

Gemeenteraad

Vergadering van 25 januari 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2022_RAAD_00006 Vaststelling correctieve herziening bestemmingsplan Wonen van diverse plannen

Overlegd met

Joost Wierda, Marja van den Broek, Alen Basic, Stichting Advies Onroerende Zaken (SAOZ)

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Aanleiding voor deze bestemmingsplannen is de Uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State d.d. 23 januari 2019 waaruit is gebleken dat in onze bestemmingsplannen geen juridische koppeling is tussen de bestemming wonen en het begrip woning. Deze bestemmingsplannen bevatten een correctie en zullen regelen wat oorspronkelijk beoogd was te regelen met de huidige woonbestemming, namelijk dat één huishouden is toegestaan binnen de woonbestemming. De ontwerp bestemmingsplannen hebben in gefaseerd ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan Vollenhove en Blokzijl zijn 2 zienswijzen ingediend. Vervolgens is advies gevraagd bij Stichting Adviesburo Onroerende Zaken (SAOZ). Deze zienswijzen en het advies van de SAOZ hebben ertoe geleid dat uw raad wordt voorgesteld alle bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen. De essentie en het doel van de voorgestelde wijzigingen is gelegen in het feit dat bestaand legaal gebruik wordt gerespecteerd en kan worden voortgezet.

Beschrijving

Inleiding

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is gebleken dat in onze bestemmingsplannen de juridische koppeling ontbreekt tussen de woonbestemming en het begrip wonen. Deze bestemmingsplannen bevatten een correctie en zullen regelen wat oorspronkelijk beoogd was te regelen met de huidige woonbestemming, namelijk dat één huishouden is toegestaan binnen de woonbestemming. Tijdens de ontwerpfase zijn 2 zienswijzen ingediend tegen de correctieve herziening wonen bestemmingsplan Vollenhove en Blokzijl.

Deze zienswijzen geven niet alleen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan correctieve herziening wonen bestemmingsplan Vollenhove en Blokzijl maar geven ook aanleiding tot aanpassing van de overige correctieve herzieningen. Daarnaast is er advies gevraagd bij de Stichting Advies Onroerende Zaken (SAOZ). Dit heeft geleid tot de voorgestelde aanpassingen zoals genoemd onder argumenten.

Voorstel

zie de besluitpunten

Argumenten

1.1 binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

In de zienswijze wordt aangegeven dat in de ontwerpplannen geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen. Nu er onderzoek wordt gedaan naar het opstellen van beleid over de huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente, is het zinvol een binnenplanse afwijking op te nemen. Zodra dit beleid is vastgesteld kan dit als specifiek toetsingskader dienen voor de

binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Tot die tijd zijn er algemene voorwaarden opgenomen waardoor het mogelijk is om per concreet geval een afweging te maken en al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van meerdere huishoudens in een woning. Ook adviseert de SAOZ een dergelijke afwijkingsmogelijkheid op te nemen om zo de planschade zoveel mogelijk te minimaliseren. Daarom wordt voorgesteld een binnenplanse afwijking in alle bestemmingsplannen op te nemen.

1.2 bestaand legaal gebruik

De indieners van de zienswijzen geven aan dat in hun panden reeds sprake was van huisvesting van meerdere huishoudens binnen de woonbestemming. Deze reactie leidt ertoe dat de bestemmingsplannen op dit punt worden aangepast zoals aangegeven in de nota van wijzigingen onder het kopje 'gebruiksbeplanning'. Dit betreft reeds bestaand legaal gebruik dat dient te worden gerespecteerd en dus kan worden voortgezet.

1.3 Overgangsrecht

In de zienswijze wordt terecht opgemerkt dat het overgangsrecht ontbreekt in de ontwerp correctieve herzieningen wonen. In de nota van wijzigingen is aangegeven dat het overgangsrecht alsnog wordt opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

Een ieder kan beroep aantekenen tegen de wijzigingen ten opzichte van de ontwerp bestemmingsplannen

Duurzaamheid en social return

nvt

Financiële toelichting

Naar aanleiding van het advies van de SAOZ zijn voorgestelde wijzigingen aan de bestemmingsplannen doorgevoerd. Dat draagt bij aan het minimaliseren van eventuele planschade.

Uitvoering en planning

De bestemmingsplannen zullen via de gebruikelijke weg na vaststelling ter inzage worden gelegd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. de ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de reactienota Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Vollenhove en Blokzijl;
2. de reactienota 'Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Vollenhove en Blokzijl' vast te stellen.
3. de nota's van wijzigingen 'correctieve bestemmingsplannen wonen' vast te stellen.
4. de bestemmingsplannen aan te passen zoals verwoord in de nota van wijzigingen 'correctieve bestemmingsplannen wonen'
5. het bestemmingsplan 'correctieve herziening wonen Steenwijk en Tuk - Vollenhove en Blokzijl' als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.SteenwijkTukCBP-ON01 en NL.IMRO.1708.VollenBlokCBP-ON01, met bijbehorende regels en verbeelding en bijlagen en de onder 2 en 3 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen;
6. het bestemmingsplan 'correctieve herziening wonen Noordelijke en Zuidelijke kernen' als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.NoordeljkernCBP-ON01 en NL.IMRO.1708.ZuideljkernCBP-ON01,

met bijbehorende regels verbeelding en bijlagen en de onder 2 en 3 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen.

7. het bestemmingsplan 'correctieve herziening wonen Giethoorn, Dwarsgracht, Jonen en overige plannen' als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.STWcorwonenCBP-ON01, met bijbehorende regels verbeelding en bijlagen en de onder 2 en 3 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen.

8. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

9. de vastgestelde bestemmingsplannen 'correctieve herziening wonen Steenwijk en Tuk - Vollenhove en Blokzijl', 'Noordelijke en Zuidelijke kernen' en 'Giethoorn, Dwarsgracht en Jonen - en overige plannen', met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.