



Gemeente Epe

Raadsbesluit 2018

registratienummer: 2018-08434

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 2018-08432 d.d. 11 september 2018.

BESLUIT

1. in te stemmen met het toekennen van een woonbestemming aan het pand plaatselijk bekend Hanendorperweg 23a te Emst;
2. het bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene herstelplan Hanendorperweg 23a Emst" NL.IMRO.0232.EMOE002Hanend23A-VBP1 met ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) (23-12-2016)" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Epe, 11 oktober 2018

De raad voornoemd,
de voorzitter,

Ir. H. van der Hoeve MPA

de griffier,

V. Smit





Gemeente Epe

Beslisnota voor de raad

Onderwerp	Bestemmingsplan Kernen Emst en Oene uitspraak Raad van State
Programma	5 - ruimte en wonen
Datum	3 september 2018
Portefeuillehouder	R.A.J. Scholten
Registratienummer	2018-08433
Informant	Marjo Volkers - van der Wai
Afdeling / eenheid	Ruimte / Ontwikkeling
Telefoonnummer	(0578) 67 87 52
E-mail adres	marjo.volkers@epe.nl
Bijlage(n)	1. 2018-07071 uitspraak Raad van State 2. 2018-05477 brief namens belanghebbende 3. 2018-07180 nadere informatie van belanghebbende 4. 2018-08438 t/m 2018-08442 concept bestemmingsplan

TE BESLUITEN OM

1. in te stemmen met het toekennen van een woonbestemming aan het pand plaatselijk bekend Hanendorperweg 23a te Emst;
2. het bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene herstelplan Hanendorperweg 23a Emst" NL.IMRO.0232.EMOE002Hanend23A-VBP1 met ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) (23-12-2016)" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

INLEIDING

In het bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene" is het pand Hanendorperweg 23a te Emst bestemd als een recreatiewoning. Er is in 1993 een bouwvergunning verleend voor het geheel vernieuwen van een permanent bewoond logies verblijf voor dit pand. Het pand wordt sinds de zeventiger jaren bewoond, dit gebruik valt onder de regels van het overgangsrecht.

Bij besluit van 14 september 2017 heeft uw raad het bestemmingsplan "kernen Emst en Oene" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door de eigenaar van het perceel Hanendorperweg 23a in Emst.

BEOOGD EFFECT

Een actuele planologisch juridische regeling voor het perceel plaatselijk bekend Hanendorperweg 23a te Emst.



ARGUMENTEN

1.1 De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State draagt de raad op om een nieuw besluit te nemen t.a.v. dit perceel.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 30 mei 2018 het beroep gegrond verklaard. Het besluit van de raad is vernietigd voor zover het betreft de bestemming "Recreatie-Recreatiewoning" ter plaatse van het perceel Hanendorperweg 23a te Emst. Tevens heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 16 weken met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit zo spoedig mogelijk op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken.

1.2 De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wijst naar een nieuwe bestemming voor het pand.

De belanghebbende heeft in het beroepschrift onder meer aangevoerd dat het bestaande gebruik voor permanente bewoning ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Tevens geeft belanghebbende aan dat niet de volledige bebouwing is bestemd, feitelijk is de woning groter dan wat op grond van het plan is toegestaan. De Afdeling stelt dat met het verlenen van de bouwvergunning in 1993 impliciet vrijstelling is verleend voor het strijdige gebruik van de woning voor permanente bewoning. Er is daarom sprake van bestaand, legaal gebruik. Verder overweegt de Afdeling dat het betreffende pand in de kern van Emst staat in een relatief dichtbebouwde woonomgeving en dat niet is gebleken dat met deze omstandigheid rekening is gehouden. Het (vernietigde) plandeel gaat uit van de vergunde maten, de aanwezige woning is echter groter. Er is niet gebleken dat deze voor uitbreiding vergunning is verleend.

1.3 Het belang van de belanghebbende heeft een zwaarwegend karakter.

De belanghebbende heeft in 2012, vóór de aankoop van het perceel, bij de gemeente geïnformeerd of het pand bewoond mocht worden, mede omdat er een hypotheek verstrekt diende te worden. Op grond van het overgangsrecht mag het pand bewoond worden. De gemeente heeft per brief (2012-28169) geantwoord dat het gebruik als woning onder het object gebonden overgangsrecht valt en dat de gemeente niet handhavend kan optreden tegen dit gebruik voor permanente bewoning. Tevens is meegedeeld dat het overgangsrecht vervalt als de bewoning gedurende een jaar onderbroken wordt. De belanghebbende heeft een hypotheek op het pand.

Op grond van stedenbouwkundige aspecten (geen woningen in het achtererfgebied) én het door u vastgestelde woningbouwbeleid zoals neergelegd in 'Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit' zou een woonbestemming niet passend zijn. Ook bij de toepassing van beleid dient u een belangenafweging te maken. Gelet op het grote (financiële) belang van de belanghebbende, het feit dat de woning aanwezig is sinds 1993, het (voorgaande) pand sinds de zeventiger jaren van de vorige eeuw bewoond wordt en het feit dat de belanghebbende vóór de aankoop informatie heeft ingewonnen bij de gemeente adviseren we u om in dit specifieke geval af te wijken van het woningbouwbeleid en een woonbestemming toe te kennen voor het bestaande pand. Daarbij nemen wij in acht dat het pand zich bevindt in de kern van Emst, in dicht bebouwd gebied en er geen sprake is van de aantasting van natuurwaarden.

2.1 De voorgestelde woonbestemming is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

In het voorliggende herstelplan heeft het pand plaatselijk bekend Hanendorperweg 23a te Emst een woonbestemming. Daarbij is uitgegaan van de bestaande maten. Gelet op het feit dat het een achtererfgebied betreft zijn er geen bijgebouwen toegestaan bij de woning.

3.1 Kostenverhaal is niet aan de orde.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Dit geldt voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen voorgenomen bouwplannen die hieraan voldoen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

KANTTEKENINGEN

1.1 De door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State genoemde termijn van 16 weken wordt niet gehaald.

Na de uitspraak is overleg gevoerd met belanghebbende. Mede door de vakantieperiode is het niet gelukt om u binnen deze termijn te adviseren. De belanghebbende is akkoord gegaan met een verlenging van de termijn. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een einduitspraak gedaan, overschrijding van de genoemde termijn heeft voor de Afdeling geen gevolgen.

FINANCIËN

Voor de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn middelen beschikbaar (680006/434327).

COMMUNICATIE

In de voorbereidingsfase is overleg gevoerd met de belanghebbende. De belanghebbende heeft bericht ontvangen van ons voorstel aan uw raad. Daarnaast is de belanghebbende door uw griffier uitgenodigd om eventueel een beknopte toelichting te geven in de raadscommissie.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na uw besluit ter inzage gelegd. Dit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, via de Staatscourant, het Veluws Nieuws en de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan is bovendien via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal in te zien.

UITVOERING

Conform de procedure van de Wet ruimtelijke ordening betreffen de laatste stappen:

- publicatie van het raadsbesluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan;
- ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken;
- ontsluiting van het vastgestelde bestemmingsplan via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift en een voorlopige voorziening bij Raad van State gedurende de termijn van ter inzage legging voor belanghebbenden.

Epe, 11 september 2018

Burgemeester en wethouders van Epe,
de burgemeester, de secretaris,


Ir. H. van der Hoeve MPA


mw. C. Kats