

# Zienswijzereactienota bestemmingsplan Deprogrammeren Woningbouw fase 2

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzetermijn zijn twee zienswijzen ingediend:

## **Zienswijze 3309-2018:**

Naast het perceel Rondeweg 13 zijn twee percelen waarop in het voorgaande bestemmingsplan een woning gebouwd kan worden. Appellanten waren al eigenaar van één van de percelen, maar hebben in november 2017 ook het tweede perceel aangekocht. Appellanten willen het perceel gebruiken om in de toekomst de woningen aan de Rondeweg 13 en 15 te slopen en op deze grond het bestaande garagebedrijf uit te breiden. Op de percelen die in het bestemmingsplan Deprogrammeren Woningbouw fase 2 zijn opgenomen, willen appellanten de te slopen woningen op termijn herbouwen. In 2012 hebben appellanten deze plannen al aangegeven in een zienswijze tegen het bestemmingsplan IJsselmuiden West.

Hoewel de plannen nog niet concreet zijn, willen appellanten de bouwmogelijkheden behouden en zijn ze het dus niet eens met het wegbestemmen van het bouwvlak en daarmee de mogelijkheid om twee woningen te bouwen.

## Reactie:

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Al vanaf het bestemmingsplan Zandberg II uit 1968 is het mogelijk om de woningen te bouwen op de percelen naast Rondeweg 13. In het voorontwerpbestemmingsplan IJsselmuiden Dorp (2001) is al een keer eerder het bouwvlak verwijderd, maar na reacties van de eigenaren is het bouwvlak uiteindelijk in stand gelaten. Ook in het bestemmingsplan IJsselmuiden-West van 2012 is het bouwvlak weer opgenomen. Het is dus al 50 jaar mogelijk om op de percelen woningen te bouwen, maar daar van is tot op heden geen gebruik gemaakt.

In maart 2016 is het beleid Woningmarkt Kampen in Balans door de raad vastgesteld. In dit beleid is aangekondigd dat eigenaren nog anderhalf jaar de tijd hebben om alsnog te gaan bouwen, waarbij ook de bouwpercelen aan de Rondeweg/Kortesteeg als onbenutte plancapaciteit zijn aangemerkt die op de nominatie voor deprogrammeren stonden. Dit beleid is op 13 april 2016 bekendgemaakt in het Gemeenteblad en het huis-aan-huisblad Kampen.nl. Ondanks dat het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid te verwachten was, hebben appellanten het tweede perceel in november 2017 aangekocht, een maand na afloop van de termijn van anderhalf jaar. Overigens was de betaalde prijs niet markt-conform voor een perceel waarop een woning gebouwd mag worden.

Appellanten hebben geen concreet bouwvoornemen kenbaar gemaakt, terwijl al vanaf april 2016 bekend was dat het bouwrecht binnenkort verwijderd wordt. Uit de zienswijze en het gesprek dat op ambtelijk niveau met appellant is gevoerd, blijkt dat op korte termijn ook geen concrete bouwaanvraag te verwachten is. Hiernaast koppelt appellant de bouw aan de sloop van de naastgelegen woningen en de uitbreiding van het autobedrijf. Of een dergelijke uitbreiding ruimtelijk wenselijk is, moet nog beoordeeld worden. Hiervoor zal dan een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.

Omdat al vijftig jaar geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheid, bebouwing van het perceel afhankelijk wordt gesteld van onder andere de uitbreiding van het bedrijf in de toekomst en er dus

geen concreet bouwvoornemen is in de vorm van een bouwplan of aanvraag omgevingsvergunning, wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Appellanten kunnen op een later tijdstip, wanneer de planvorming meer concreet is, een apart verzoek indienen om het bedrijf uit te breiden en de woningen Rondeweg 13 en 15 te verplaatsen naar de percelen naast Rondeweg 13. Op deze wijze kan het plan in zijn totaliteit worden beoordeeld, waarbij ook dan een nieuw besluit kan worden of er voor de ontwikkeling woningbouwcontingent beschikbaar is.

#### **Wijziging na commissievergadering van 28-5-2018:**

Inmiddels is er overleg geweest met de portefeuillehouder en de appellanten waar de beoogde bouwplannen voor de percelen zijn besproken. Dit gesprek heeft geleid tot het indienen van een principeverzoek. Dit principeverzoek wordt nu beoordeeld op de haalbaarheid. Dit geeft aanleiding om dit perceel uit het bestemmingsplan te knippen. Wanneer meer duidelijk is over de haalbaarheid van het plan kan dan op dat moment bepaald worden of deprogrammeren nog nodig is.

*Het perceel wordt van de verbeelding verwijderd.*

#### **Zienswijze 3310-2018:**

Op het perceel achter Grafhorsterweg 43 te IJsselmuiden is een bouwvlak gelegen waarbinnen twee woningen gebouwd kunnen worden. Dit bouwvlak is ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Het Bos op 31 januari 2008 toegevoegd. De ontwikkelaar van de woningbouw in dit plan heeft ingestemd met het bouwvlak, maar heeft een gedeelte van de grond die nodig was om de woningen te bouwen en te ontsluiten in eigendom gehouden. Deze grond mocht overgenomen worden voor € 100.001,-. Appellant verzoekt om de bouwmogelijkheid te behouden voor de bouw van één in plaats van twee woningen, omdat de eerder genoemde 'plaagstrook' nu (in verband met het faillissement van de ontwikkelaar) in eigendom bij de gemeente Kampen is en daarmee de betalingsverplichting is vervallen.

#### Reactie:

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Vanaf 2008, dus inmiddels tien jaar, is het mogelijk om woningen te bouwen op het perceel. In februari 2013 is de ontwikkelaar failliet verklaard. In de periode van 2008 tot 2013, maar ook na 2013 toen de ontwikkelaar al failliet was is geen poging ondernomen om de bouwmogelijkheid te benutten.

In maart 2016 is het beleid Woningmarkt Kampen in Balans door de raad vastgesteld. In dit beleid is aangekondigd dat eigenaren nog anderhalf jaar de tijd hebben om alsnog te gaan bouwen, waarbij ook de bouwpercelen aan Tuinderij 24 en 26 als onbenutte plancapaciteit zijn aangemerkt die op de nominatie voor deprogrammeren stonden. Dit beleid is op 13 april 2016 bekendgemaakt in het Gemeenteblad en het huis-aan-huisblad Kampen.nl.

Appellanten hebben geen concreet bouwvoornemen kenbaar gemaakt in de vorm van een bouwplan of aanvraag omgevingsvergunning, terwijl al vanaf april 2016 bekend was dat het bouwrecht binnenkort verwijderd wordt. Hiernaast willen appellanten een ander bouwplan realiseren dan oorspronkelijk bedoeld en moet voor de ontsluiting van het perceel grond van de gemeente aangekocht worden.

Omdat al tien jaar geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheid en er geen concreet bouwvoornemen is, wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren. Appellant kan op een later tijdstip wanneer de planvorming meer concreet is een apart verzoek indienen om een nieuwe woning op het perceel te bouwen. Hiervoor kan dan een aparte planologische procedure worden aangevraagd, waarbij dan ook een nieuw besluit kan worden genomen of er voor de ontwikkeling woningbouwcontingent beschikbaar is.