onderwerp:	Vragen D66 en GBD beeldvormende raad bestemmingsplan Oude Wehlseweg 15 – 2015 (inclusief nagekomen vragen)

van:	Wethouder Lambregts
aan:	gemeenteraad
opsteller:	E. Wentink, afgestemd met F. Wiedenhoff en R. Meurkes
datum:	16 september 2014
registratienummer	14zk009287 / 14g0013010

Bij de behandeling van het bestemmingsplan Oude Wehlseweg 15 – 2015 in de beeldvormende raad van 11 september 2014 zijn de vragen gesteld door de heer Venema van D66 (vragen 1 t/m 3) en de heer De Rechteren van Hemert van Gemeentebelangen Doetinchem (vragen 4 en 5). In deze notitie zijn deze vragen beantwoord.

Vraag 1. Is het baseren van de uitsterfregeling op de verklaringen die de gemeente heeft ontvangen voldoende houdbaar bij de ABRS? En levert dit geen precedentwerking op?
Antwoord:
Naar onze mening is het plan nu houdbaar bij een eventuele procedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Ten tijde van het ingaan van het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Dichteren' uit 1992 werd het bijgebouw bewoond door de heer en mevrouw Snippe. Op basis van de verklaringen die de heer en mevrouw Snippe bij de zienswijze hadden gevoegd en daarna verkregen aanvulling op één van de verklaringen is afdoende aangetoond dat sindsdien altijd bewoning heeft plaats gevonden in het bijgebouw. Daardoor is het overgangsrecht gecontinueerd.

Doordat nu vaststaat dat de bewoning mogelijk is op basis van het overgangsrecht en sindsdien gecontinueerd is, is de precedentwerking minimaal tot nihil. De basis van het toestaan van de bewoning met de uitsterfregeling is voldoende objectief onderbouwd.

Vraag 2. Nu wordt gekozen voor een gedoogconstructie (uitsterfregeling) die vastgelegd is in het bestemmingsplan. Is het niet beter om met een gedoogverklaring te werken?\
Antwoord:
Het betreft hier de reparatie van het bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De uitspraak heeft betrekking op de toepasbaarheid van het overgangsrecht en de motivering daarvan. Met dit bestemmingsplan 'repareren' wij dit gebrek.
Zoals bij het antwoord op vraag 1 aangegeven is, hebben wij nu geconcludeerd dat sprake is van continue bewoning. Daardoor is persoonsgebonden overgangsrecht niet mogelijk (vaste jurisprudentie). De bewoning wordt in het voorliggende plan toegestaan met de uitsterfregeling bij de specifieke gebruiksregels van de bestemming Wonen. Wij zien geen reden om het gebouw ook als woning te bestemmen (strijd met het beleid).

Vraag 3. Hoe handhaafbaar is de 1 jaar-termijn die in de uitsterfregeling zit? En is het mogelijk de uitsterfregeling te koppelen aan de huidige huurder waarbij na vertrek daarvan de constructie ophoudt.
Antwoord:
De termijn van 1 jaar is goed handhaafbaar. Het gebouw zal een eigen nummer en registratie krijgen in de Basisadministratie gebouwen (BAG). Dit is vanuit dit wetgeving noodzakelijk. Dankzij de BAG en de BRP (voorheen GBA) is digitaal een markering aan te brengen dat er controle plaats vindt bij een mutatie op het adres. Zo ligt meteen vast wanneer het gebouw

leeg komt te staan en of binnen een jaar weer bewoning plaats vindt. Dit is goed controleerbaar en dus handhaafbaar.
Het tweede deel van de vraag houdt in wezen in dat dan gekozen wordt voor het persoonsgebonden overgangsrecht. Het ontwerpbestemmingsplan ging nog uit van deze constructie. Op dat moment stond niet vast dat de bewoning continu heeft plaats gevonden. Zoals bij de beantwoording van vraag 1 aangegeven, is de continue bewoning nu wel objectief aangetoond. Daardoor is het voorstel van het college aangepast om niet persoonsgebonden maar objectgebonden de bewoning van het bijgebouw toe te staan, met de voorgestelde uitsterfregeling in de specifieke gebruiksregels van de bestemming Wonen.

Vraag 4. Klopt het dat het een kleine woning is. Voldoet het aan de normen?
Antwoord:
Een medewerker van het team toezicht en handhaving heeft op 31 oktober 2013 een controle gedaan waarbij onderzocht is of het gebouw voldoet aan het geldende bouwbesluit. Het opgestelde rapport is bij deze notitie gevoegd. Uit dit rapport blijkt dat het gebouw voldoet aan de normen.

Vraag 5. Hoe is de relatie met de taskforce?
Antwoord:
Het bijgebouw is nu niet bekend als woning. De inschrijvingen van de bewoners heeft plaats gevonden op het adres Oude Wehlseweg 15. Dus in wezen had dit ook in de woning van de heer en mevrouw Snippe kunnen zijn.
Als het bijgebouw een officiële woning wordt met de bestemming daartoe, en dus niet via de voorgestelde uitsterfregeling, dan moet deze formeel geteld worden als nieuwe woning, dus opgevoerd worden op de taskforce.

Bijlage bij notitie 14zk009287 / 14g0013010

Controlerapport

Betreft:	**Bijgebouw**
Locatie:	**Oude Wehlseweg 15 Doetinchem**
Datum:	**31 oktober 2013**
Door:	**Rick Meurkes** **Team toezicht en handhaving W&B**

Wordt er voldaan aan het geldende bouwbesluit ?

In elke ruimte bestaat de mogelijkheid om te ventileren. Ook is er stromend koud en warm water aanwezig. De oppervlaktes staan per ruimte vermeld in de plattegrond en voldoen ook aan de eisen uit het bouwbesluit. Het toilet, de hal, keuken, woonkamer, en slaapkamer zijn inpandig 2,37 m1hoog. De doucheruimte is 2,10 m1. Ook deze hoogtes voldoen aan de minimale eisen uit het bouwbesluit. Ook de keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur. Er wordt naar mijn mening voldaan aan het bouwbesluit 2012 “bestaande bouw”.

::ODMA\CORSADMS\☐5302313447303031333031300231022E444F430246414C5345

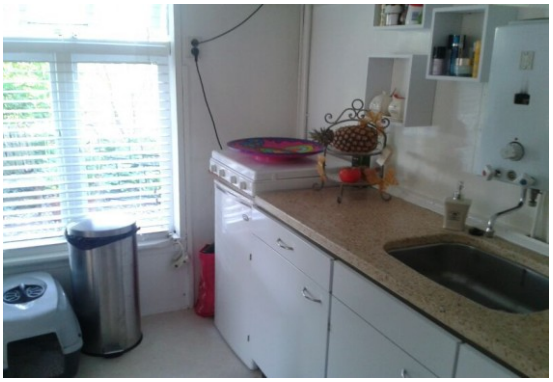
Bijlage bij notitie 14zk009287 / 14g0013010

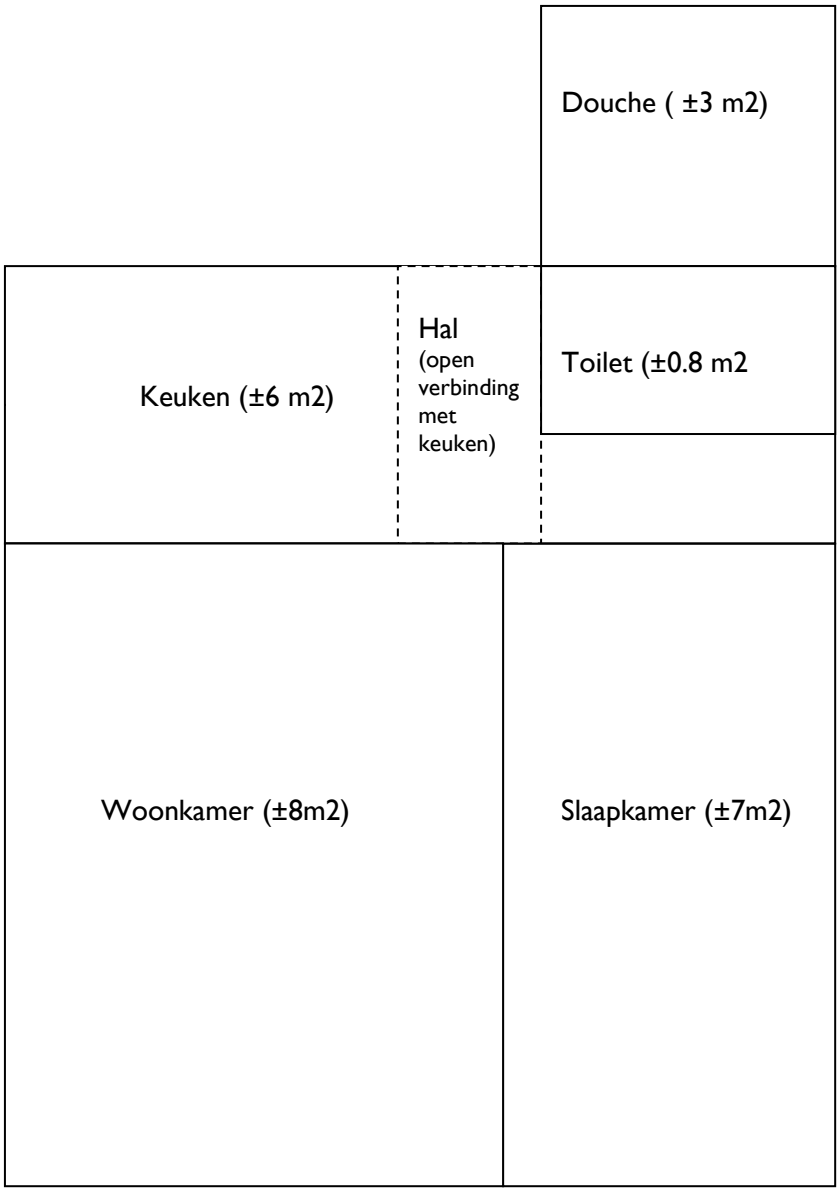
Bijlage bij notitie 14zk009287 / 14g0013010

Bijlage bij notitie 14zk009287 / 14g0013010

::ODMA\CORSADMS\☐5302313447303031333031300231022E444F430246414C5345

Bijlage bij notitie 14zk009287 / 14g0013010





Schets plattegrond van het bijgebouw met de aanwezige ruimtes.

::ODMA\CORSADMS\☐5302313447303031333031300231022E444F430246414C5345