

NOTA-22-12634

Notitie behandeling zienswijzen

Bestemmingsplan Wierden Dorp, herziening Nijverdalsestraat ong. (tussen 113 en 115)

Bestemmingsplan

Van 15 september 2021 tot en met 26 oktober 2021 heeft het ontwerp-bestemmingsplan voor de Nijverdalsestraat ong. ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben 2 personen gebruik gemaakt:

- **Appellant 1 (ingeboekt op 17 oktober 2021 onder nummer IN-21-67757)**
- **Appellant 2 (ingeboekt op 25 oktober 2021 onder nummer IN-21-67822)**

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de wettelijke vereisten. Daardoor zijn de zienswijzen ontvankelijk.

De ontvankelijke zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Appellant 1

Zienswijze

1. Appellant geeft aan dat initiatiefnemer verwoede pogingen heeft ondernomen om een woning te realiseren op het betreffende perceel. Appellant geeft aan dat dit tot frustratie leidt bij aanwonenden. Tevens wil appellant de aandacht vestigen op de vele informatierondes, commissievergaderingen, gesprekken met buurtbewoners en raadsvergaderingen, waardoor volgens appellant een fors dossier is ontstaan. Appellant geeft aan dat hij zich niet aan de indruk kan onttrekken dat het beleid is herzien om deze ontwikkeling mogelijk te maken en er sprake is van 'maatwerk'. Tevens vreest appellant dat, wanneer de gemeenteraad niet staat voor haar visie en standpunten en de uitspraken van de Raad van State niet worden gerespecteerd of anders worden geïnterpreteerd, er op elke plek in Wierden/Enter een huis gebouwd zou kunnen worden.
2. Appellant gaat in op de beleidslijn 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom'. Appellant geeft aan dat met voorliggende ontwikkeling het niet mogelijk is om de woning in de voorgevelrooilijn te bouwen. Tevens zouden hiervoor 2 bomen gekapt moeten worden en de sloot gedempt moeten worden, aldus appellant. Kappen is volgens appellant in strijd met Groene Omgevingen het ter plaatse gehanteerde 'groene' karakter. Tevens geeft appellant aan dat de beleidslijn aangeeft dat er niet gebouwd mag worden achter bestaande woningen. Daarnaast geeft appellant aan dat verstening door woningbouw in open gebieden moet worden voorkomen.
3. Appellant geeft aan dat hij fel tegen de woningbouw is. Appellant gaat er vanuit dat de uitspraken van de gemeenteraad en de Raad van State uit 2018 in stand blijven en

dat een bestemmingsplanwijziging bepaalde mensen zou bevoorvoordelen waardoor een precedentwerking en rechtsongelijkheid op zou treden.

4. Appellant geeft aan dat hij verzoekt om niet aan voorliggend plan mee te werken. Wanneer dit wel zou gebeuren, geeft appellant aan dat er diverse beroepsprocedures en planschadeclaims ingediend zullen worden.

Beantwoording

1. *Het is juist dat initiatiefnemer in het verleden heeft geprobeerd een woning te realiseren op voorliggend perceel. Zo heeft het college van B&W op 6 oktober 2015 en op 25 juli 2016 ingestemd met respectievelijk het ontwerp-bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 6 december 2016 echter besloten het bestemmingsplan niet vast te willen stellen. Dit omdat de gemeenteraad achtte dat het plan niet past binnen de toentertijd geldende 'nota open gebieden' en dat er een nieuwe beleidsdocument opgesteld diende te worden (de vervanger van de nota open gebieden) wanneer de wens was om hiervan af te wijken. Tevens was de gemeenteraad van mening dat het uitermate groene karakter en de openheid van het betreffende gebied zeer waardevolle elementen zijn.*
In september 2019 heeft de gemeenteraad de beleidslijn 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom' vastgesteld. Deze beleidslijn vervangt de 'nota open gebieden' en schept nieuwe (on)mogelijkheden voor bepaalde ontwikkelingen. De nieuwe beleidslijn schept onder voorwaarden mogelijkheden voor inbreidingslocaties om zo tegemoet te komen aan de enorme vraag naar woningen in de gemeente Wierden. Met het vaststellen van de nieuwe beleidslijn heeft de gemeenteraad bewust de afweging gemaakt om onder voorwaarden bepaalde (bouw)ontwikkelingen mogelijk te maken welke onder het oude regime niet mogelijk waren. Dit kan dan ook leiden tot een gewijzigd standpunt t.o.v. eenzelfde plan, zeker in het licht van de ontwikkelingen van de laatste jaren. Denk daarbij aan het tekort aan woningen binnen de gemeente Wierden, maar ook het succes van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid, terwijl 'inbreiding boven uitbreiding' het uitgangspunt is in de gemeente Wierden. Tevens dient opgemerkt te worden dat voorliggend perceel in het huidige bestemmingsplan al beschikt over een woonbestemming zonder bouwblok. Oftewel, in het huidige bestemmingsplan is de bouw van een woning weliswaar niet mogelijk, maar er zou al wel een bijgebouw gebouwd kunnen worden. Dit is de lijn die in de beleidslijn 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom' is aangehouden. Voor percelen waar op basis van het huidige bestemmingsplan al bebouwd kan worden geldt het 'ja, mits' principe. Verder heeft initiatiefnemer met voorliggend bestemmingsplan aangetoond te kunnen voldoen aan de voorwaarden die horen bij dit 'ja, mits' principe.
2. *De beleidslijn 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom' spreekt er inderdaad van dat woningen met de voorgevel moet worden gebouwd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/landschappelijke argumenten zijn hiervan af te wijken. Wanneer op voorliggende perceel in de voorgevelrooilijn gebouwd zou worden, zou dit inderdaad ten koste gaan van de bomen en de sloot. Vandaar dat de woning op voorliggend perceel minimaal naar achteren is geplaatst. Dit is stedenbouwkundig acceptabel op deze locatie, aangezien de groene elementen (bomen en sloot) hierdoor behouden blijven en het bestaande lint niet onevenredig wordt aangetast.*

Met voorliggend plan wordt niet ‘achter bestaande woningen gebouwd’. Vanaf de openbare weg bekeken (Nijverdalsestraat) staan er geen bestaande woningen tussen de Nijverdalsestraat en de te realiseren woning. Tot slot is bij punt 1 al aangegeven dat voorliggend perceel in de huidige situatie al bebouwd zou kunnen worden met bijvoorbeeld een bijgebouw. Hierdoor is voorliggend perceel niet vergelijkbaar met een perceel met een agrarische bestemming, welke als open gebied aangemerkt zou kunnen worden.

- 3. Elk initiatief voor (bouw)ontwikkelingen binnen de gemeente Wierden wordt objectief beoordeeld op basis van wet- en regelgeving en het op dat moment geldende beleid. In de opgestelde bestemmingsplanherziening heeft initiatiefnemer aangetoond te kunnen voldoen aan de door de gemeenteraad gestelde voorwaarden uit de beleidslijn ‘toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom’. Wanneer een bouwontwikkeling op basis van het geldende beleid wordt afgewezen, betekent dit niet dat een vergelijkbare ontwikkeling op basis van gewijzigd beleid in de toekomst niet mogelijk is.*
- 4. Wanneer de gemeenteraad zou besluiten de zienswijze naast zich neer te leggen en het bestemmingsplan vast te stellen, blijft voor appellant de optie open om beroep in te dienen bij de Raad van State. Tevens, wanneer ook dit beroep niet zou worden gehonoreerd, blijft het voor appellant mogelijk om binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van een bestemmingsplanherziening een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente. Dit zijn wettelijke mogelijkheden welke appellant in kan zetten. Het mogelijkerwijs indienen van een beroep bij de Raad van State, dan wel het indienen van een verzoek tot planschade, zijn echter geen elementen welke effect hebben op het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplanherziening.*

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 2

Zienswijze

1. Appellant geeft aan woonachtig te zijn aan de Nijverdalsestraat en weet van diverse partijen dat zij herhaaldelijk zouden hebben geprobeerd om op genoemd perceel een woning te realiseren. Dit verzoek is volgens appellant herhaaldelijk door de gemeente afgewezen. Appellant wil dan ook vernemen op welke gronden de gemeente nu wel wil meewerken aan dit plan.
2. Appellant geeft aan eigenaar te zijn van nabij gelegen gronden. Hierover heeft appellant recent gesproken met een ambtenaar welke heeft toegezegd hierover met appellant in gesprek te gaan en aan te geven of het perceel van appellant wel of niet in aanmerking komt voor woningbouw en onder welke voorwaarden.

Beantwoording

1. *Bij de gemeente Wierden zijn alleen formele verzoeken ingediend voor voorliggend perceel door initiatiefnemer van voorliggend plan. Dit plan is in het verleden door het college van B&W positief beoordeeld. Echter, de gemeenteraad van de gemeente heeft het bestemmingsplan toentertijd niet vast willen stellen. Dit omdat de*

gemeenteraad achtte dat het plan niet past binnen de toentertijd geldende 'nota open gebieden' en dat er een nieuwe beleidsdocument opgesteld diende te worden (de vervanger van de nota open gebieden) wanneer de wens was om hiervan af te wijken. Tevens was de gemeenteraad van mening dat het uitermate groene karakter en de openheid van het betreffende gebied zeer waardevolle elementen zijn. Wierden op basis van de beleidslijn 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom' lijkt dit wel mogelijk, waardoor initiatiefnemer het verzoek nogmaals heeft uitgewerkt.

- 2. Met appellant is een gesprek aangegaan over de betreffende nabij gelegen gronden en over de (on)mogelijkheden om hier ook woningbouw te realiseren. Met appellant is doorgesproken welke stappen hij/zij dient te zetten wanneer appellant hiervoor een plan wil laten beoordelen door de gemeente. Doordat dit onderdeel van de zienswijze van appellant ingaat op gronden buiten de gronden bedoeld in voorliggend plan, wordt hierop verder niet ingegaan in deze zienswijzenotitie.*

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.