

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/21/057692/279686
Datum collegebesluit: dinsdag 11 januari 2022
Datum commissievergadering: dinsdag 7 februari 2022
Datum raadsvergadering: dinsdag 22 februari 2022

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan Oostdorperweg 198 en 203
Portefeuillehouder: Wethouder Kees Wassenaar
Programma: RRO

Kernboodschap: Met dit bestemmingsplan worden de eigenaren van de opstallen gecompenseerd voor het door hen geleden planologisch nadeel. Dit nadeel ontstond door het wegbestemmen van de woonfunctie bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

Bijlagen: Bijlage 1: Nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198-203' (Z/21/057692/279684);
Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198-203' toelichting, regels en verbeelding (Z/21/057692/279684);

Stukken ter inzage: Nee
Beslispunten: 1. De beantwoording van de zienswijze en de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan "Oostdorperweg 198-203" zoals bedoeld in bijlage 1: Nota beantwoording zienswijze en (ambtshalve) wijzigingen van het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198-203' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198-203' op grond hiervan met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

Relatie met: ☐ Agendapunt: (bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oostdorperweg 198 en 203.

Samenvatting

Op 24 februari 2021 respectievelijk 24 juni 2021 heeft het college een besluit genomen op de planschadeverzoeken ter zake van de Oostdorperweg 198 en 203. Beide planschadeverzoeken zijn toegewezen en daarbij is besloten om het planologisch nadeel in natura te compenseren, met dien verstande dat:

- er in een nieuw bestemmingsplan aan de woningen incl. aanbouw de bestemming 'eengezinswoning' wordt toegekend;
- mocht het ontwerp van dit bestemmingsplan niet vóór 1 juli 2022 ter inzage worden gelegd en/of niet vóór 30 november 2023 onherroepelijk zijn geworden wegens redenen buiten de macht van de aanvrager, het college alsnog overgaat tot vergoeding van het door de SAOZ begrote schadebedrag.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 september 2021 tot en met 10 november 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in bijlage 1: 'nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan "Oostdorperweg 198-203"'. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan onze planschadebesluiten inzake compensatie in natura van het door aanvragers geleden planologisch nadeel.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan is gereed voor vaststelling;

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de nota beantwoording zienswijze en (ambtelijke) wijzigingen. Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd.

1.2. Het bestemmingsplan is op punten ambtshalve gewijzigd;

Op ondergeschikte punten is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreffen bijvoorbeeld tekstuele aspecten, versienaam en -nummer. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor wat betreft de artikelen "Waarde – Cultuurhistorie" en "Waarde-Archeologie 3". Dit verdient nadere uitleg. Artikel 4 "Waarde-Archeologie 3" wordt aangepast omdat er inmiddels een nieuw standaardartikel voor archeologie is opgesteld. Artikel 4 "Waarde-Cultuurhistorie" wordt gewijzigd omdat niet de juiste regeling was overgenomen. Artikel 6 uit het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden objecten en archeologie (parapluplan) heeft betrekking op "Waarde-Cultuurhistorie" en uitsluitend op de aangewezen panden en objecten. Oostdorperweg 198 en 203 zijn niet aangewezen door het paraplubestemmingsplan. Derhalve is dit artikel niet van toepassing. Gebleken is voorts dat in het ontwerpbestemmingsplan "Oostdorperweg 198-203" de structuurbescherming uit artikel 53 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 ontbreekt. Dat moet wel en is ambtshalve aangevuld. Het betreft in beide situaties geen beleidswijziging ten opzichte van de reeds geldende bestemmingsplanregelingen.

2.1. De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan;

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast.

2.2. Planologische medewerking met de beoogde ontwikkeling aan deze ontwikkeling is wenselijk;

De enige manier om het planologisch nadeel in natura te compenseren is door middel van een bestemmingsplanherziening. Aangezien de beide panden reeds jaren als burgerwoning worden gebruikt, hetgeen onder het voorgaande bestemmingsplan mogelijk was, is de ruimtelijke impact van deze ontwikkeling zeer gering.

2.3. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten;

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de

potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het betreft geen nieuwe ontwikkeling, maar een herstel van het wegbestemmen van een functie die onherroepelijk heeft voortgeduurd en waartegen geen enkele bezwaren zijn ingediend. Het plan heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur.

4.1. Kostenverhaal is niet verplicht en ook niet mogelijk vanwege de aard van het besluit. Op grond van de besluiten omtrent compensatie in natura draagt de gemeente alle plankosten zelf. Plankosten kunnen bovendien niet worden verhaald omdat het hier geen 'aangewezen bouwplan' betreft in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Kantttekeningen

1.1. De ingediende zienswijze wordt gezien als een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan en als zodanig wordt er een nieuwe procedure voor gestart;

Op moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan waren deze wensen niet bekend, terwijl de concepten wel gedeeld waren met de verkoper en verkopende makelaar. Het is nu te laat in het proces om deze wijziging nog op een zorgvuldige manier mee te kunnen nemen. Aangezien deze wijziging een aanpassing van de plangrens zou betekenen, dan zou het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moeten worden gelegd. Zodoende wordt het risico gelopen dat de datum van 1 juli overschreden wordt en wij het gehele schadebedrag zouden moeten uitkeren aan de aanvragers.

Communicatie/Inwonersparticipatie

De aanvragers van de tegemoetkoming in planschade hebben het conceptontwerpbestemmingsplan ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld tot het geven van een reactie. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Belanghebbenden, buurpercelen, zijn voorafgaand aan de terinzagelegging per brief worden geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan.

Het betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een herstel van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Inwonersparticipatie en inspraak is hier niet noodzakelijk.

Financiën

De lasten van dit voorstel bedragen €11.000 incidenteel en komen ten laste van het taakveld 8.1 ruimtelijke ordening, kostenplaats 61810160. Hierover heeft bij besluitvorming over de afhandeling van de planschadeverzoeken overleg plaatsgevonden met de budgethouder en deze was akkoord. De kostenplaats biedt voldoende ruimte voor de beoogde uitgave.

Risico's

Er bestaat een risico dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal het college het planologisch nadeel volledig compenseren.

Bij het opstellen van de risicoparagraaf bij de Programmabegroting 2022 wordt een passage opgenomen over het ontstane planschaderisico van €290.000 als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'.

Duurzaamheid

Het betreft hier geen nieuwe ontwikkeling, maar compensatie in natura door middel van het herstel van de wegbestemde woonfunctie. Zodoende is duurzaamheid hier niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester