Voorzitter, geachte commissie, Commissievergadering 9 maart 2021

Allereerst dank voor de gelegenheid die ik gekregen heb om ons verzoek toe te lichten.

Mijn naam is Frans van der Staak

Als familie Huijbers hebben wij een zienswijze ingediend bij het ontwerp bestemmingsplan Kom Vessem.

Wij voelen ons als familie zwaar benadeeld, indien onze zienswijze niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan, omdat wij dan aanzienlijke financiële schade zullen oplopen, er zal sprake zijn van waardevermindering, vanwege het verlies van de mogelijkheid om een woning te bouwen.

Dit perceel had in ieder geval al in 1988 een woonbestemming, met daarop een bouwvlak, voor de mogelijkheid tot het bouwen van woning.

In 2008, is er contact opgenomen met de toenmalige bestuurder en is schriftelijk bevestigd dat er op dat moment een woonbestemming met bouwvlak op lag.

In 2009 is bij een herziening van het bestemmingsplan het bouwvlak vervangen door een wijzigingsbevoegdheid, teneinde de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Bij die wijzigingsbevoegdheid wringt de schoen: potentiële kopers haakten steeds af na een gesprek op het gemeentehuis, omdat ze geen duidelijke uitzicht op de procedure en met name de doorlooptijd kregen.
Een wijzigingsbevoegdheid is volgens ons bedoeld om concreet uitzicht te geven op het wijzigen van de bestemming, zoals beschreven in de wijzigingsbevoegdheid, in deze: de mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande woning. U als Gemeenteraad heeft deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen en daarmede impliciet aangegeven dat het past in een goede Ruimtelijke Ordening, de Raad gaat over het RO-beleid en het College voert uit.

Ik zal motiveren waarom wij vinden dat een bouwvlak toevoegen op het perceel Putterstraat 6, gerechtvaardigd en logisch is. Een zestal punten:

1. Bestemming wonen zonder bouwvlak is als een lege huls. Het is op zijn minst gezegd een vreemde situatie. Als grapje bedoeld, maar het maakt ‘t wel duidelijk: ”het perceel is bedoeld om te wonen, we mogen niet bouwen, moeten we er dan een woonwagen op zetten?”
2. We hebben een stedenbouwkundige visie laten ontwikkelen. Deze visie vormt integraal onderdeel van onze zienswijze. Deze visie toont aan dat hier passend een energie neutrale, levensbestendige woning is te realiseren. We hebben geen enkele inhoudelijke reactie van de zijde van de gemeente gehad op deze visie. Kavel breedte is 13,5 meter en circa 90 meter diep. Zoals aangetoond in de Stedenbouwkundige visie kan er perfect een woning op.
3. Woningbouwbehoefte. Dit behoeft geen betoog. Hier is in ieder geval één mogelijkheid voor een energie neutrale, levensbestendige woning. Hierbij wordt met deze

kwaliteitsimpuls ook ruim de norm van 40 punten in het afwegingskader voor individuele bouwplannen gehaald

4. Putterstraat 4 en 8 hebben een bedrijfsbestemming. Naast Putterstraat 4 en Putterstraat 8 staan burger woningen. Bedrijfsbestemming categorie 1/2 wordt gezien als passend in een woonomgeving. Vanaf het bestemmingsplan in 1988 staat deze bedrijfsbestemming naast de burger woonbestemming ingetekend. Niet alleen bij Putterstraat 4-8, maar ook verder op in de straat. Dit is derhalve geen nieuw feit en vraagt niet om aanvullende beperkingen. We zijn sowieso bereid voorzieningen aan te brengen, indien nodig, om de richtlijn van de hindercirkel van 10 meter te reduceren. Kortom dit is een haalbaar plan.
5. Doorkijk naar achterliggend gebied. Wat je ziet is de bosschage direct achter het perceel van 90 meter diep. Er zijn geen harde criteria aangegeven, wat doorkijk is en wat het belang van die zogenaamde doorkijk onderbouwd. Het past bovendien in de karakteristiek van lintbebouwing, midden in de bebouwde kom, om hier een woning te positioneren in plaats van een open ruimte te laten. Lintbebouwing is in de Putterstraat de norm, notabene lintbebouwing is één van de pijlers in de dorpsstructuur van Vessem
6. Het bestemmingsplan is het geëigende instrument en het juiste moment om helderheid te verschaffen. Dit voorkomt allerlei extra sores, werkzaamheden en kosten.

Tot zover de 6 motivatiepunten, ik rond af

Vrijdag heeft een constructief gesprek plaatsgevonden met de wethouder en beleidsambtenaar. Wethouder maakte daarbij duidelijk dat hij een positieve grondhouding heeft, om haalbaarheid te onderzoeken, maar wil dit koppelen aan een principeverzoek. Principeverzoek is voor ons niet de geëigende weg, omdat dit teveel onzekerheid laat en we bovendien dan de rechtspositie van het bestaande bestemmingsplan verliezen. Indien het derhalve niet geregeld wordt in het Bestemmingsplan voelen wij ons genoodzaakt om de in de wet, daarvoor geëigende weg te volgen.

Kortom wat wij van u vragen is om onze zienswijze over te nemen in het Bestemmingsplan en daarmede een bouwvlak op te nemen op dit perceel die de bouw van één vrijstaande woning mogelijk maakt.
Wij zeggen derhalve, regel het nu!

Bedankt en mochten er vragen zijn dan zal ik deze graag beantwoorden