

Bestemmingsplan 'Specifieke gevallen
woningsplitsing - 2023'

voor beeldvormende raad

naam opsteller: Y. Klein Braskamp
telefoonnummer: 377 495
e-mailadres:
y.kleinbraskamp@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het buitengebied doen zich situaties voor waar sprake is van (langdurige) dubbele bewoning, waarbij veelal sprake is van een familierelatie. Tegelijkertijd kan het zijn dat op basis van de beheersverordening maar 1 woning is toegestaan. Daarom heeft de gemeente Doetinchem in 2017 een oproep gedaan om deze situaties in beeld te krijgen. Met de bedoeling om die situaties van dubbele bewoning (kosteloos), mits voldaan aan de geldende voorwaarden, ook goed te regelen in een bestemmingsplan. Over deze werkwijze met achtergrondinformatie bent u ook geïnformeerd in 2016 met raadsmededeling 2016-125. Met voorliggend voorstel wordt het daarvoor opgestelde bestemmingsplan aan u ter besluitvorming voorgelegd.

Het bestemmingsplan heeft van 26 januari tot en met 8 maart 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen op het plan ingediend. Ook is er een andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 1). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Eén zienswijze is aanleiding geweest voor het aanpassen van het bestemmingsplan. Dit betreft de toevoeging van een artikel dat gaat over herbouw van een woning. Door toevoeging van dat artikel ontstaat uniformiteit met de regels voor de bestemming 'Wonen' zoals die zijn opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' (en gelden voor gesplitste woningen). De indiener van de andere zienswijze beoogt met de zienswijze alsnog meegenomen te worden in het bestemmingsplan. Om de redenen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen heeft die zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen stemt u in met de geformuleerde reactie.

1.2. De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.

De Nota van wijzigingen (bijlage 2) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer. Naast de wijziging naar aanleiding van een ingediende zienswijze hebben ambtshalve enkele wijzigingen plaatsgevonden die meer redactioneel van aard zijn en geen inhoudelijke effect hebben op het bestemmingsplan.

2.1. Het bestemmingsplan legt planologisch vast dat op de betreffende adressen sprake is van een gesplitste woning.

Met de oproep in 2017 heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om zich te melden bij de gemeente om kenbaar te maken dat sprake is van een gesplitste woning en om die situatie (kosteloos) op een juiste manier vast te leggen in een bestemmingsplan. Het nu al hebben van bijvoorbeeld twee huisnummers of een kadastraal gescheiden woning/perceel, betekent niet dat op basis van de nu geldende beheersverordening twee woningen zijn toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan (bijlage 3) wordt planologisch geregeld dat sprake is van een gesplitste woning en dus twee (in plaats van één) zelfstandige woningen zijn toegestaan binnen één hoofdgebouw.

2.2. Gebruik is gemaakt van de voorwaarden voor splitsing zoals vastgelegd was in het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' heeft uw raad de voorwaarden vastgesteld waaronder aan een adres planologisch de aanduiding gesplitst kan krijgen. Op basis van die voorwaarden is in 2017 ook de oproep gedaan. Het voorliggende bestemmingsplan is daar het resultaat van. Het gaat om de voorwaarden:

1. er is sprake van een legaal woongebouw;
2. er is sprake van in gebruik name door twee zelfstandige huishoudens vóór 4 april 2012 en
3. er is bouwkundig sprake van twee zelfstandige woningen.

De woningen in het voorliggende bestemmingsplan voldoen aan deze voorwaarden. Voor de laatste voorwaarde is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan eventuele nog te nemen maatregelen uitgevoerd moeten zijn.

2.3. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch regelen van al bestaande situaties (binnen al bestaande panden). Daarmee is de ruimtelijke impact beperkt en is in samenhang daarmee het plan uitvoerbaar gebleken.

3.1. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling en daarmee ook geen sprake van verhaal van kosten.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor woningsplitsing. De feitelijke bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die financieel onderbouwd moeten worden dan wel waarbij sprake is van kosten die verhaald moeten worden. De kosten (uren) voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de jaarplannen. Externe kosten zoals advieskosten worden gefinancierd uit het budget dat beschikbaar is vanuit het actualiseren van bestemmingsplannen.

Financiën

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

2.1. Waarom heeft er een lange periode gezeten tussen de oproep en de besluitvorming over het bestemmingsplan?

Het is niet te ontkennen dat tussen de oproep in 2017 en voorliggend voorstel een periode van zes jaar zit. De onzekerheid over het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012', de vernietiging van het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' begin 2020 en het vervolgens opstellen van de daarop volgende beheerverordening 'Landelijk gebied – 2020' heeft de nodige personele inzet gevraagd. Net als voor andere ruimtelijke ontwikkelingen waar personeel op ingezet is. Medio 2022 is, na al eerder uitgevoerde voorbereidingen, voorliggend bestemmingsplan weer opgepakt.

2.2. Waarom is gebruikgemaakt van een regeling uit het vernietigde bestemmingsplan Buitengebied – 2012?

Toen in 2017 de oproep is gedaan gold het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Daarom is op dat moment ook de regeling met bijbehorende voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' gedeeld. Begin 2020 is het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' in zijn geheel vernietigd. Vanuit het oogpunt van een betrouwbare overheid zijn wij, ondanks de vernietiging, uitgegaan van de al eerder gedeelde regeling met bijbehorende voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Op basis van de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' zou het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' te wijzigen. Vanwege de vernietiging wordt voorliggend plan nu aan u als gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. En is dus sprake van een handelswijze overeenkomstig andere bestemmingsplannen die aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. In de publicatie zullen wij de wijzigingen kort benoemen. Zoals voorgeschreven wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeentebled en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizion.

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367). Dit belang is er niet. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat de eigenaren van de betreffende locaties gebaat zijn bij het snel van kracht worden van het bestemmingsplan en daarmee op korte termijn de situatie op een juiste manier planologisch is vastgelegd.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Als de Crisis- en Herstelwet van toepassing is, is de intentie om eventueel beroep versneld te behandelen en versneld uitspraak te doen. Een appellant mag geen pro-formaberoep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen. Dit brengt voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met zich mee dat:

- alle beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen,
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Nota van wijzigingen
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023'

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM