

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/068864/384946

Datum collegebesluit: 12 maart 2024

Datum commissievergadering: 8 april 2024

Datum raadsvergadering: 23 april 2024

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oostdorperweg 199 en 199a (herstel woonbestemming bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015)

Portefeuillehouder: W. Koetsier

Programma: Fysieke Leefomgeving

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

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Oostdorperweg 199 en 199a regels;
2. Bestemmingsplan Oostdorperweg 199 en 199a toelichting;
3. Bestemmingsplan Oostdorperweg 199 en 199a verbeelding.

Stukken ter inzage: Nee.

Indien dit vertrouwelijke stukken zijn of persoonsgegevens bevatten

Beslispunten:

1. *Het bestemmingsplan Oostdorperweg 199 en 199a (herstel woonbestemming bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015) met de planidentificatie NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg199-VG01 vast te stellen;*

2. *Burgemeester en wethouders te machtigen ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.*

Relatie met:

- Agendapunt
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Oostdorperweg 199 en 199a.

Inleiding

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 heeft per vergissing de woonbestemming wegbestemd van Oostdorperweg 199 en 199a. Naar aanleiding van een planschadeverzoek is het voorliggende bestemmingsplan nog vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Dit is in het belang van de verzoekers en zo met hen afgesproken. Met hen is ook afgestemd dat het planschadeverzoek wordt aangehouden en dat de gemeente door middel van deze bestemmingsplanwijziging het nadeel materieel herstelt.

Beoogd effect

Het compenseren van geleden planologisch nadeel.

Argumenten

1.1 Het wegbestemmen van de woonfunctie was een vergissing en levert planologisch nadeel op.

Net als in de situaties van Oostdorperweg 198 en 203 geeft het bestemmingsplan niet aan waarom de woonfuncties zijn wegbestemd. Er is geen beleidsmatige onderbouwing voor, laat staan een financiële ten aanzien van het planschaderisico. Het gaat hier dan ook om een fout.

Op basis van het planschade-advies in de vergelijkbare zaak van de woning aan de Oostdorperweg 198 wordt geconcludeerd dat er sprake is van planologisch nadeel. Zonder taxatie is de hoogte niet nauwkeurig vast te stellen, maar in het geval van Oostdorperweg 198 ging het om €290.000.

1.2. Door middel van de bestemmingsplanwijziging wordt het planologisch nadeel hersteld, ook Oostdorperweg 199a wordt meegenomen.

De aanvragers hebben aangegeven dat zij geen behoefte hebben aan tegemoetkoming in geld, maar herstel van het bestemmingsplan wensen. Door middel van deze bestemmingsplanwijziging wordt daarin voorzien. Voor wat betreft de woning Oostdorperweg 199a is overleg geweest met de eigenaar. Aan hem is aangegeven dat, hoewel hij geen planschadeverzoek heeft ingediend, wij bereid zijn om ook voor zijn woning de bestemming te herstellen.

1.3. De raad is bevoegd om het bestemmingsplan nog onder het recht van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Uit advies van LaGro Advocaten bleek dat het wenselijk was om nog onder het oude recht het bestemmingsplan te wijzigen. Dit is mogelijk op basis van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet.

1.4. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling.

Uit de plantoelichting blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het herstel van de wegbestemde woonfunctie levert voor omliggende percelen nauwelijks nadeel op.

1.5. Planologische medewerking aan deze ontwikkeling is wenselijk. De enige manier om het planologisch nadeel in natura te compenseren is door middel van een bestemmingsplanwijziging. Aangezien de beide panden reeds jaren als burgerwoning worden gebruikt, hetgeen onder het voorgaande bestemmingsplan mogelijk was, is de ruimtelijke impact van deze ontwikkeling nihil.

1.6. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen;

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de formele start van de bestemmingsplanprocedure. De terinzagelegging duurde zes weken. Eenieder die dat wenste, kon in die periode zienswijzen naar voren brengen op (het voornemen tot vaststelling van) het bestemmingsplan. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen.

1.7. 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 plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur.

Kanttekeningen

1.1. Onverschuldigde termijnoverschrijding betekent dat het verzoek in behandeling moet worden genomen;

Een planschadeverzoek moet binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakend besluit onherroepelijk geworden is worden ingediend. Het planschadeverzoek is buiten deze termijn ontvangen. Na juridisch advies van LaGro Advocaten, is gebleken dat er sprake is van verschoonbare termijnoverschrijding. Belanghebbenden hebben echter te kennen gegeven dat herstel van de voorafgaande bestemming hun voorkeur geniet.

1.2. Om het planologisch nadeel te compenseren, wordt in overleg met de verzoekers afgeweken van de wettelijke procedure;

De planschadeverordening schrijft de procedure voor die moet worden gevolgd voor het afhandelen van een planschadeverzoek. Met de verzoekers is afgesproken dat het planschadeverzoek wordt aangehouden. De afspraak is dat met dit bestemmingsplan het planologisch nadeel wordt hersteld. De verzoekers heeft de kans gekregen om te reageren op het conceptontwerpbestemmingsplan.

1.3. Met dit bestemmingsplan ontstaat potentieel planschade voor omliggende (bedrijfs-)woningen en bedrijven, maar de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) geeft aan dat het risico beperkt is.

In de risicoanalyse heeft de SAOZ geconcludeerd dat er planologisch nadeel optreedt. Als eerste voor de naastgelegen woning nummer 199a. In het rapport heeft de SAOZ echter niet meegenomen dat de woning 199a ook een woonbestemming krijgt die dat nadeel compenseert. Ten tweede de manege en de daarop gelegen woningen. Voor de woningen op het manageterrein wordt aangegeven dat het nadeel nihil is. De kans op een reële en substantiële vergoeding van schade aan de manege is zeer gering.

Uitvoering: Financiën

De lasten van dit voorstel bedragen €10.000 incidenteel en komen ten laste van het taakveld 8.1 ruimtelijke ordening, kostenplaats 61810130. Hierover heeft bij besluitvorming over de afhandeling van de planschadeverzoeken overleg plaatsgevonden met de budgethouder en deze was akkoord.

Uitvoering: Juridisch kader

De bestemmingsplanprocedure is een procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingsrecht blijft het oude recht van toepassing als een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het ontwerpbestemmingsplan is 21 december 2023 ter inzage gelegd en valt dus nog onder het oude recht.

Het juridisch kader wordt verder gevormd door de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Verordening inwonerparticipatie 2021 en de door de gemeenteraad vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan 2013. Burgemeester en wethouders leggen het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ter inzage. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn van zes weken, indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd krijgt het bestemmingsplan de status 'onherroepelijk'.

Uitvoering: Communicatie en Inwonersparticipatie

De aanvragers hebben het conceptontwerpbestemmingsplan ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld tot het geven van een reactie. De verzoekers hebben per mail gereageerd dat zij in kunnen stemmen met de strekking van het bestemmingsplan. Belanghebbenden (eigenaren van buurpercelen) zijn individueel telefonisch benaderd en zijn voorafgaand aan de terinzagelegging per mail geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, kon eenieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester