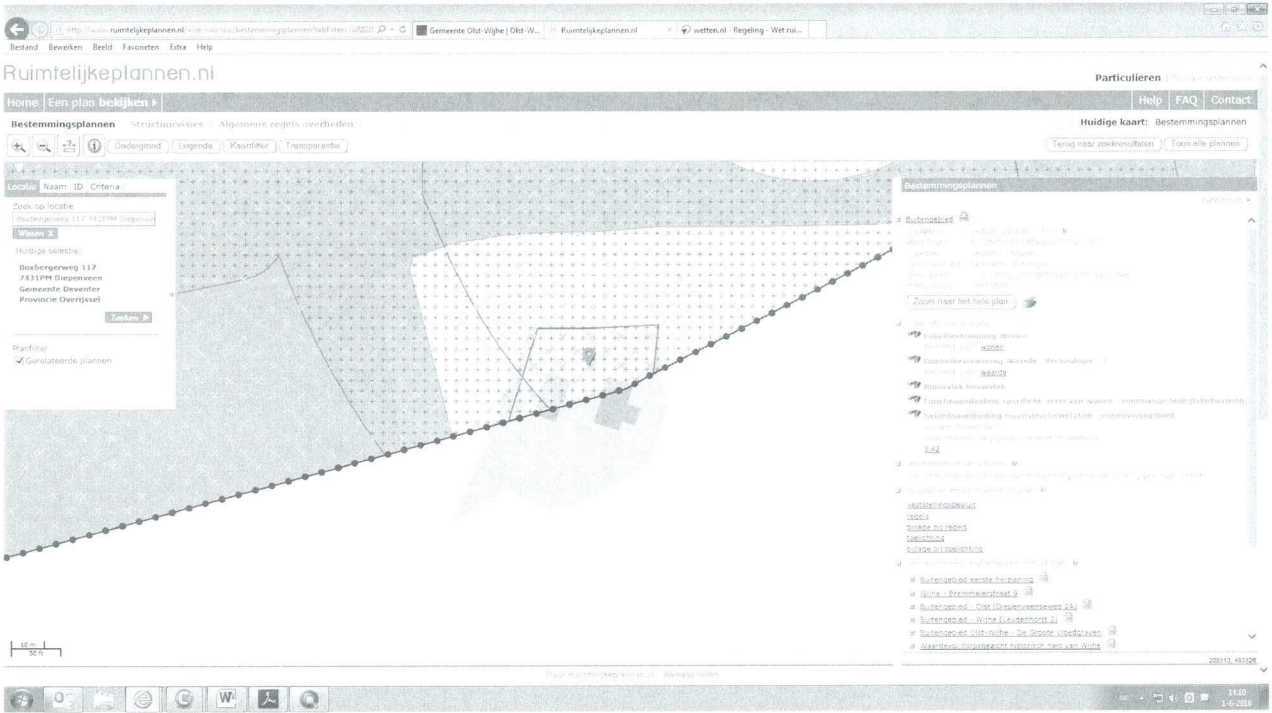
Ruimtelijke bestemming Wonen

Ruimtelijke bestemming landbouw

Zoek naar het hele plan

1403 1-6-2016

Boxbergerweg 70, Diepenveen, bestemming 'Wonen-vbb'.
Achtererf in Olst-Wijhe gelegen



Boxbergerweg 72, Diepenveen, bestemming 'Wonen'
Achtererf in Olst-Wijhe gelegen

