

Inspraaknotitie behandeling bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden - Commissie Ruimte d.d. 19-01-2022

Projectnummer : 20.246

Datum : 19 januari 2022

Samen en mede namens de familie Bakker-Reijmer, initiatiefnemer tot wijziging van het bestemmingsplan, maken wij graag gebruik van de mogelijkheid tot inspraak ter verduidelijking en indien nodig ter beantwoording van vragen van de commissieleden tijdens de vergadering.

Wij geven hierbij een reactie op de ingediende zienswijze door Wezendonk welke sinds januari 2020 eigenaar is van aangrenzend perceel B2540.

A. STATUS EN GEBRUIK PERCEEL B2540:

1. Wezendonk meent rechten te hebben vanuit het huidige bestemmingsplan "niet-agrarisch bedrijf" welke bestemming middels een paars vlak ook op zijn perceel B2540 is aangegeven.
Dit is echter een lege huls omdat de bedrijfsbestemming en de bijbehorende bebouwingsmogelijkheden conform bijlage A van het vigerend bestemmingsplan is toegekend aan het adres Hoogeweg 23c Pannerden.
Perceel B2540 sinds januari 2020 eigendom van Wezendonk (voorheen eigendom fam. Sommers) maakt daar geen onderdeel van uit.
2. Het perceel B2540 is door de vorige eigenaar (familie Sommers) altijd in gebruik geweest als moestuin en past bij een agrarische bestemming. Vanuit deze zijde zijn door Wezendonk dan ook geen rechten te ontleen. Het aanwezige schuurtje van ca 2x3 meter is ten dienste van de moestuin geweest.
3. Het perceel B2540 is door Wezendonk gekocht waarbij in de koopakte staat vermeld "*Het verkochte is in gebruik als cultuurgrond. Koper gaat het verkochte voor hetzelfde doel gebruiken*".
Wezendonk is altijd eigenaar geweest van direct aangrenzend agrarisch perceel B1261 en op de hoogte dat perceel B2540 altijd als moestuin is gebruikt.
4. Gelet op bovenstaande is aantoonbaar dat perceel B2540 nooit geen bedrijfsmatig e.o. recreatief gebruik heeft gekend. Bestemming "agrarisch" voor perceel B2540 past bij daadwerkelijk gebruik en is overeenkomstig direct aangrenzende en omliggende percelen

B. WAAROM DOOR INITIATIEFNEMER GEEN CONTACT GEWEEST MET WEZENDONK

Tijdens de eerdere behandeling van het voorliggend plan in de commissie ruimte d.d. 15-09-2021 hebben een aantal commissieleden (terecht) de vraag gesteld waarom nooit overleg is geweest met eigenaar perceel B2540 terwijl zijn perceel wel is opgenomen in de wijziging van het bestemmingsplan.

5. Initiatiefnemer was ten tijde van opstellen wijziging bestemmingsplan niet op de hoogte dat Wezendonk inmiddels de nieuwe eigenaar was van perceel B2540. Initiatiefnemer was tevens in onderhandeling met de vorige eigenaar onder de status dat er een serieus bod was gedaan en in afwachting van een reactie.
In een later stadium bleek verrassend dat het perceel was verkocht aan Wezendonk voor een lager bedrag dan door initiatiefnemer was geboden.
6. Directe omwonenden zijn wel op de hoogte gebracht van de plannen door initiatiefnemer maar omdat niet bekend was dat het perceel B2540 van eigenaar was veranderd is geen contact geweest met Wezendonk.
7. Perceel B2540 is bij het opstellen en ter inzage leggen van het bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden buiten de plangrenzen gehouden. Zie hiervoor "1018362_bijlage_3_verbeelding". Ook hierdoor is het niet nodig geweest vooraf met Wezendonk contact te hebben.

Inspraaknotitie behandeling bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden - Commissie Ruimte d.d. 19-01-2022

Projectnummer : 20.246

Datum : 19 januari 2022

8. Door ambtshalve wijziging is het perceel B2540 door de gemeente bij het bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden betrokken geraakt. Beleidsmedewerker heeft hierover conform eerdere notitie van hem Wezendonk telefonisch ingelicht.

C. DE ZIENSWIJZE EN WENSEN VAN WEZENDONK

Wezendonk heeft in de zienswijze en de inspraakreactie tijdens de commissievergadering van 15-09-2021 aangegeven als tegemoetkoming voor vermeende achteruitgang in gebruiksmogelijkheden wordt gevraagd een recreatiewoning/chalet toe te staan op perceel B2540.

9. De gemeente bevestigt in de aanvullende notitie d.d. 17-09-2021 dat de mail van Wezendonk d.d. 05-05-2021 geen zienswijze is op het bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden. Het bevreemd ons dat deze nu wel als formele zienswijze in de procedure is betrokken.
10. Na de commissievergadering van 15-09-2021 en de daaropvolgende raadsvergadering waarin het besluit is genomen het plan aan te houden is op verzoek van de gemeente een overleg met initiatiefnemer en ondergetekende geweest om te onderzoeken op welke wijze tegemoet te kunnen komen aan de wensen van Wezendonk.
11. Initiatiefnemer begrijpt de wens van Wezendonk. Iedereen heeft wensen. Initiatiefnemer is echter niet de aangewezen partij hierover een standpunt en of een beslissing in te nemen. Deze keuze ligt bij de gemeente.
12. Het vigerend bestemmingsplan buitengebied 2008 als ook de door de raad op 19-12-2018 vastgestelde Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2019 maakt een recreatiewoning op deze locatie niet mogelijk. Onderstaand een klein kort aantal punten welke dit al duidelijk maken.
- *Solitaire recreatiewoningen zijn slechts toegestaan op locaties waar ook reguliere woningen kunnen worden gebouwd.*
 - *Nieuwvestiging is alleen toegestaan indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden. In de toelichting dient onderbouwd te worden op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam is verzekerd. Het bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk.*
 - *Nevenfuncties als recreatie e.o. verblijfsrecreatie zijn alleen mogelijk indien deze gekoppeld is aan een woonbestemming/hoofdbestemming. (Perceel B2540 heeft geen woonbestemming e.o. andere hoofdbestemming)*

Gelet op het bovenstaande maakt het opnemen van dergelijke wensen het vaststellen van bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden onmogelijk. Het is dan ook buiten alle redelijkheid te verlangen dat initiatiefnemer dergelijke voorziening voor derden op moet nemen in het bestemmingsplan. Als de gemeenteraad alsnog het verzoek van Wezendonk inwilligt zal dit besluit haaks staan op de door de raad vastgestelde genoemde nota van uitgangspunten.

SLOT

Hopende u met deze reactie duidelijkheid te hebben gegeven en de zienswijze van Wezendonk met daarin het verzoek een recreatiewoning toe te staan - en op te nemen in het bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden - buiten alle redelijkheid en billijkheid is.

Wij vragen u het voorliggend bestemmingsplan Hoogeweg 23c vast te stellen zodat wij verder kunnen met het opwaarderen en verfraaien van deze locatie.