

Herziening bestemmingsplan

“Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent”

Nota

Inhoud en beantwoording zienswijzen en ambtelijke
wijziging

Oost Gelre

1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent” voor actualisatie en digitalisering van het bestemmingsplan voor het perceel Dorpsstraat ongenummerd te Zieuwent gedurende zes weken voor eenieder van 10 april 2020 tot en met 21 mei 2020 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl.

Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 21 mei 2020.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent’ is een zienswijze ingekomen.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk is de ingekomen zienswijze naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van een ambtelijke wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent’.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijze en de ambtelijke wijziging.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze (schriftelijk ingekomen op 12 mei 2020):

Door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V., de heer mr. M.M. Breukers, Postbus 23000, 1100 DM te Amsterdam is een zienswijze ingediend welke op 12 mei 2020 door ons is ontvangen.

De zienswijze is gedaan namens appellant.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze van mr. Breukers heeft betrekking op de in paragraaf 3.5 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde woonvisie "Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre". Uit een enquête onder de bewoners blijkt dat de vraag naar koopwoningen het grootst is maar er is ook een duidelijke vraag naar betaalbare huurwoningen. Er wordt niet ingegaan ten aanzien van koopwoningen aan welk segment behoefte bestaat. Nu er sprake is van een vrijstaande woning met aanzienlijke omvang, gelegen op een groot perceel met een aantrekkelijke ligging is sprake van een woning in het duurdere segment. Het is niet duidelijk of aan een dergelijke woning behoefte bestaat. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing expliciet ingezet op de betaalbaarheid van koopwoningen tot € 200.000,-. De behoefte aan een woning in het duurdere segment is onvoldoende onderbouwd.

Reactie

De door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie "Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre" is vastgesteld omdat er behoefte aan woningbouw is in de kleine kernen binnen de gemeente Oost Gelre. Dit is in dit document beschreven. In dit document is een ruimtelijke opgave beschreven waarin o.a. is aangegeven dat 'bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het kwalitatief beeld, waarbij expliciet wordt ingezet op de betaalbaarheid voor koopwoningen tot 200.000,- euro. Dit kan ook doorstroming op de markt creëren'.

Dit wil niet zeggen dat woningen die in een duurder segment vallen worden vermeden. Wel geldt hierbij het uitgangspunt dat 'elke woning raak moet zijn'. Hierbij wordt o.a. gekeken naar locatie, kwaliteit en type doelgroep. Het betreft in dit geval een locatie aan de rand van het dorp binnen bestaande bebouwingscontour, waarbij de direct aangrenzende woningen (zowel naast als aan de overzijde van de kavel) bestaan uit vrijstaande woningen. Bebouwing in de vorm van een aantal kleinschaligere starters- of seniorenwoningen op deze kavel ligt dan minder voor de hand. De bestaande keuze voor een vrijstaande woning is aldus stedenbouwkundig gezien een logische oplossing voor deze locatie. Dit zijn de uitgangspunten geweest om mee te werken aan het verzoek voor realisatie van een vrijstaande woning op de beoogde locatie.

De zienswijze genoemd onder a. wordt dan ook als ongegrond aangemerkt.

Samenvatting zienswijze

- b. Los van de behoefte is de locatiekeuze van belang. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de zogeheten 'leefbaarheidsthermometer'.

De leefbaarheidsthermometer heeft als uitgangspunt: bouwen op die plekken waar het de leefbaarheid van de kernen het meest ten goede komt. Het uitgangspunt hierbij is "van binnen naar buiten" (inbreiding voor uitbreiding). Bouwen op een inbreidingslocatie heeft de voorkeur boven het bouwen in het dorpslint. Daarbij is perceel 672 krachtens bestemmingsplan "Buitengebied Oost Gelre 2011" in het buitengebied gelegen en dat in casu dus sprake is van het toevoegen van een burgerwoning aan het buitengebied.

Bouwen in het buitengebied is voorts in strijd met hetgeen destijds in de krant is opgetekend, te weten het standpunt van de heer Porskamp, wethouder, dat de woningen "elders in de gemeente gebouwd kunnen worden als het maar in één van de kernen is".

Waarom wordt de bouw van de betreffende woning niet voorzien op een inbreidingslocatie. Er volgt niet uit de onderbouwing dat er geen inbreidingslocaties voorhanden zijn. In zoverre is de keuze voor de locatie op perceel 672 eveneens onvoldoende onderbouwd.

Reactie

In de vastgestelde woonvisie "Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre" is de 'Dorpskern Zieuwent' op kaart aangegeven. Het perceel aan de Dorpsstraat valt binnen de contouren van de Dorpskern. Dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' geldt voor deze locatie wil nog niet zeggen dat het perceel is gelegen buiten de dorpskern.

Daarnaast is 'inbreiding' in de 'Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre' omschreven als 'bedrijfslocaties die liggen in dorpscentrum en/of dorpswoongebied. Leegstand of potentiële leegstand en het oplossen van een milieu hygiënisch knelpunt zijn de belangrijkste argumenten voor een herbestemming. De bedrijfslocaties liggen in de dorpen vaak aan de doorgaande linten en verbindingswegen naar de andere dorpen. Leegstand op dit soort cruciale plekken gaat ten koste van de leefbaarheid en uitstraling van een dorp'. Er is op de beoogde locatie geen sprake van een bedrijfslocatie zodat er geen sprake is van inbreiding zoals bedoeld in de Ruimtelijke verkenning.

De beoogde locatie voldoet wel aan de omschrijving van 'Dorpslint afrondingen'. Hiervoor is in de Ruimtelijke verkenning aangegeven dat 'aan de dorpslinten zich binnen de bestaande bebouwde omgeving open plekken bevinden. Het gaat hier niet om waardevolle groengebieden en/of parken. De locaties liggen vaak aan de doorgaande linten, waarbij we op een organische manier de straatlinten stedenbouwkundig kunnen afronden. Deze plekken zijn een goed alternatief, voor het geval dat er geen inbreidingslocaties voorhanden zijn'.

Er is dus geen sprake van een 'inbreidingslocatie' maar van een 'Dorpslint afronding' en de locatie voor de beoogde woning is stedenbouwkundig akkoord bevonden.

De zienswijze genoemd onder b. wordt dan ook als ongegrond aangemerkt.

Samenvatting zienswijze

- c. Er wordt gewezen op een mail waarin een citaat uit 'De Gelderlander' wordt aangehaald. Hierin is aangegeven dat "de woningen elders in de gemeente gebouwd worden, als het maar in een van de kernen is". Het perceel behoort echter tot het buitengebied waarom vorige eigenaren om die reden geen toestemming kregen om te bouwen. Daarom heeft appellant de woning ertegenover gekocht.

Reactie

Zoals onder b. al is beschreven is sprake van een dorpslint afronding door de bouw van een woning. Deze locatie is gelegen in de 'Dorpskern Zieuwent' zoals aangegeven op een kaart behorende bij de 'Ruimtelijke verkenning'. De in de krant opgenomen citaat van wethouder Porskamp is dus juist nu de woning in de Dorps kern van Zieuwent wordt gebouwd.

Het bevoegd gezag heeft een keuzevrijheid voor een planologische ontwikkeling. Nu de Ruimtelijke verkenning is vastgesteld en de beoogde locatie in de plancontour van deze verkenning is opgenomen heeft het bevoegd gezag er voor gekozen om de beoogde locatie in te vullen met een of meerdere woningen. Dat in het verleden aanvragen om een woning of woningen op deze locatie zijn afgewezen doet hierbij niet aan af. Nieuwe inzichten in de woningbouw in de kleine kernen hebben geleid tot de vastgestelde 'Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre' waarin de beoogde locatie al is opgenomen.

De zienswijze genoemd onder c. wordt dan ook als ongegrond aangemerkt.

3. Ambtelijke wijziging

In de toelichting van het bestemmingsplan is Paragraaf 4.5 'Geluid' verduidelijkt. Onder het kopje 'Verkeerslawaaï' is een onderzoeksrapport beschreven waaruit de geluidsbelasting op de gewenste woning is beschreven. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de Toelichting bijgevoegd.

4. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen en/of verduidelijking van de ruimtelijke onderbouwing of regels behorende bij het bestemmingsplan.

Het bijvoegen van het onderzoeksrapport inzake het wegverkeerslawaaï als bijlage bij de Toelichting en de beschrijving hiervan in paragraaf 4.5 van de Toelichting is een wijziging cq. toevoeging ten opzichte

van het ontwerp bestemmingsplan. Hierdoor dient het bestemmingsplan dan ook gewijzigd te worden vastgesteld. De aanpassingen geven echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen.