Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan ‘Reparatie woningbouwtitels Roerdalen’

gemeente roerdalen

15 oktober 2021

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Reparatie woningbouwtitels Roerdalen’ heeft vanaf 23 augustus 2021 gedurende zes voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend op 3 oktober 2021. De zienswijze is hiermee binnen de zienswijzenperiode ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen wordt de ingediende zienswijze samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief inclusief de aanvulling, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijze

De ingediende zienswijze d.d.3 oktober 2021 wordt als volgt samengevat:

Indieners geven aan een lange termijn investering te hebben gedaan en dat zij voornemens zijn om over 10-15 jaar een woning te realiseren ten behoeve van hun ouder(s). Bij de aankoop in 2020 is de toezegging gedaan dat de bouwtitel zou worden gerepareerd. De datum van 17 juni 2026 is echter niet haalbaar. Bovendien wordt de periode tussen het in werking treden en onherroepelijk worden van het plan en de datum van 17 juni 2026 alleen maar korter, aangezien de gemeenteraad nog het definitieve besluit moet nemen. Er zou gekozen kunnen worden voor een periode van 5 jaar, te rekenen vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Verder achten indieners een periode van 5 jaar om een woning te realiseren schier onmogelijk. Een architect moet tekenen, aannemers moeten worden vergeleken, diverse vergunningtrajecten moeten worden doorlopen, bouwproducten zijn moeilijk te verkrijgen, etc. Indieners verzoeken dan ook om de datum van 17 juni 2026 los te laten.

<u>Antwoord gemeente</u>

Bij brief d.d. 2 april 2020 heeft het college aan de vorige eigenaar van het perceel aangegeven dat de omissie in het bestemmingsplan zou worden hersteld. Dat is een toezegging die door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt nagekomen. Op het moment dat deze brief is verzonden, was nog geen plan in voorbereiding en waren de voorwaarden die hieraan konden worden gekoppeld dan ook nog niet duidelijk. Binnen onze gemeente – en vele anderen - is het gebruikelijk dat bij het bestemmen van onbebouwde bouwkavels een termijn wordt verbonden waarbinnen tot realisatie van de woning moet worden overgegaan. Hiermee wordt voorkomen dat onbebouwde bouwkavels jarenlang ongebruikt blijven liggen en tevens wordt op deze manier de mogelijkheid behouden om te sturen op de woningvoorraad.

De datum van 17 juni 2026 is niet toevallig gekozen. Deze datum is gebaseerd op de laatste datum waarop in het bestemmingsplan de fout van de wegbestemde bouwkavels is geslopen. Het betreft het bestemmingsplan ‘1e herziening Kernen Roerdalen’ dat op 17 juni 2016 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Rekening houdend met een

planperiode van tien jaar is ervoor gekozen om de datum van 17 juni 2026 toe te passen. Daarmee wordt ernaar gestreefd om vergelijkbare situaties zo veel mogelijk gelijk te behandelen. Wij realiseren ons dat een keuze voor een termijn die ging lopen vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ook een mogelijkheid was, maar daar is in dit geval bewust niet voor gekozen op basis van de weergegeven motivering. Wij zijn dan ook van mening dat – ook bij een eventuele procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) – voldoende tijd beschikbaar is om tot de bouw van een woning te komen in de gevallen waarin dat is gewenst. Wij baseren ons daarvoor op de termijnen die door de Afdeling worden gehanteerd in haar jurisprudentie inzake het creëren van voorzienbaarheid. In die jurisprudentie heeft de Afdeling meermaals geoordeeld dat zelfs bij een kortere termijn dan hier wordt toegepast sprake is van een redelijke termijn waarbinnen tot realisatie van een woning kan worden overgegaan.

Op basis van het bovenstaande leidt de ingediende zienswijze niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.