

Toelichting bij de 1^{ste} Partiële herziening van het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' (Bestemmingsplan Herziening Sonnedach 1 van de gemeente Westervoort).

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding en achtergrond van de planherziening

1.2. Ligging van het plangebied, geldend bestemmingsplan en huidige situatie

Hoofdstuk 2. Het plan

2.1. Ruimtelijke situatie

2.2. Een partiële herziening

Hoofdstuk 3. Het beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.2. Provinciaal beleid

3.3. Regionaal beleid

3.4. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4. De haalbaarheid van het plan

4.1. De Wet geluidhinder

4.2. Bodem

4.3. Luchtkwaliteit

4.4. Flora- en faunawetgeving/Ecologie

4.5. Water

4.6. Archeologie en cultuurhistorie

4.7. Externe Veiligheid

4.8. Verkeer en parkeren

4.9. Economische uitvoerbaarheid

4.10. Handhaafbaarheid

4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking

4.12. Asbest

4.13. Vergunningen

Hoofdstuk 5. De wijze van bestemmen

5.1. Regels

5.2. Verbeelding

Hoofdstuk 6. Privaatrechtelijke aspecten

Hoofdstuk 7. Planologisch nadeel; planschade

Hoofdstuk 8. De procedure

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2 Beroep

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding en achtergrond van de planherziening

Op 1 november 2017 is de gemeente Westervoort eigenaar geworden van het gebouw Sonnedach 1 in 6931 JA Westervoort. Het is een voormalig wijk- annex verenigingsbouw van de Stichting Thuiszorg Midden Gelderland (STMG). Achtergrond van deze aankoop is de wens om de diverse vormen van maatschappelijke zorg, die op grond van de geldende bestemming 'Maatschappelijk' op deze locatie kunnen worden aangeboden, op te heffen.

Op grond van het door de gemeente gevoerde beleid (onder meer het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg), de regionale functie die de gemeente vervult, het bestaande aanbod in de gemeente en de actuele vraag op de korte termijn, heeft de gemeente namelijk geen behoefte aan de realisatie en/of de uitbreiding van de in Westervoort al in voldoende mate beschikbare voorzieningen op het gebied van de maatschappelijke zorg.

Om verdere uitbreiding binnen de gemeente van het aanbod van specifieke zorgmogelijkheden (zoals begeleid wonen projecten voor mensen met een intensieve zorgvraag) te voorkomen, heeft de gemeente tot deze strategische aankoop besloten om vervolgens de 'zorgfunctie' planologisch gezien op te heffen.

Het gebouw (met enige grond er om heen) is op 18 december 2017 verkocht aan een partij die het gebouw binnen de opties van de geldende bestemming - echter zonder die 'zorgfunctie' - wil gaan exploiteren. Hierover zijn afspraken gemaakt (Hoofdstuk 6). Gelet op de essentie van deze planherziening is de beschrijving van bepaalde planaspecten beknopt gehouden.

1.2. Ligging van het plangebied, geldend bestemmingsplan en huidige situatie

Het gebouw ligt aan de Waemelslant - Sonnedach in de woonwijk Emmerik (achter het wooncomplex Sonnedach). De toegang is aan de kant van het Sonnedach. Tot aan het moment van aankoop door de gemeente was het gebouw niet in functie maar was het in gebruik bij een leegstandbeheerder.

In het geldende bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2014; ID-kenmerk IMRO.0293.BPKom2013001-VA01) heeft het gebouw met de omliggende grond de bestemming "Maatschappelijk". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', ook voor een kantoor, met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (nuts)voorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare gebouwen en voorzieningen.

Volgens de bij deze bestemming behorende begripsomschrijving 'maatschappelijke voorzieningen' (1.65) zijn de volgende functies toegestaan:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met uitzondering van een ziekenhuis, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

De maximaal toegestane goot- respectievelijk nokhoogte bedragen 3,00 respectievelijk 8,00 meter. Op de verbeelding is niet de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Evenmin geldt een bebouwingspercentage. Om het plangebied heen liggen gronden met de bestemming 'Verkeer'.

Hoofdstuk 2. Het plan

2.1. Ruimtelijke situatie

Het gebouw heeft in functioneel opzicht circa vier jaar lang leeg gestaan en is in die tijd als anti-kraak in gebruik geweest. De aangrenzende grond - gemeente-eigendom - is als groen ingericht met enkele parkeerplaatsen (13). De koper heeft gelijktijdig met de aankoop van het gebouw circa 400 m2 van die grond aangekocht. In de buurt van het gebouw ligt een pleintje met 18 parkeerplaatsen. In de omgeving staan verder eengezinswoningen.

2.2. Een partiële herziening

Normaliter zou een dergelijke marginale aanpassing meeliften met een eerstvolgende algehele herziening of de actualisatie van het geldende bestemmingsplan. Of deze zou te zijner tijd opgaan in het omgevingsplan op grond van de ophanden zijnde herziening van het wettelijk stelsel (de Omgevingswet). Gezien de voorgeschiedenis (aankoopprocedure medio 2017) en de wens om de 'zorgfunctie' per direct op te heffen is gekozen voor een partiële herziening. De (verbods)bepalingen in de koopovereenkomst zijn daarop toegesneden.

Hoofdstuk 3. Het beleidskader

3.1. Rijksbeleid

De planherziening continueert de geldende bestemming 'Maatschappelijk' en de begripsbepaling 'maatschappelijke voorzieningen' maar brengt de gebruiksmogelijkheden van dit gebouw op grond van gemeentelijk beleid terug. Gelet op de essentie van de planherziening is het vermelden van het rijksbeleid in dit geval niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

Dat geldt ook voor het vermelden van het provinciale omgevingsbeleid. De provinciale omgevingsvisie en -verordening (wijziging december 2017) bevatten over dit onderdeel geen regels.

3.3. Regionaal beleid

In gelijke zin geldt dat voor het vermelden van het regionale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

De reden van aankoop gevolgd door het opheffen van de 'zorgfunctie' is hiervoor beschreven. Het gaat om een puur lokale aangelegenheid. Op 20 september 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Westervoort 2020' vastgesteld. Deze is bij raadsbesluit van 3 oktober 2016 geactualiseerd.

Overig gemeentelijk beleid komt - voor zover van belang - in andere hoofdstukken aan de orde. Conclusie beleidskader: De planherziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De hierna nog te bespreken planaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering daarvan.

Hoofdstuk 4. De haalbaarheid van het plan

Per onderwerp wordt voor het bestemmingsplan hierna de haalbaarheid beschreven.

4.1. De Wet geluidhinder

De Wet en het Besluit geluidhinder regelen - kort gezegd - 'de geluidhinder en -belasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, die onder meer afkomstig zijn van het wegverkeerslawaai. Daarbij de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen. Die andere geluidgevoelige gebouwen staan opgesomd in art. 1.2. van het Besluit geluidhinder. Het betreft een:

- onderwijsgebouw
- ziekenhuis

- verpleeghuis
- verzorgingstehuis
- psychiatrische inrichting
- kinderdagverblijf.

Daarbij is ook de status van de weg van belang:

- zone-plichtige wegen
- niet zone-plichtige wegen (30 km/uur)

De locatie ligt in de woonwijk Emmerik, ingericht als erf, waar een snelheidsbeperking van 15 km/uur geldt. Andere vormen van geluidhinder (spoorweg- en industrielawaai) doen zich in deze omgeving niet voor.

Sprake is van een invulling van de geldende bestemming 'Maatschappelijk', onder meer op educatief gebied in de vorm van een particulier opleidingsinstituut. Voorts worden de activiteiten ontplooid zoals die bij 4.7 zijn omschreven.

Geen sprake is van een 'onderwijsgebouw' in de zin van het Besluit geluidhinder. Het gebouw heeft in totaliteit een multifunctionele maatschappelijke bestemming. Geen specifieke, op het reguliere onderwijs gerichte, bestemming of -aanduiding. Evenmin is sprake van een andersoortig geluidgevoelig gebouw. Geluid vormt geen beletsel voor de uitvoering van het plan. Een akoestisch onderzoek is niet nodig. Dat is overigens ook niet uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort'. Ook het gemeentelijke geluidbeleid (raad 10 december 2007) speelt voor deze planherziening geen rol.

4.2. Bodem

Een onderzoek naar de bodem is niet nodig. Ook de werkzaamheden die verricht gaan worden op de aangekochte percelen grond vereisen dat niet. Vanuit de historie van het gebouw en het laatst bekende gebruik bezien, valt een mogelijke verontreiniging van de bodem en/of het grondwater ook niet te verwachten.

4.3. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit Deze paragraaf vervangt het Besluit luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De 'Wet luchtkwaliteit' onderscheidt 'grote' en 'kleine' projecten, die al dan niet in betekende mate een bijdrage kunnen leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gelet op de essentie van deze planherziening is deze regeling niet van toepassing. De mogelijke verkeersaantrekkende werking, die door het hernieuwd in gebruik nemen van het gebouw, zou kunnen ontstaan en die (eventueel) een bijdrage zou kunnen leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, speelt geen rol. Op basis van de (andere) planologische gebruiksmogelijkheden binnen de geldende bestemming en hetgeen aan functies onder 'maatschappelijke voorzieningen' wordt verstaan, kan zich dat nu ook al manifesteren.

4.4. Flora- en faunawetgeving/ecologie

Er bestaat evenmin aanleiding voor een onderzoek (quick-scan) op basis van de Flora- en faunawetgeving. Ook los van deze functieverandering is invulling van de geldende bestemming zonder meer mogelijk.

De eigenaar is verplicht om op de aangekochte grond enkele parkeerplaatsen aan te leggen. Aan de zijde van het Sonnedach staan in die strook enkele bomen. Gemeente en eigenaar zijn overeengekomen dat de gemeente de verwijdering daarvan (met de daarbij eventueel behorende omgevingsvergunning) voor haar rekening zal nemen. De bomen zijn intussen geroid.

4.5. Water(toets)

Omdat sprake is van enkel een aanpassing van de regels is het niet nodig om het Waterschap Rijn en IJssel te Doetinchem te informeren over deze planherziening.

Het aanbrengen van verhardingen (parkeerplaatsen) is op grond van de geldende bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan.

4.6. Archeologie en cultuurhistorie

Voor heel het grondgebied van de gemeente Westervoort geldt het bestemmingsplan 'Archeologie en cultuurhistorie'. De gemeenteraad heeft dit plan (met ID-kenmerk: IMRO.0293.BPArchenCh2012001-VA01) op 28 oktober 2013 vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied (gebouw en omliggende grond) geldt op grond van dat bestemmingsplan de bestemming 'Waarde-Archeologie' met de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting'. Het is toegestaan om een bodemingreep uit te (laten) voeren, waarbij geldt dat bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 40 cm alleen zijn toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend. Deze wordt alleen verleend als gebleken is dat de voorgenomen bodemingrepen dan wel de (in)directe gevolgen hiervan niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Bodemingrepen zijn als volgt omschreven:

1.13 bodemingreep

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- het aanbrengen of verwijderen van diep wortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

De locatie is sinds de totstandkoming van de woonwijk Emmerik (jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw) als zodanig ingericht. Voor het voormalige wijk- annex verenigingsgebouw is in 1985 bouwvergunning verleend. De voorgenomen werkzaamheden (herinrichting van de grond als tuin en de aanleg van enkele parkeerplaatsen) zullen niet de 'vrijstellingsgrenzen' van 200 m² en niet dieper dan 40 cm overschrijden, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.7. Voorgenomen gebruik binnen de bestemming 'Maatschappelijk'

De eigenaar van het gebouw vestigt hier een particulier opleidingsinstituut (ZoMA-opleidingen, Praktijk ZoMa - Natuurgeneeskundige Paranormale therapie en Reiki). Daarnaast is het de bedoeling om gedeelten van het gebouw te verhuren aan/voor de volgende disciplines/werkvelden:

- holistisch therapeut
- osteopaat, acupuncturist
- diverse soorten massage-therapeuten
- kindercoach die ook bijlessen verzorgt
- huisartsen, fysiotherapeut, (kinder-)psycholoog, logopedist
- administratie- accountant/incasso-deurwaarder (dienstverlening ondersteunend aan het bedrijfsproces)

Deze werkvelden zijn allemaal toegestaan op grond van de bestemming 'Maatschappelijk'. Verder bestaat het voornemen om de aangekochte grond (twee percelen) als tuin enz. in te richten en hier enkele parkeerplaatsen voor eigen gebruik aan te leggen.

4.7. Externe Veiligheid

In de omgeving van het plangebied liggen geen Bevi-bedrijven, installaties en lopen geen buisleidingen die een mogelijk groeps- en/of plaatsgebonden risico met zich meebrengen, welke voor dit plan beoordeeld/berekend moeten worden. Verderop in de woonomgeving ligt alleen het winkelcentrum Broeklanden.

Uit de Klic-melding van 13 februari 2017, nr. 9807364655/10 170010364 - 1, blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied nutsvoorzieningen liggen van:

- Liander, midden- en laagspanning
- Liander gas, lage druk
- gemeente riolering, vrij verval
- KPN, datatransport
- Vitens, water
- Ziggo, datatransport

Deze leidingen vormen geen belemmering voor de planherziening. De netwerkbeheerders zijn dan ook niet geïnformeerd.

4.8. Verkeer en parkeren

4.8.1. Planologische situatie

De bestemming 'Maatschappelijk' staat een diversiteit aan functies toe die alle een verkeersaantrekkende werking (kunnen) hebben.

'Komplannen Westervoort' is een conserverend bestemmingsplan. Qua bestemming is gebruik gemaakt van de standaardregeling (SVBP 2012). Het bestemmingsplan dateert van vóór het tijdstip, waarop 'het parkeren' expliciet in een bestemmingsplan moet zijn geregeld (reparatiewet BZK 29 november 2014 met overgangstermijn). Ondanks die ruime bestemming is in *dat* bestemmingsplan geen specifieke aandacht geschonken aan dit onderdeel en aan de parkeerdruk en verkeersaantrekkende werking, die mogelijk een gevolg (zouden kunnen) zijn van zo'n ruime bestemming en de toegelaten functies. De bestemming is min of meer ook één op één overgenomen uit de rechtsvoorganger (Komplannen 2007).

De gemeente Westervoort kent geen eigen specifiek parkeerbeleid bijvoorbeeld in de vorm van beleidsregels. Wel is er een parkeerbalans (2003).

Het plan omvat het handhaven van de geldende bestemming en het opheffen van een gebruik voor 'zorgfuncties'. Er verandert verder niets. Zelfs zou gesteld kunnen worden dat deze planherziening een gunstig effect kan hebben op de parkeerdruk en de verkeersaantrekkende werking in de omgeving, juist als gevolg van die aan te brengen gebruiksbepaling.

Toch hebben de gemeente en de nieuwe eigenaar op vrijwillige basis 'mogelijke parkeerhinder' onderkend. Het gebouw heeft immers ongeveer vier jaar lang leeg gestaan. Dat kan bij de bewoners in de omgeving tot een zekere gewenning hebben geleid. In verband hiermede is qua parkeren het volgende afgesproken en in de koopovereenkomst en de notariële akte vastgelegd.

f. Parkeersituatie en aanleg van extra parkeerplaatsen

*1. Partijen onderkennen dat met de invulling van het '**verkochte I**' door koper mogelijk een toename van de parkeerdruk in de omgeving kan ontstaan. Partijen willen ieder op hun eigen wijze een bijdrage verlenen aan de vermindering daarvan. Streven van partijen is het realiseren van circa 10 extra parkeerplaatsen. In verband hiermede hebben partijen de volgende afspraken gemaakt over de aanleg van extra parkeerplaatsen bij de onroerende zaak.*

*2. Koper is ten opzichte van verkoper verplicht om op beide aangekochte percelen grond (het '**verkochte II** en **III**') - naast een door koper voorgenomen gebruik en inrichting als tuin, zitje enz. - de parkeerplaatsen te realiseren, zoals die met een **rode** arcering zijn aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende*

'Schetsen extra parkeerplaatsen Sonnedach 1 - 3'.

*Koper legt de parkeerplaatsen voor eigen rekening aan binnen een redelijke termijn nadat koper het '**verkochte I**' voor de bedrijfsvoering in gebruik heeft genomen.*

*3. Verkoper is daarnaast bereid om op haar eigendom in de openbare ruimte bij het '**verkochte I**' nog vier à vijf extra parkeerplaatsen aan te leggen, zoals die met een **rode** arcering zijn aangegeven op deze 'Schetsen extra parkeerplaatsen Sonnedach 1 - 3', onder het voorbehoud dat de gemeenteraad van Westervoort in 2018 hiervoor de benodigde gelden ter beschikking stelt. Deze parkeerplaatsen blijven openbaar. Verkoper legt de parkeerplaatsen voor eigen rekening aan binnen een redelijke termijn nadat de gemeenteraad hiervoor budget beschikbaar heeft gesteld.*

Dit heeft tot gevolg dat de eigenaar op de twee aangekochte percelen grond (voor eigen gebruik) een vijftal parkeerplaatsen realiseert. Voor de gemeente geldt dat (op haar eigendom) ook, vooropgesteld dat hiervoor medio 2018 geld beschikbaar komt.

4.9. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaatsvinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe moet bij vaststelling van een ruimtelijk besluit ook een exploitatieplan worden vastgesteld om het verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Met 'anderszins verzekerd' wordt bedoeld op het aangaan van een exploitatieovereenkomst/antérieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd. Het is een particuliere ontwikkeling in een bestaand gebouw. Bij het plan zijn geen gemeentelijke (financiële) belangen betrokken, behoudens de overeengekomen aanleg van enkele parkeerplaatsen (4.8.2). Het eventueel niet beschikbaar komen van geld daarvoor vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan en de exploitatie door de eigenaar. Een exploitatieplan behoeft niet worden vastgesteld. Een antérieure overeenkomst is niet nodig. Het risico van eventuele *directe* planschade is onderkend en uitgesloten (Hoofdstuk 7.).

4.10. Handhaafbaarheid

Verwezen wordt naar de desbetreffende passage (paragraaf 3.10) van het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort'. In dat opzicht wijzigt er niets.

4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een bestemmingsplanherziening, die voorziet in een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, moet onder meer getoetst worden aan de zgn. Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening). Overheden moeten op basis

hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Die stappen borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen. Essentie is onder meer het zuinig omgaan met het ruimtegebruik.

Gezien de essentie van de planherziening is deze toets niet nodig. Het plan omvat het continueren van de bestaande planologische mogelijkheden, uitgezonderd de 'zorgfunctie'. Nieuwe functies worden niet toegevoegd. Een 'zoektocht' naar andere locaties binnen het stedelijk gebied is niet aan de orde.

4.12. Asbest

In het gebouw is asbest verwerkt. Daarvoor is een Asbestrapportage opgesteld (Van de Poel, onderzoek en advies; 10 oktober 2017). Op 18 oktober 2017 is een sloopmelding voor de asbestverwijdering afgegeven.

4.13. Vergunningen

In december 2017 is voor de interne verbouwing van het gebouw voor de te exploiteren functies een omgevingsvergunning verleend.

Hoofdstuk 5. De wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting met de bijbehorende bijlagen.

5.1. Regels

Stedenbouwkundig bureau SRO uit Arnhem heeft de bijbehorende regels en verbeelding opgesteld. Om de 'zorgfuncties' uit te sluiten is gekozen voor de vorm van een specifieke gebruiksregel ('zorgfuncties' is een vorm van strijdig gebruik) en het daartoe overnemen van de omschrijving 'zorgfuncties' in een begripsbepaling. Zorgfuncties zijn in de overeenkomst en in het bestemmingsplan als volgt omschreven:

*4. Als zorgfuncties worden in de overeenkomst beschouwd:
extramurale verzorging, verpleging, toezicht en begeleiding al dan niet op basis van een zorgindicatie; 24-uurszorg; zorg in combinatie met het streven naar zelfstandige bewoning; het voor dat doel gebruik maken van gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen; (kleinschalige vormen van) begeleid of beschermd wonen-projecten; ambulante woonbegeleiding, alsmede alle overige daarmee naar aard, doel en omvang gelijk te stellen voorzieningen en/of activiteiten.*

Door de koppeling met de verbeelding geldt de aan de bestemming 'Maatschappelijk' toe te voegen specifieke gebruiksregel 9.3.1. alleen voor deze planherziening/locatie. Verder zijn de gebruikelijke regels opgenomen:

- begrippen
- wijze van meten
- algemene regels
- overgangs- en slotregels

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding is met een belijning de plangrens van het gebied met de bestemming 'Maatschappelijk' aangegeven.

Hoofdstuk 6. Privaatrechtelijke aspecten

In de koopovereenkomst van 18 december 2017 en in de notariële akte zijn zaken vastgelegd die betrekking hebben op onder meer:

- het opheffen van de 'zorgfunctie' (1.)

- verkeer en parkeren (4.8)
- planschade (7.)

De privaatrechtelijke verbodsregeling (inclusief boetebepalingen en kettingbeding) voor het uitoefenen van een 'zorgfunctie' blijft van kracht zolang als de planologische regeling nog niet onherroepelijk is geworden. Daarna verliest de privaatrechtelijke regeling haar betekenis. Een eventuele overtreding van de planologische verbodsbepaling zal tot handhaving moeten leiden.

Hoofdstuk 7. Planologisch nadeel; planschade

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt een bepaling van een bestemmingsplan genoemd als oorzaak die - kort gezegd - tot planologisch nadeel en planschade kan leiden, mits aan andere voorwaarden is voldaan. In verband met de wens om de 'zorgfunctie' op te heffen bevatten de koopovereenkomst van 18 december 2017 en de notariële akte de volgende bepalingen:

e. Zienswijzen bij herziening; planschade en risicoaanvaarding

1. Koper is er mee bekend dat de procedure tot herziening of afwijking van een ruimtelijk plan de mogelijkheid biedt om zienswijzen in te dienen, gevolgd door rechtsmiddelen. Dat laat onverlet dat koper met de bepalingen van deze overeenkomst nadrukkelijk heeft ingestemd.

*2. Koper is er mee bekend dat een herziening of afwijking van de geldende bestemmingsregeling, waarbij de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het '**verkochte I**' worden veranderd en/of beperkt (en mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan) planologisch nadeel op kunnen leveren. Dat kan een reden zijn om een planschadeclaim bij verkoper (t.w. bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westervoort) in te dienen.*

*3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle consequenties met betrekking tot een zodanige herziening of afwijking van de in het bestemmingsplan 'Komplannen' opgenomen bestemmingsregeling 'Maatschappelijk', waarbij verkoper de zorgfunctie, die ter plaatse van het '**verkochte I**' planologisch is toegestaan, zal opheffen.*

4. In termen van planschade kan gesproken worden van 'voorzienbaarheid', zoals dat in essentie (de actieve risicoaanvaarding) de bevestiging heeft gekregen in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 september 2013, nr. 201211480/1/A2 en nr. CLI:NL:RVS:2013:1159 (planschade Westervoort).

Het indienen en behandelen van een claim wegens (directe) planschade op grond van mogelijke vermogensschade (waardevermindering als gevolg van de door te voeren gebruikbeperking) is daarmee niet uitgesloten. Dat is juridisch gezien ook niet mogelijk. Als echter een claim wordt ingediend en een deskundigenadvies zou concluderen dat sprake is van planologisch nadeel, dat in beginsel voor een tegemoetkoming in aanmerking komt, zal de gemeente zich op deze bepalingen beroepen wegens 'subjectieve voorzienbaarheid'.

Derden kunnen (indirecte) planschade claimen binnen vijf jaar nadat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De kans op planologisch nadeel en daarmee het toekennen van een vergoeding wordt echter op nihil ingeschat.

Nog los van een aspect als 'een normale maatschappelijke ontwikkeling' en het te hanteren forfait (de wettelijke drempel van 2% bij *indirecte* planschade), blijft de bestemming 'Maatschappelijk' in takt. Wat wijzigt is dat bepaalde gebruiksmogelijkheden voor de eigenaar (en diens rechtsopvolgers) afnemen door het opheffen van de 'zorgfunctie'.

Dat brengt voor derden/de omgeving geen planologisch nadelige gevolgen met zich mee. Juist omdat een gebruiksfunctie - die overigens ook impact op de omgeving zou kunnen hebben - wordt opgeheven, kan dit als een 'planologisch voordeel worden beschouwd'. De gemeente heeft daarom geen planschaderisicoanalyse laten opstellen.

Hoofdstuk 8. De procedure

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Westervoort Post van 14 februari 2018 is de verplicht voorgeschreven voor aankondiging op grond van art. 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geplaatst.

Het plan is dermate marginaal van aard en omvang (alleen een aanpassing van de regels) dat er geen noodzaak is voor overleg op grond van de artikelen 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn geen belangen van de provincie Gelderland en/of het Rijk en/of andere maatschappelijke organisaties bij betrokken. Een inspraakprocedure volgens de gemeentelijke inspraakverordening is evenmin nodig.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan (herziening) is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om daartegen een zienswijze in te dienen. Op eventueel ingediende zienswijzen wordt in een aparte commentaarnota ingegaan. Aansluitend wordt de gemeenteraad het voorstel gedaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

8.2. Beroep

Na de vaststelling liggen het raadsbesluit en bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Tevens kan bij de Voorzitter van die afdeling een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen die termijn een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is gedaan. Het bestemmingsplan treedt dan in werking nadat op dat verzoek is beslist. De procedure eindigt met een uitspraak in beroep door de Raad van State waarna het bestemmingsplan onherroepelijk is.

EGAvK/15 februari 2018