

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Herbestemming woningbouwlocaties 1^e tranche”.

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Herbestemming woningbouwlocaties, 1^e tranche” is vanaf 25 november 2016 tot en met 5 januari 2017 ter inzage gelegd. In die periode kon er een zienswijze ingediend worden.

In deze nota worden de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan behandeld. De zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien.

2. Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend:

- [indiener], d.d. 4 januari 2017, ontvangen 4 januari 2017 (hierna te noemen: 'indiener')

De zienswijze is tijdig ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze (*cursieve tekst*) gevolgd door de gemeentelijke reactie.

1. *De zienswijze heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 16-16a te Dirkshorn dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Groen” heeft gekregen. Indiener is van mening dat dit geen recht doet aan de bestaande situatie. Er is wel sprake van een ‘open gebied’ maar niet van een groengebied. Het perceel is momenteel verhard en de fundering van de voormalige bebouwing is zichtbaar. In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe de gemeente de bestemming Groen gaat realiseren. Er zijn daarover ook geen afspraken met indiener gemaakt.*

Indiener geeft aan dat hij niet voornemens is deze bestemming te realiseren. Dit zal leiden tot een grote kapitaalvernietiging. Het bestemmingsplan is dus niet uitvoerbaar.

Op dit moment manifesteert het perceel zich als een open verruigd stuk grond in de lintbebouwing langs de Dorpsstraat. De bestemming 'Groen' is gekozen omdat dit de meest passende bestemming voor de grond is. Op basis van artikel 3.1 van de planregels zijn er tal van gebruiksmogelijkheden: groenvoorzieningen; bebossing en beplanting; voet- en rijwielpaden; wegen en straten; speelvoorzieningen; waterlopen en waterpartijen; verkeers- en verblijfsvoorzieningen; parkeervoorzieningen; openbare nutsvoorzieningen; tuinen en erven; met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dat het perceel een gedeeltelijke fundering van oude bebouwing bevat staat de bestemming – gelet op de ruime gebruiksmogelijkheden - niet in de weg. Zo kan het perceel ook gebruikt worden voor tuinen en erven en is een gedeeltelijke verharding daarvan ook mogelijk.

Er behoeven dan ook geen stappen gezet te worden om tot 'realisatie' van de bestemming te komen. Het perceel voldoet namelijk aan het toegestane gebruik conform de planregels in het ontwerpbestemmingsplan en is daarmee ook uitvoerbaar.

Dat de nieuwe bestemming leidt tot kapitaalvernietiging is inherent aan het wegbestemmen van de woningbouwbestemming. Indiener heeft voldoende gelegenheid gehad om zijn bouwrechten te verzilveren maar heeft dit nagelaten ondanks het feit dat de gemeente zeer nadrukkelijk met indiener heeft gecommuniceerd dat niet benutte bouwrechten op basis van het 'Beleidsplan Aanpak realisatie woningbouwopgave' zouden gaan vervallen. Dit is ook contractueel vastgelegd.

2. *Na sloop van de drukkerij op het perceel zijn er altijd initiatieven geweest om het perceel te bebouwen en stedenbouwkundig heeft bebouwing nooit tot bezwaren geleid en voegt zich goed binnen het lint van de Dorpsstraat. Verzocht wordt tot een passende bestemming.*

Een herontwikkeling van het voormalige bedrijfsperceel naar woningbouw is vanuit stedenbouwkundig opzicht tot nu toe op zich zelf wenselijk geweest en dit is ook tot uitdrukking gekomen in het bestemmingsplan 'Dirkshorn' uit 2012.

Het weghalen van de bouwbestemming is niet gedaan vanuit stedenbouwkundige motieven maar vanuit de belangen van volkshuisvesting. Niet benutte bouwrechten tellen namelijk mee voor het lokale en regionale woningbouwprogramma en voor de harde plancapaciteit en kunnen daarmee een blokkade vormen voor nieuwe meer kansrijke woningbouwplannen.

3. *Het bestemmingsplan "Dirkshorn" is op 25 september 2012 vastgesteld met daarin de bouwmogelijkheid voor 8 wooneenheden. Het plan is in principe vastgesteld voor 10 jaar en na 4 jaar vindt al een wijziging plaats. Daarnaast is er veel overleg geweest over de invulling van het perceel zodat indiener er op mocht vertrouwen dat er, conform stap 6 van de 'Aanpak realisatie woningbouwopgave' het perceel een passende bestemming zou krijgen. De gekozen bestemming 'Groen' is niet passend, niet voorzienbaar en kan niet afgeleid worden uit het beleidsplan.*

De gemeente heeft beleidsvrijheid om bestemmingsplannen vast te stellen en te wijzigen, ook binnen de planperiode van 10 jaar. Vanaf 2013 is er vanuit volkshuisvesting een ander beleid tot stand gekomen (zie hiervoor de plantoelichting, paragraaf 1.1 en 3.3). Dit heeft geleid tot vaststelling van een Lokale woonvisie en een woningbouwprogramma. Om uitvoering aan dit programma te geven is op 30 juni 2015 het 'Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave' vastgesteld. Op basis van dit beleidsplan is aangekondigd dat na het doorlopen van verschillende stappen, uiteindelijk niet gerealiseerde bouwrechten worden wegbestemd.

Indiener is zowel mondeling als schriftelijk goed op de hoogte gesteld dat het niet realiseren van woningen op de percelen uiteindelijk zou leiden tot het wegbestemmen van bouwrechten. Het beleidsplan is hier volstrekt duidelijk in. Een en ander is ook vastgelegd in de met indiener gesloten anterieure overeenkomst ten aanzien van het bouwplan voor de 2-onder-1-kap woningen.

Indiener verwijst naar stap 6 van het beleidsplan waarin het perceel een passende bestemming zou krijgen. Uiteraard is het niet de bedoeling dat het perceel wederom een woningbouwbestemming krijgt. De insteek van de aanpak is nu juist om bouwrechten weg te halen om daarmee andere kansrijkere plannen tot stand te brengen. Het begrip 'passend' moet daarom in die context worden gelezen. In het beleidsplan worden geen passende bestemmingen genoemd omdat dit van geval tot geval wordt bekeken, dit is maatwerk. Indiener geeft ook niet aan welke andere bestemming dan wel passend is.

4. *In de plantoelichting staat onder paragraaf 5.2. dat de kans op planschade vrijwel is uitgesloten. Indiener bestrijdt dat omdat een paar maanden na vaststelling van het beleidsplan 'Aanpak realisatie woningbouwopgave' in juli 2015, op 25 november 2015, indiener een omgevingsvergunning heeft gekregen voor de bouw van een 2-onder-1-kap woning. Er is daarmee geen sprake van passieve risicoaanvaarding en de conclusie in paragraaf 5.2. is dus onjuist. Ook hierdoor is niet aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.*

Of dit bestemmingsplan leidt tot toewijsbare planschadeclaims wordt bepaald zodra er een concreet verzoek wordt ingediend.

Wij zijn van mening dat het wegbestemmen van de bouwrechten in ieder geval voorzienbaar was vanaf bekendmaking van het Beleidsplan op 22 juli 2015. Indiener heeft daarna voldoende gelegenheid gehad om zijn bouwrechten conform het geldende bestemmingsplan te verzilveren.

3. Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.