

## Bestemmingsplan Kom Terborg 2011

### Zienswijzennota

#### **Beoordeling van de zienswijzen die zijn ingebracht tegen het voornemen om het bestemmingsplan Kom Terborg 2011 vast te stellen.**

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Terborg 2011" heeft vanaf 5 april 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Abusievelijk was in de oorspronkelijke publicatie van 4 april 2012 een foutieve einddatum genoemd. Deze omissie is met een publicatie van 18 april 2012 gerectificeerd. Hiermee is aangegeven dat het bestemmingsplan vanaf 5 april 2012 tot en met 18 mei 2012 ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het plan in te dienen.

In onderstaande zienswijzennota wordt uiteengezet wat door de verschillende bewoners/ bedrijven/ organisaties is aangedragen en hoe de gemeente deze zienswijzen verwerkt heeft in het bestemmingsplan Kom Terborg 2011. Gelet op de privacy zijn personen (in tegenstelling tot organisaties en bedrijven) niet bij naam genoemd, maar worden ze genoemd als 'reclamant 1, 2, etc'.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. Reclamant 1, datum brief d.d. 13 april 2012, ingekomen op 16 april 2012;
2. Reclamant 2, datum brief d.d. 27 april 2012, ingekomen op 1 mei 2012;
3. Mevrouw mr. I.E. Nauta, van Kienhuis Hoving advocaten te Enschede, d.d. 16 mei 2012, ingekomen op 16 mei 2012, namens reclamanten 3, 4, 5, en 6 en stichting Jaws, St. Jorisplein 13 Terborg, Kaak Holding bv, Varsseveldseweg 20a Terborg, Kaak Beheer bv, Varsseveldseweg 20a Terborg en Terborgse Vastgoed Maatschappij bv, Varsseveldseweg 20a Terborg, aangevuld op 16 mei 2012, ingekomen op 16 mei 2012.

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de namens reclamanten naar voren gebrachte zienswijzen, en wordt per zienswijze de reactie van de gemeente hierop gegeven. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

#### **1. Reclamant 1**

Reclamant maakt bezwaar tegen het wegvallen van de tot dus ver niet gerealiseerde woningbouwmogelijkheid op hun perceel. Destijds heeft reclamant voor een hogere prijs de woning aangekocht, omdat er in de achtertuin de mogelijkheid bestond tot het bouwen van een tweede woning. Deze mogelijkheid wil reclamant voor de toekomst graag behouden zien. Reclamant wil namelijk niet voor 1 april 2013 een omgevingsvergunning indienen.

*Op 20 januari 2011 is de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 vastgesteld. De regionale woonvisie anticipeert op de komende krimp in de Achterhoekse gemeenten. De behoefte aan woningbouw loopt verder terug. De regio heeft een overschot aan plancapaciteit voor woningbouw. De Achterhoekse gemeenten hebben met elkaar afgesproken de plancapaciteit terug te brengen. Het overschot aan plancapaciteit is onder andere te wijten aan de zogenaamde latente capaciteit. Dit zijn rechtstreekse bouwmogelijkheden voor woningbouw die al vele jaren in bestemmingsplannen zijn opgenomen.*

Ook in binnen het vigerende bestemmingsplan Kom Terborg zitten een aantal ongebruikte bouwmogelijkheden. Deze bouwmogelijkheden bestaan meestal al meer dan 30 jaar en zijn nooit ingevuld. De gemeente Oude IJsselstreek wil alleen die capaciteit nog overnemen in bestemmingsplannen welke dan ook echt actueel zijn en waar behoefte aan is.

Daarom is besloten de betreffende – ongebruikte – bouwpercelen niet mee te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. Voor deze locaties blijft dan ook het vigerende bestemmingsplan van kracht.

Voor de betreffende - ongebruikte - percelen willen we de eigenaren een jaar de mogelijkheid geven om de bouwmogelijkheid alsnog in te vullen. Dit betekent dat voor genoemde situaties binnen een jaar een volledige omgevingsvergunning voor de bouw van een woning moet zijn ingediend. Indien voor deze locaties geen volledige omgevingsvergunning wordt aangevraagd binnen de gestelde termijn zullen middels een partieel plan de bestaande bouwmogelijkheden worden geschrapt. Hiervan zijn de betrokken eigenaren schriftelijk op de hoogte gebracht.

Het is voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan Kom Terborg 2011, maar als gemeente kunnen wij alleen zienswijzen in behandeling nemen die ook daadwerkelijk gericht zijn op (de inhoud van het) bestemmingsplan Kom Terborg 2011. In het geval van reclamant 1 ziet de zienswijze enkel op ons voornemen om over een jaar een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarbij dan de bestaande bouwmogelijkheden worden weggehaald, enkel en indien de eigenaar niet al eerder een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning heeft ingediend. Hiertegen is nu nog geen zienswijze in te dienen, daarvoor is het nog te vroeg. De door reclamant 1 ingediende zienswijze is hiermee niet gericht op het bestemmingsplan Kom Terborg 2011 en daarmee is reclamant 1 niet ontvankelijk.

## **2. Reclamant 2**

Reclamant 2 is overvallen met de brief van de gemeente waarin het voornemen wordt uitgesproken de bouwmogelijkheid op het perceel te schrappen. Destijds heeft de eigenaar het betrokken perceel gekocht, juist vanwege de bouwmogelijkheid. De eigenaar heeft betaald voor de bouwmogelijkheid en wil dit ook zo houden. Juist voor de toekomst ziet reclamant hier namelijk mogelijkheden. Anders is er sprake van waardedaling van de woning. Reclamant ziet dat er wel overal om hem heen woningen worden gebouwd, en dat terwijl de gemeente al jaren weet dat er een krimp in het bevolkingsaantal zit.

Allereerst wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze van reclamant 1. Ook reclamant 2 is door ons schriftelijk op de hoogte gesteld van ons voornemen om de bouwmogelijkheid te verwijderen, indien reclamant niet binnen een jaar gaat bouwen. Ook hier geldt dat hiertegen op dit moment nog geen zienswijze ingediend kan worden, omdat dat nog te prematuur is. Ook reclamant 2 is derhalve niet ontvankelijk.

Ter informatie: Het feit dat er in Terborg wel andere woningbouwplannen doorgang vinden, doet hier niets aan af. Het feit dat de bevolkingskrimp ook in de Achterhoek zichtbaar wordt, betekent weliswaar dat het aantal inwoners afneemt, maar prognoses laten vooralsnog nog wel een kleine groei in het aantal huishoudens zien. Dit is dan ook de reden dat een aantal woningen gebouwd moeten kunnen worden. Het aantal is in de regionale woonvisie neergelegd (voor onze gemeente 685 woningen tot 2020). De gemeente kan dus wel aan een aantal woningbouwplannen medewerking verlenen, maar moet helaas ook veel woningbouwplannen om deze reden weigeren. We hebben immers niet de woningcapaciteit voor alle gewenste ontwikkelingen. Dat is dan ook de reden dat de gemeente alleen nog actuele woningbouwmogelijkheden wil opnemen in bestemmingsplannen.

De huidige eigenaren hebben natuurlijk vooralsnog een recht om zelf een woning te bouwen; hiervoor is hun schriftelijk meegedeeld dat hiervoor een termijn van een jaar geldt. Na dit jaar zal dit recht met een bestemmingsplanwijziging komen te vervallen. De bouwmogelijkheid ligt er veelal al 30 jaar en de (al dan niet vorige) eigenaren hebben hier nooit gebruik van gemaakt omdat de behoefte er niet naar was. Maar, als er geen gebruik wordt gemaakt van een oude bouwmogelijkheid, dan wordt hiermee wel een bouwmogelijkheid voor een ander ontnomen. Een bouwcontingent die in deze huidige tijd erg zeldzaam is.

Gelet hierop is de gemeente van mening dat er geen andere mogelijkheden zijn dan de wijze zoals voorgesteld.

Voor wat betreft het gestelde dat de woning in waarde zal dalen door de bestemmingsplanwijziging, geldt het volgende. Door het bestemmingsplan Kom Terborg 2011 is waardedaling niet aan de orde, nu de geldende bouwmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan geldig blijven. Pas wanneer over een jaar een nieuw bestemmingsplan deze bouwmogelijkheden uitsluit, kan er eventueel sprake zijn van een nadeligere situatie voor de eigenaren. Te zijner tijd ontstaat dan de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek om planschade. Voor meer informatie hierover wordt naar de website van de gemeente verwezen.

### 3. Zienswijze door mw. mr. Nauta van Kienhuis Hoving advocaten

De ingediende zienswijze is enerzijds algemeen van aard en anderszins gaat het specifiek in op een aantal specifieke locaties. In algemene zin wordt gesteld dat cliënten zich niet kunnen verenigen met dit bestemmingsplan, omdat het plan niet de bestaande situatie vastlegt, en dit bestemmingsplan gedetailleerder is dan het nu nog geldende bestemmingsplan. Hierbij gaat het onder meer om het opnemen van een te krap bouwvlak of het toekennen van onjuiste bestemmingen. Hierbij wordt verwezen naar vaste jurisprudentie van de ABrS. In de zienswijze wordt verzocht om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat hierin de bestaande situatie dienovereenkomstig wordt bestemd en/of de voorheen geldende ruimere bestemming gehandhaafd blijft.

Het heeft echter cliënten aan tijd ontbroken om voor alle percelen nauwgezet na te gaan of de bestaande situatie dienovereenkomstig bestemd is en of de geldende bestemming gehandhaafd is. Bij een aantal percelen is dit wel uitgezocht (zie verderop in deze nota zienswijzen), maar voor zover dit niet gebeurd zou zijn, verzoeken cliënten de gemeente om de bestaande situatie (zowel qua gebruik als qua bebouwing) dienovereenkomstig in dit bestemmingsplan op te nemen. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1 van de zienswijze. Hierin staat een lijst met alle in eigendom zijnde percelen, waarbij is aangegeven naar welke percelen cliënten al wel hebben kunnen kijken, en ook duidelijk wordt welke percelen nog niet door cliënten zijn bekeken. Ook behouden cliënten zich het recht voor om, voor zover ze toch nog later afwijkingen tot de genoemde percelen constateren, deze op een later moment aan uw gemeente door te geven.

*Cliënten hebben gedurende zes weken (en twee dagen extra respijt) de tijd gehad om een volledige zienswijze in te dienen. Dit is ons inziens meer dan voldoende qua tijd. Wij hebben weloverwogen een ontwerp bestemmingsplan opgesteld waarin alles is bestemd en herbestemd naar - wat wij menen - de huidige situatie. Het is aan reclamant (en niet aan de gemeente) om te beoordelen of de bestemde situatie voor hem voldoet en desgewenst hiertegen een zienswijze in te dienen.*

#### Doetinchemseweg 2, St. Jorisplein 14 en 16, Silvoldseweg 1 en 15, en de daarbij behorende ongenummerde percelen

Deze percelen betreffen de locatie van en rondom de horeca-locatie de Roode Leeuw. Deze hebben in het huidige bestemmingsplan een centrumbestemming, wat nu gewijzigd is in Horeca met categorie 1. Cliënten hebben het liefst de bestemming centrum of gemengd met nadere aanduiding horeca, omdat 'lichte horeca' de situatie niet dekt. Er is niet alleen een hotel aanwezig, maar ook worden er zalen verhuurd en is er een kegelbaan. Indien de bestemming Gemengd niet mogelijk is, dan graag de bestemming Horeca met categorie 2.

*De aanwezige functies die genoemd worden, vallen allemaal binnen de bestemming Horeca en daarmee is de horecabestemming logisch om te hanteren (immers, we bestemmen de bestaande situatie). Reclamant heeft wel gelijk in de zin dat er ook activiteiten zijn die vallen binnen categorie 2. Daarom zal de aanduiding worden gewijzigd van categorie 1 naar 2.*

De naastgelegen percelen B3154 en een deel van perceel B3153 krijgen nu de bestemmingen tuin en wonen. Nu de onbebouwde delen van deze percelen gebruikt worden als parkeerterrein ten behoeve van het hotel, verzoeken cliënten de bestaande (legale) situatie in dit bestemmingsplan vast te leggen.

*De betreffende gronden zullen zoals gewenst de horecabestemming krijgen. Dit is conform de feitelijke situatie.*

Bij de percelen B3152 (St. Jorisplein 16) en B3162 is bij de vormgeving van het bouwvlak (voornamelijk gelegen op perceel B3152) geen rekening gehouden met de bestaande legale situatie. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen.

*In het bestemmingsplan wordt inderdaad een bouwvlak aangegeven, die kleiner is dan de bestaande bouwmassa op het terrein. Dit is niet zonder reden, omdat wij hiermee duidelijk kunnen aangeven welk deel behoort tot het oorspronkelijke hoofdgebouw en wat er later aan is gebouwd. De oorspronkelijke hoofdbouwmassa mag gebouwd worden binnen het bouwvlak. Dit betekent echter niet dat er niet buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Bijbehorende gebouwen, zoals aan- en uitbouwen aan de woning, vallen hier onder. Hier gelden alleen wel andere eisen voor, zoals een maximum aan oppervlakte en een lagere goot- en bouwhoogte.*

*Desondanks zal het bouwvlak worden gewijzigd. Uit dossierstudie blijkt dat de bungalow al in 1962 groter was dan het bouwvlak, zoals wij dit hebben opgenomen. Het bouwvlak wordt dan ook om het oorspronkelijke hoofdgebouw heen gelegd. Het gedeelte aan de achterzijde van de woning is te zien als een aangebouwd*

*bijgebouw (en blijft dus buiten het bouwvlak), nu dit later is aangebouwd en destijds is aangevraagd als garage/berging/kippenhok.*

#### Het perceel B3162

Voor het perceel B3152 (bedoeld zal zijn B3162) ontvingen cliënten bericht dat zij tot 1 april 2013 de tijd krijgen een omgevingsvergunning voor de woning in te dienen en dat het perceel, om die reden niet zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit perceel is echter wel opgenomen in dit bestemmingsplan. Cliënten gaan ervan uit dat het hier een omissie betreft en verzoeken u het betreffende perceel (waarbij zij ervan uitgaat dat de gemeente doelde op B3162) buiten het plangebied te houden.

*Inderdaad betreft het hier een omissie. We zullen dit wijzigen in het bestemmingsplan. Tevens zullen cliënten een aangepast brief ontvangen, waarin de omissie uit de eerdere brief zal worden gewijzigd.*

#### Silvoldseweg 3, 3a, 5 en 7

Voor deze percelen wordt de bestemming gewijzigd van centrumdoeleinden naar detailhandel. Omdat in het verleden altijd al meerdere functies in het pand ondergebracht waren, en om geen beperkingen in de toekomst te ondervinden, verzoeken cliënten om de percelen ruim te bestemmen door de bestemming gemengd op te leggen.

*Gelet op de verschillende functies die in het verleden in deze panden hebben gezeten, is het inderdaad niet onlogisch om hier de bestemming gemengd te gebruiken. We zullen het bestemmingsplan hierop aanpassen.*

#### Sint Jorisplein 13

Dit pand is altijd als kantoor in gebruik geweest, maar is in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd naar detailhandel. Het liefst zien cliënten hier ook de bredere bestemming gemengd, omdat hier eerder de centrubestemming bestond.

*De bestemming detailhandel is abusievelijk opgelegd. Hier geldt dat het pand altijd als kantoor in gebruik geweest is. Er is vanuit het verleden nooit sprake geweest van een andere functie, waardoor de bestemming gemengd logischer zou zijn. De bestemming zullen wij derhalve wijzigen naar kantoor.*

#### Oliemolenstraat 8 en ongenummerd

De betreffende percelen zijn momenteel in gebruik voor woondoeleinden en dat is ook de bestemming die aan deze percelen is toegekend in het nieuwe bestemmingsplan. In het huidige plan ligt hierop de bestemming centrum en cliënten verzoeken daarom de bestemming gemengd hier te gebruiken. De percelen zijn namelijk, naar de mening van cliënten, geschikt om als ondersteunend winkeltje te worden betrokken bij de supermarkten die nu al aan het pleintje gevestigd zijn.

*De bestemming wonen zal hier niet worden gewijzigd. Zoals aangegeven wordt, is dit ook de feitelijke situatie en de feitelijke situatie (mits legaal) wordt door ons overgenomen in het nieuwe plan. Daarnaast is het zo dat wij nieuwe detailhandel enkel en alleen nog willen toestaan in het kernwinkelgebied, om zo onze centra sterk te houden. Dat is ook de reden dat wij buiten het centrumgebied geen centrubestemmingen meer hanteren.*

#### Het perceel van Kaak Holding bv

Kaak Holding bv heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming bedrijventerrein gekregen, met als nadere aanduiding 'bedrijven tot en met 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten'. Ten onrechte is de gemeente er in het bestemmingsplan van uitgegaan dat alleen producten van metaal (exclusief machines) vervaardigd en gerepareerd worden. Omdat er ter plaatse machines en apparaten op een productieoppervlak dat groter is dan 2000m<sup>2</sup> worden vervaardigd, moet een categorie 4.1 hier gebruikt worden.

*Wij zullen de aanduiding wijzigen van 3.2 naar 4.1.*

Voor zover cliënten in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de in het ontwerpbestemmingsplan toegekende bestemmingen voor omliggende percelen en/of de in dit bestemmingsplan opgenomen geluidszone, maken cliënten hiertegen bezwaar.

In een tweede zienswijze, door de gemeente ontvangen op dezelfde dag, is dit punt nog nader gemotiveerd. Hierin is aangegeven dat de zienswijze (mede) is gericht tegen artikel 27 van de regels, in het bijzonder de artikelen 27.1.1 t/m 27.1.4. Meer in het bijzonder vraagt cliënte zich af of er, gelet op het bepaalde in artikel 27,1.5 inzage bestaat omtrent de huidige geluidsemisatie van Kaak en of Kaak, door deze planregels (in combinatie met de verbeelding) in haar huidige bedrijfsvoering wordt beperkt. Dat mag namelijk niet de bedoeling zijn.

*Allereerst: door een ambtshalve wijziging is een artikel in de regels komen te vervallen, waardoor er een vernummering heeft plaatsgevonden. Artikel 27 is hiermee artikel 26 geworden.*

*De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regels in artikel 26 zijn enigszins onduidelijk over de vraag of de geluidzone ook van toepassing is op de bedrijfsvoering van Kaak. In de voorgaande bestemmingsplannen was het duidelijk dat de geluidzone niet van toepassing was op de bedrijfsvoering van Kaak (is ook bevestigd in een brief van de provincie van 10 oktober 2003). Om deze reden is in het definitieve bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. In het definitieve plan is opgenomen dat op alle gronden binnen de geluidszone, niet liggend op het terrein van Lovink Industries, de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – Industrie 3' geldt. Dit geldt dus ook voor het terrein van Kaak.*

*In artikel 26 zijn vervolgens in paragraaf 26.3 Geluidzone - industrie 3 planregels opgenomen. In de regels behorend bij dit gebied is gesteld dat de geluidzone op dit gebied niet van toepassing is. Dit houdt in dat de geluidsemisatie van de bedrijfsvoering van Kaak niet getoetst hoeft te worden aan de geluidzone. Er is niet gekeken naar de huidige geluidsemisatie van Kaak omdat Kaak voor wat betreft de geluidsemisatie moet voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit en er op dit gebied voor Kaak geen geluidseisen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Kaak wordt door dit bestemmingsplan dan ook niet belemmerd in haar bedrijfsvoering.*

*Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan dus aangepast. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan zal bovenstaande worden aangepast.*

#### Ettensestraat

De bouwhoogte die is opgenomen voor het perceel Ettensestraat 19 is geen 6 meter, maar omstreeks 7 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.

*Wij zullen voor dit perceel de bouwhoogte wijzigen van 6 naar 7 meter.*