

Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Duiven 2017'

Inhoud

1. Aanleiding nota
2. Doelstelling en opbouw nota
3. Zienswijzen
 - 3.1 Zienswijze en ontvankelijkheid
 - 3.2 Samenvatting en beoordeling
 - 3.3 Conclusie
4. Ambtelijke wijzigingen
5. Conclusie

Bijlagen

1. Aanleiding nota

Vanaf donderdag 15 maart 2018 tot en met woensdag 25 april 2018, heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Duiven 2017' voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder bevoegd een zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de Gemeenteraad.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter beoordeling verstuurd naar de gebruikelijke overlegpartners.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de ingebrachte zienswijzen weer en voorziet deze van een inhoudelijke beoordeling. De ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld met afsluitend eventuele wijzigingen. In hoofdstuk 4 wordt dit gedaan voor de zienswijzen van de gebruikelijke overlegpartners. Wijzigingen voortkomend uit de ingekomen zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Vervolgens worden de (eventuele) ambtelijke wijzigingen die doorgevoerd worden in het bestemmingsplan in hoofdstuk 5 op hoofdlijnen uiteengezet. In het volgende hoofdstuk volgt eerst een opsomming van de ingebrachte zienswijzen en de ontvankelijkheidsafweging.

3. Zienswijzen

3.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijze is driemaal gebruik gemaakt, door:

1. De heer en mevrouw Stoker, wonende aan de Vriesschestraat 23, 6922 JZ te Duiven (**Bijlage 1**), mede namens:
 - Mevrouw S. Beumer en de heer H. Wichmann, wonende aan de Vriesschestraat 21, 6922 JZ te Duiven, en;
 - De heer R. Londeman, wonende aan de Vriesschestraat 25, 6922 JZ te Duiven,
 - De heer A. Yitbarek en mevrouw S. van der Linde, wonende aan de Vriesschestraat 27, 6922 JZ te Duiven;*(de zienswijze, aangaande deelgebied 4, is per brief binnengekomen op 25 april 2018 gedateerd van 23 april 2018)*
2. De VOF. gebr. van Huet BV, gevestigd aan de Ploenstraat 17, 6921 PM te Duiven (**Bijlage 2**):
(de zienswijze, aangaande deelgebied 2, is per brief binnengekomen op 18 april 2018, gedateerd van 16 april 2018. Deze is namens de VOF verzonden door Eelerwoude BV.)
3. De heer en mevrouw Snijders, wonende aan de Heilweg 24, 6922 JC te Duiven (**bijlage 3**):
(de zienswijze, aangaande deelgebied 1, is per brief binnengekomen en gedateerd op 19 april 2018)

Geen van de overlegpartner heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wij beschouwen de betreffende partners bij deze akkoord met het bestemmingsplan 'Veegplan Duiven 2017'.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en vandaar ontvankelijk verklaard.

3.2 Samenvatting en beoordeling

Zienswijze 1 - Familie Stoker et. al. (deelgebied 4)

Zienswijze

- a) De reclamant geven aan dat zij verrast zijn door de bestemmingswijziging van de gemeente. Zij hebben het perceel indertijd gekocht met de mogelijkheid een woning te realiseren op deze grond. De insprekers geven aan dat zij nog geen concrete plannen hebben om deze te ontwikkelen, maar graag de optie open houden. Zij hadden niet de verwachting dat de gemeente het betreffende bouwvlak kan en wil opheffen wanneer deze niet wordt gebruikt. In de optiek van de reclamanten is hier sprake van een breuk met het vertrouwensbeginsel door de gemeente.
- b) De reclamanten zien in het bestemmingsplan en in de *Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Veegplan Duiven 2017"* geen argumentering voor het weg bestemmen van het betreffende bouwvlak. Dit is in de optiek van de insprekers in strijd met het motiveringsbeginsel en artikel 3.1.6 sub a van de Bro.
- c) De reclamanten geven aan dat op andere locaties in Duiven bouwvlakken gehandhaafd worden waar (nog) niet gebouwd wordt, zoals gebieden bestemd voor nieuwe bedrijventerreinen. Als voorbeeld hiervan halen zij het gebied rond de kruising van de Rijksweg met de Westsingel aan, waar nog een groot onbebouwd bouwvlak ligt met de bestemming dienstverlening. De insprekers voelen dat zij oneerlijk behandeld worden in deze zaak, en dat deze aanpak in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.
- d) De reclamanten vragen zich af waarom gekozen is om de feitelijke fysieke situatie te bestemmen, in plaats van de bestaande juridische situatie. Dit zou immers de rechtszekerheid van de eigenaren beter beschermen.
- e) De reclamanten geven aan dat zij de betreffende gronden hebben gekocht voor de prijs van bouwgrond. Zij stellen dat wanneer het bouwvlak van de gronden wordt verwijderd zij hiervan planschade ondervinden. Ook vragen zij zich af welke gevolgen mogelijke planschadeclaims hebben voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, aangezien in de financiële paragraaf van het plan geen verwijzing staat naar een mogelijke vraag om planschadevergoeding van de reclamanten.

Beoordeling

- a) In 2015 heeft de heer Yitbarek namens de bewoners van de Vriesschestraat 21, 23, 25, en 27 de gemeente te kennen gegeven samen met genoemde burens voornemens te zijn het perceel Heilweg 6 te Duiven (kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie D nummers 1679 t/m 1682) te kopen van de curator van Groothuizen Projecten Holding B.V.. Hieromtrent heeft de heer Yitbarek bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om te zijner tijd alsnog een woning te bouwen op deze locatie. Op 6 oktober 2015 heeft de gemeente Duiven middels een brief (**Bijlage 4**) aan de heer Yitbarek kenbaar gemaakt dat wanneer het betreffende perceel in gebruik genomen wordt als achtertuin het bouwvlak bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening zal worden verwijderd en de grond zal worden herbestemd om aan te sluiten bij het gebruik als tuin. Deze aanpassing wordt gedaan vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Het is van belang om als gemeente zelf zoveel mogelijk regie te kunnen voeren op woningbouwplannen. Op 27 oktober 2015 heeft de Gemeente een tweede brief

verzonden (**Bijlage 5**). In deze brief wordt vermeld dat er in de voorgaande brief per abuis is aangegeven dat de gronden herbestemd worden als 'Tuin', de grond zal bij het toekomstig gebruik als achtertuin herbestemd worden als 'Wonen'. Daarnaast is in deze brief nogmaals aangehaald dat het bouwvlak en de bouwaanduiding ter plaatse bij een eerstvolgende herziening worden verwijderd. Het Veegplan is in dit opzicht de eerstvolgende herziening. Vandaar dat deze aanpassing bij deze doorgevoerd wordt.

- b) In de toelichting van het Veegplan is de reden voor het verkleinen van het bouwvlak uit het vigerende plan gegeven. Deze luidt als volgt: *“De vrijstaande woning Heilweg 4 is gerealiseerd en voor het overige zijn de gronden als tuin ten behoeve van de woningen ten noorden van de locatie (Vriesschestraat 21-27) uitgegeven. Om die reden wordt het bouwvlak op de locatie verkleind.”*. Het Veegplan legt in deze situatie de feitelijke situatie vast.
- c) Er zijn inderdaad andere locaties in de gemeente waar bouwvlakken niet ontwikkeld zijn, maar waar de gemeente geen directe aanleiding heeft om deze op te heffen. Deze gevallen binnen de gemeente hebben geen woonbestemming en zijn dus niet geschikt voor woningbouw. In de situatie van de reclamanten heeft de gemeente wel een directe aanleiding om het bouwvlak te verwijderen. Hier halen wij nogmaals de inhoud van de brief van 6 oktober 2015 (15uit03566) aan.
- d) Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is het creëren en behouden van een goede ruimtelijke ordening. Hoewel de gemeente in veel gevallen rekening houdt met de juridische en economische situatie, zijn deze belangen nooit leidend in het schrijven van een bestemmingsplan.
- e) Planschade is geen ruimtelijk argument, en daarom geen leidend belang voor het bestemmingsplan. De reclamanten hebben al voor de aankoop geïnformeerd over de mogelijkheden om dit bouwvlak in stand te houden. De gemeente heeft destijds aangegeven dat de mogelijkheid tot woningenbouw verwijderd wordt wanneer de betreffende gronden in gebruik genomen worden als (achter)tuin. Van planschade is in dit geval dus geen sprake.

Zienswijze 2 – VOF Gebr. van Huet BV. (deelgebied 2)

Zienswijze

- a) De reclamant geeft aan dat de aanpassing van de plangrenzen die in de inspraakreacties werd aangegeven, nog niet gerealiseerd is.
- b) In het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels voor bedrijfswoningen aangepast. Hierbij is opgenomen dat bij bedrijfswoningen een woning is toegestaan, dan wel *“maximaal het...aangegeven aantal”*. Op het erf van de reclamant twee woningen staan, aangezien deze al aanwezig zijn. Reclamant geeft aan dat deze aanduiding op deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan nog ontbreekt.
- c) De reclamant zet vraagtekens bij de term 'agrarisch medegebruik'. In het voorontwerpbestemmingsplan werd de term 'kleinschalig agrarisch medegebruik' gehanteerd. In de definitie in het ontwerpbestemmingsplan is agrarisch medegebruik gedefinieerd als *“het uitoefenen van kleinschalige agrarische activiteiten,... recreatief karakter.”* De reclamant verzoekt de term 'kleinschalig' te vervangen door 'in bedrijfsmatig opzicht ondergeschikt'.
- d) De reclamant geeft aan dat zij de huidige vorm van artikel 4.1 te beperkend vinden voor hun bedrijfsvoering, aangezien hierin is aangegeven dat het maximale oppervlak

van bedrijfsbebouwing dat op het terrein is toegestaan gelijk is aan het huidige oppervlak van bedrijfsbebouwing. Zij geven aan dat uit de argumentatie van de *Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Veegplan Duiven 2017"* blijkt dat het niet de bedoeling is om het bedrijf ten aanzien van het huidige gebruik op slot te zetten, en stellen dat het gebruikelijk is om een uitbreiding van 10% tot 20% mogelijk te maken zonder een bestemmingsplanprocedure.

- e) De reclamant gaat in op het vraagstuk omtrent het kruispunt Broekstraat-Oostsingel. Deze situatie speelt al langere tijd binnen de gemeente, vanwege het bovengemiddelde aantal ongevallen en de mogelijke toename van de verkeersdruk op de Oostsingel in verband met de komst van de A15. Een mogelijke oplossing voor deze probleemsituatie is het afsluiten van de Broekstraat. De reclamant gebruikt dit kruispunt regelmatig op weg naar hun klanten en is daarom zeer geïnteresseerd in de ontwikkelingen rond dit kruispunt. De reclamant argumenteert dat het afsluiten van het kruispunt grote financiële gevolgen kan hebben voor het bedrijf en dat om deze reden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in het geding komen, aangezien een eventuele afsluiting in de nabije toekomst niet uit te sluiten is. De vraag van de reclamant is om het vaststellen van het Veegplan uit te stellen tot er duidelijkheid is over de toekomst van het kruispunt. Daarnaast merkt de reclamant op dat de gemeente Duiven op het moment onderzoek zou doen naar het mogelijk afsluiten van bepaalde wegen voor grote landbouwvoertuigen. Zij stellen dat dit ook een probleem vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, aangezien dit omrij schade zal veroorzaken.
- f) De reclamant draagt aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 26.2 toe te passen op het grondgebied van de Gebr. van Huet BV om het probleem dat onder sub e geschetst wordt te verhelpen. Met toepassing van deze wijziging kan de reclamant deze locatie verkopen en op een andere locatie het bedrijf voorzetten. Daarnaast wordt opgemerkt dat de locatie van de reclamant is aangewezen als potentiële zoeklocatie voor nieuwe woningbouw in het Woningbouwprogramma 2018-2027.

Beoordeling

- a) Deze fout wordt naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de verandering van de perceelsgrenzen, aangezien deze in de kaarten van de omliggende gebieden niet zijn aangepast. De detailkaart in de digitale verbeelding klopt echter wel. De gemeente past deze begrenzingen aan, om zodanig alle verwarring over de plangrenzen weg te nemen.
- b) Deze aanduiding is inderdaad niet aanwezig. Deze aanduiding wordt in de verbeelding toegevoegd.
- c) De alternatieve formulering die is aangeboden door de reclamant is duidelijker in het verwoorden van de intentie van de gemeente. Deze zal van nu af aan gehanteerd worden in het bestemmingsplan.
- d) In artikel 25.1 van de bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het College van B en W om af te wijken van de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, tot een maximum van 10%. Burgemeester en wethouders mogen de bevoegdheid gebruiken, maar zijn het niet verplicht.
- e) Het bestemmingsplan "Veegplan Duiven 2017" herstelt omissies en borgt de planologische rechtszekerheid van de feitelijke situaties op een aantal locaties binnen

de gemeente Duiven waarvoor nog geen actuele, passende juridisch-planologische regeling geldt. Het vraagstuk omtrent het kruispunt Broekstraat-Oostsingel valt hier niet onder, omdat het gaat om een mogelijke aanpassing van de feitelijke situatie. Vandaar dat deze locatie niet is opgenomen in het Veegplan. Daarnaast zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding, aangezien de reclamant doelt op een locatie die nog niet genomen is in het bestemmingsplan. Mogelijke ontwikkelingen rondom deze locatie staan los van dit bestemmingsplan.

- f) Het Veegplan gaat niet in op toekomstige ontwikkelingen. Zoals hierboven wordt aangegeven, onder punt e, zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid om deze reden niet in het geding. Daarnaast is het het perceel van de Gebr. van Huet BV. In het 'Woningbouwprogramma Duiven 2018-2027' niet aangewezen als potentiële zoeklocatie.

Zienswijze 3 – Heer en mevrouw Snijders (deelgebied 1)

Zienswijze

- a) De reclamanten zijn het eens met de bestemmingswijziging van deelgebied 1. Zij zijn echter van mening dat, het niet wenselijk is om de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van deelgebied 1 te wijzigen naar 'Wonen' op te nemen, gezien de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan en de huidige visie van de gemeente Duiven op nieuwbouw van woningen. Hierbij verwijzen zij naar de 'Liemerse woonagenda 2017-2027' en de notitie 'Woningbouwprogramma Duiven 2018-2027'. Deze wijzigingsbevoegdheid strookt in hun optiek niet met de huidige visie van de gemeente zoals deze in de genoemde documenten beschreven staat.

Beoordeling

- a) Deze zienswijze verschilt inhoudelijk niet van de inspraakreactie die is ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Zoals destijds is aangegeven is de gemeente Duiven niet langer voornemens dit gebied beschikbaar te stellen voor woningbouw. Voor de gronden binnen dit deelgebied geldt op dit moment een uitwerkingsbevoegdheid voor woningbouw (bestemming 'Uit te werken woondoeleinden') op basis van het vigerende bestemmingsplan "Duiven-Zuid 1984". Deze uitwerkingsbevoegdheid bestaat sinds 1984 en er is tot op heden geen gebruik van gemaakt. In de Structuurvisie Duiven 2015 (zie paragraaf 3.1.6) zijn de gronden niet aangemerkt als 'zoekgebied wonen'. Om deze redenen worden de gronden overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd met de bestemming 'Agrarisch'. De gemeente wil de eigenaren van de grond echter nog de mogelijkheid bieden om op korte termijn bestaande of in ontwikkeling zijnde plannen te realiseren. Om deze reden is de wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in artikel 26.2 van toepassing op het deelgebied. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning welke gebruik wil maken van deze wijzigingsbevoegdheid zal door het college van B&W worden beoordeeld aan beleid en de visie van de gemeente zoals deze zijn opgesteld. De genoemde documenten geven dus geen argument voor het verwijderen van deze wijzigingsbevoegdheid.

3.3 conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot drie aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden hieronder in hoofdlijnen uiteengezet.

Wijzigingen:

1. Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt er een aanpassing gedaan op de verbeelding. In Deelgebied 2 worden de overbodige grenslijnen op de digitale verbeelding verwijderd, zodat alleen de buitenste plangrenzen overblijven.
2. Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt een aanpassing gedaan op de verbeelding van deelgebied 2. Hier wordt een aanduiding toegevoegd dat op het perceel twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.
3. Naar aanleiding van zienswijze 3 wordt er een aanpassing gedaan in de bestemmingsplanregels. In de definitie van 'Agrarisch Medegebruik', artikel 1.11., wordt het woord 'kleinschalig' vervangen door 'in bedrijfsmatig opzicht ondergeschikt'.

4. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

5. Conclusie

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan die bij de gemeente zijn ingediend geven aanleiding tot een drietal wijzigingen. Deze wijzigingen worden verwerkt in het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt vervolgens verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

Zienswijzen:

Bijlage 1: zienswijze reclamant 1, geregistreerd onder volgnr. 201359330

Bijlage 2: zienswijze reclamant 2, geregistreerd onder volgnr. 201358430

Bijlage 3: zienswijze reclamant 3, geregistreerd onder volgnr. 201358722

Uitgaande stukken inzake zienswijze 1:

Bijlage 4: uitgaande brief 1 inzake deelgebied 4, geregistreerd als 15uit03566

Bijlage 5: uitgaande brief 2 inzake deelgebied 4, geregistreerd als 15uit03900