



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “WONINGBOUWPLANNING FASE 1 EN 2”

Geanonimiseerde versie

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en 2' heeft vanaf 13 juni 2019 tot en met 24 juli 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 12 juni 2019;
- Oude IJsselstreek Vizier van 12 juni 2019;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 12 juni 2019.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Door (of namens) twee personen is een zienswijze ingediend. Op één zienswijze is later door de indiener nog een tweetal aanvullingen gedaan. Beide zienswijzen (en de aanvullingen daarop) zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens wordt een voorstel gedaan of er wel of niet ingestemd kan worden met de zienswijze. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

2. Samenvatting zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven.

- Indiener 1

De op 24 juni 2019 ingediende zienswijze en de aanvullingen daarop die op 16 juli 2019 en op 22 juli 2019 zijn ingekomen kunnen als volgt worden samengevat:

Zienswijze

- 1.1 In 2002 heeft de indiener bezwaar gemaakt tegen plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst van de Veldweg 14-16, dit omdat plaatsing de bouw van twee vrijstaande woningen onmogelijk zou maken.
- 1.2 Indiener geeft aan dat er reeds in 2002 een gedetailleerd bouwplan, voor de bouw van twee vrijstaande woningen is gemaakt.
- 1.3 Indiener geeft aan dat hoewel het bouwplan tot heden nog niet in ontwikkeling is genomen, nog steeds het voornemen bestaat dit in de toekomst wel te doen. Belangrijkste reden waarom het bouwplan nog niet in ontwikkeling is genomen, is de gevorderde leeftijd van de indiener, waardoor deze vanwege een broze gezondheid er enorm tegenop ziet om het bouwplan nu te realiseren.
- 1.4 Indiener geeft aan dat het pand in slechte staat verkeerd, met de te behalen opbrengsten door verkoop van het bouwplan kan het onderhoud bekostigd worden.
- 1.5 Indiener is van mening dat met het schrappen van de woningbouwmogelijkheid de waarde van het eigendom zal verminderen.
- 1.6 Indiener geeft aan als gevolg van de voorgenomen schrapping dat de zeggenschap over het gehele perceel verder ingeperkt wordt en daardoor een gevoel van onrust te ervaren.

Aanvulling I

- 1.7 Indiener geeft aan dat in het verleden door de gemeente toezeggingen zijn gedaan aangaande het behoud van de bouwmogelijkheden.
- 1.8 Indiener geeft aan dat er in het verleden een compromis is gemaakt waarbij in ruil voor de toezegging van behoud van de bouwmogelijkheid er afgezien is van bezwaar tegen plaatsing op de monumentenlijst.

Aanvulling II

- 1.9 Indiener verwijst naar de lokale woonvisie "Ruimte voor Wonen in Bronckhorst" 2019-2025 van de gemeente Bronckhorst, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad van die gemeente is vastgesteld. Op basis van deze Woonvisie komt er in de gemeente Bronckhorst ruimte voor de bouw van meer woningen t.o.v. het bestaande woningbouwprogramma. Indiener meent dat de gemeente Oude IJsselstreek haar woonvisie op identieke wijze moet aanpassen en wenst dat zijn situatie daarop voorgesorteerd wordt.

Gemeentelijke beantwoording

- 1.1 Op 2 maart 2000 is aangekondigd dat de gemeente voornemens was om de bebouwing aan de Veldweg 14-16 op de monumentenlijst te plaatsen. In de originele redengevende beschrijving voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst was de zowel de bebouwing met het huisnummer 14 als 16 opgenomen. De redengevende beschrijving is aangepast waardoor alleen de voormalige boerderij (thans reguliere woning) met het huisnummer 14 de status van gemeentelijk monument heeft. Derhalve ligt er geen bescherming tegen sloop op de bebouwing met het huisnummer 16. Dit betekent dat er vanuit dat perspectief geen beletsel is om aan weerszijde van nummer 14 een vrijstaande woning te bouwen.
- 1.2 De indiener heeft het voornemen om het bouwplan te realiseren nimmer kracht bijgezet door het doorlopen van de benodigde planologische procedure en/of het aanvragen een vergunning voor het bouwen van de twee woningen. Noch is daartoe een verzoek ingediend.
- 1.3 De gemeente heeft begrip voor de persoonlijke omstandigheden van de indiener. De woningbouwmogelijkheid ligt er echter al geruime tijd, waardoor de indiener geruime tijd de mogelijkheid heeft gehad dit realiseren. Het voornemen van de gemeente om de woningbouwmogelijkheid te schrappen is op basis van toetsing aan objectieve criteria zoals vastgelegd in de beleidsnotitie Woningbouwplanning gemaakt. Het is niet mogelijk om aan de persoonlijke omstandigheden van de indiener een doorslaggevende betekenis toe te kennen.

- 1.4 De woning met huisnummer 14 is op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. De status van gemeentelijk monument betekent dat er aanspraak op subsidies voor onderhoud gedaan kan worden, hiervan is door de indiener gebruik gemaakt. Daarnaast blijft de indiener primair verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn/haar eigendom.
- 1.5 In de wet is vastgelegd dat een eigenaar die mogelijk schade leidt een verzoek tot vergoeding van planschade kan indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is bijvoorbeeld schade die wordt geleden door de waardevermindering van vastgoed door een planologische wijziging. De wijze waarop mogelijke schade kan worden verhaald is via landelijke wetgeving en in de gemeentelijke verordening 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Oude IJsselstreek' geregeld. Het bieden van andere oplossingen is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.
- 1.6 De gemeente heeft begrip voor de gevoelens van de indiener. De gemeente is echter het overheidsorgaan dat bevoegd is in het kader van het algemene belang bestemmingsplannen op te stellen.
- 1.7 Indiener heeft op 27 februari 2002 bezwaar (aangevuld op 9 april 2002) gemaakt tegen plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. N.a.v. het bezwaar is de redengevende beschrijving aangepast. In het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Gendringen' en het daar op volgende bestemmingsplan 'Gendringen-Noord 2006' is een wijzigingsmogelijkheid voor de bouw van twee vrijstaande woningen behouden gebleven. Hierbij is door de gemeente bij brief d.d. 3 juli 2002 aangegeven dat het "niet vanzelfsprekend is dat de woningbouwmogelijkheid in toekomstige wijzigingen of herzieningen van het bestemmingsplan behouden blijft".
- 1.8 Idem 1.7
- 1.9 Zoals iedere gemeente is ook de gemeente Bronckhorst bevoegd om voor haar grondgebied een Woonvisie op te stellen en daarin zelf keuzes aangaande woningbouw te maken, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Ook de gemeente Oude IJsselstreek is vrij om keuzes te maken. Tot op heden geldt nog steeds de op 24.11.2016 vastgestelde beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek. De situatie in Bronckhorst doet daaraan niet af.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt met deze zienswijze niet in te stemmen.

- Indiener 2

De op 25 juli 2019 ingekomen zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Zienswijze

- 2.1 Indiener geeft aan dat er in 2012, op basis van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) een bestemmingsplan is vastgesteld. Het plan voorzag in de sloop van voormalige agrarische bebouwing waarvoor in de plaats (naast de bestaande woning) twee extra woningen gebouwd konden worden. Indiener geeft aan dat het bouwplan i.v.m. familieomstandigheden tot heden nog niet in ontwikkeling is genomen, maar dat aan deze omstandigheden thans een einde is gekomen. Indiener geeft aan dat men alsnog het oorspronkelijke plan in ontwikkeling wil nemen.

Gemeentelijke beantwoording

- 2.1 In 2012 is voor deze locatie op basis van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Entinkweg 3 Varsseveld' vastgesteld (onherroepelijk 17-08-2012). In het voorjaar van 2018 heeft de indiener in een aantal gesprekken met de gemeente aangegeven het bouwplan niet in ontwikkeling te willen nemen. Als voornaamste reden hiervoor gaf de indiener destijds aan het niet prettig te vinden dat er 'vreemden' op het erf zouden kunnen komen wonen. De indiener wilde liever de twee woningen elders bouwen, maar heeft daarvoor geen acceptabele plek aangedragen. Daarnaast heeft de indiener tot op heden geen invulling gegeven aan de tegenprestatie waarvoor het bestemmingsplan in 2012 is vastgesteld, n.l. slopen van de voormalige agrarische bebouwing aan de Entinkweg 3. Over familieomstandigheden die een beletsel voor de uitvoering van het bouwplan zouden zijn, is in de gesprekken die in 2018 zijn gehouden niet gebleken. Noch wordt in de zienswijze toegelicht om welke familieomstandigheden het gaat, waarom deze sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2012 een beletsel zijn geweest en waardoor er nu een einde aan is gekomen. Het is niet mogelijk om aan de persoonlijke situatie van de indiener een doorslaggevende betekenis toe te kennen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt met deze zienswijze niet in te stemmen.

3. Ambtshalve wijzigingen

- Percelen Kasteelweg 8/8a Sinderen, kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie C, nrs. 2521 en 2522

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 is onder meer voor het perceel Kasteelweg 8/8a te Sinderen een gebiedsaanduiding “overige zone – groene ontwikkelingszone” opgenomen. De gronden ter plaatse van de aanduiding “overige zone - groene ontwikkelingszone” zijn, naast de daar geldende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden. In het ontwerpbestemmingsplan Woningbouwplanning fase 1 en 2 is abusievelijk deze aanduiding niet opgenomen.

Voorstel:

op het perceel Kasteelweg 8/8a te Sinderen tevens een gebiedsaanduiding “overige zone – groene ontwikkelingszone” leggen.

- Percelen Sint Jorisplein Terborg (achter nummer 16) kadastraal bekend gemeente Wisch, sectie B, nrs. 3159 (ged.) en 3162 (ged.)

In het bestemmingsplan “Woningbouwplanning fase 1 en 2” is abusievelijk geen rekening gehouden met de archeologische waarden op de percelen kadastraal bekend gemeente Wisch, sectie B, nrs. 3159 (ged.) en 3162 (ged.). Op basis van de Cultuurhistorische inventarisatie, waarde-, verwachtingen en maatregelen kaart (archeologische verwachtingen kaart) heeft het perceel archeologische waarden. Deze dienen in bestemmingsplanregels en op de verbeelding te worden aangeduid.

Voorstel:

op (delen) van de percelen kadastraal bekend gemeente Wisch, sectie B, nrs. 3159 (ged.) en 3162 (ged.) de dubbelbestemming “Waarde – archeologische verwachting I” en “Waarde – Archeologie II” leggen.