

Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied Dinxperlo, Aaltenseweg 92a, 92b, 92c en Bargerdiijk 1”

1. Inleiding

Op drie percelen nabij de kruising van de Aaltenseweg en de Bargerdiijk te Dinxperlo zijn of worden diverse stallen gesloopt. Als compensatie hiervoor mogen de eigenaren van de percelen vier woningen bouwen. De vier woningen zijn geprojecteerd:

- op Bargerdiijk 1 (twee woningen op de plek van de varkensstal van de heer Smits),
- ten zuidoosten van de woning Aaltenseweg 92a (één woning) en
- tussen de woningen Aaltenseweg 92b en 94 (één woning voor de familie Keuben).

Omdat het nu geldende bestemmingsplan de bouw van de vier woningen niet toelaat, heeft het stedenbouwkundig bureau SAB uit Arnhem een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dat bestemmingsplan maakt de bouw van de vier woningen wel mogelijk. Het bestemmingsplan heeft van 29 oktober tot en met 9 december 2010 zes weken ter visie gelegen. Het ontwerpplan is daarnaast ook op internet in te zien geweest. Wij hebben tijdens die periode één zienswijze ontvangen over het bestemmingsplan.

2. Samenvatting van de zienswijze met reactie

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door mevrouw F. Keuben, Bernard IJzerdraatstraat 12, 7091 ZL Dinxperlo. Zij heeft haar zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting

Voor zover wij uit de zienswijze kunnen afleiden (het is ons niet altijd duidelijk waar mevrouw Keuben op doelt), heeft mevrouw Keuben de volgende bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan:

- a. Zij is het er niet mee eens dat ook de percelen Aaltenseweg 92a en Bargerdiijk 1 in het bestemmingsplan zijn opgenomen en richt haar zienswijze met name op die percelen. Zij had liever gezien dat er uitsluitend voor het perceel dat zij in eigendom heeft (Aaltenseweg 92c) een wijzigingsplan was vastgesteld. Zij stelt dat het college de zienswijze van de eigenaren van de percelen Aaltenseweg 92a en Bargerdiijk 1 niet in het openbaar heeft behandeld.
- b. Zij wijst op een mail van 6 december 2010 waarin zij de gemeente zes vragen stelt. Zij wil graag antwoord op die vragen.
- c. Zij wijst daarnaast op haar huidige minder prettige woonomstandigheden, op de woorden van een ambtenaar waaruit zou blijken dat het de gemeente niet interesseert wat er met haar familie gebeurt en op het probleem van het slaapwandelen (naar aanleiding van haar aanhouding door de politie).

Onze reactie

ad. a

Burgemeester en wethouders hebben op 22 januari 2010 een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd voor het perceel van mevrouw Keuben. Doel van dat plan was de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De eigenaren van de percelen Aaltenseweg 92a en Bargerdiijk 1 hebben op 3 maart 2010 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-wijzigingsplan. Zij gaven onder meer aan dat de bouw van de woning van de familie Keuben de uitoefening van de intensieve agrarische bedrijven op de percelen Aaltenseweg 92a en Bargerdiijk 1 belemmerd. Zij wezen in hun zienswijze op het gezamenlijke plan dat de gemeente zou opstellen voor Aaltenseweg 92a, 92b, 92c en Bargerdiijk 1.

Het college heeft vervolgens op 29 juni 2010 een niet-openbaar besluit genomen over het wijzigingsplan. Het college heeft in dat besluit het voornemen uitgesproken om de nota van zienswijzen vast te stellen en het ontwerp-wijzigingsplan voor Aaltenseweg 92c niet vast te stellen. Het college wil de familie Keuben in de gelegenheid stellen over deze voorgenomen besluiten een zienswijze in te dienen.

Wethouder Kok heeft daarop in juli 2010 geprobeerd een afspraak te maken met de familie Keuben, maar de familie had daarvoor geen tijd. De wethouder heeft toen op 12 augustus 2010 een brief gestuurd aan de familie Keuben. Daarin heeft hij onder meer uitgelegd dat de zienswijze die is ingediend over het ontwerp-wijzigingsplan voor het college aanleiding is de functiewijziging op haar perceel op een andere manier mogelijk te maken dan met een wijzigingsplan.

Daarop heeft het college stedenbouwkundig bureau SAB opdracht gegeven één bestemmingsplan op te stellen voor de percelen Aaltenseweg 92a, 92b, 92c en Bargerdiijk 1. Dat heeft geresulteerd in het nu voorliggende bestemmingsplan dat de afgelopen weken ter visie heeft gelegen.

Mevrouw Keuben stelt in haar zienswijze terecht dat het college een niet-openbaar besluit heeft genomen over het wijzigingsplan voor haar perceel Aaltenseweg 92c. Dat hebben burgemeester en wethouders gedaan omdat zij eerst mevrouw Keuben in de gelegenheid wilden stellen haar mening daarover te geven. Het college was van plan eerst daarna een definitief besluit te nemen en dat besluit vervolgens openbaar te maken. Mevrouw Keuben had echter geen tijd om hierover met de gemeente van gedachten te wisselen.

De belangrijkste reden om één bestemmingsplan op te stellen voor de percelen Aaltenseweg 92a, 92b, 92c en Bargerdiijk 1 ligt in het feit dat de functies wonen en agrarische bedrijven elkaar onderling niet nadelig moeten en mogen beïnvloeden. De kans was erg groot dat het wijzigingsplan voor Aaltenseweg 92c de eindstreep niet had gehaald als het college had ingestemd met dat plan. Daarom heeft het college besloten één bestemmingsplan op te stellen voor de betrokken percelen. In dat bestemmingsplan zijn geen agrarische bedrijven meer opgenomen, maar wordt uitsluitend de bouw van vier woningen mogelijk gemaakt.

ad. b

Op 6 december 2010 heeft mevrouw Keuben zes vragen gemaild aan wethouder Kok. In onze eigen woorden gaat het om de volgende vragen:

1. Mag ik een bevestiging van de gemeente dat de eigenaren van de percelen Bargerdiijk 1 en Aaltenseweg 92a hun zienswijze van 4 maart 2010 hebben ingetrokken?
2. Is de heer Vrieselaar op één of andere manier betrokken bij het gezamenlijke plan?
3. Ik wil graag een schriftelijke bevestiging over de rood-voor-rood-rechten die tot 31 december 2009 toebehoorden aan de heer Vrieselaar voor de sloop van de noordelijke schuur. Mevrouw Keuben stelt dat deze rechten zijn overgegaan naar haar.
4. Waarom heeft de gemeente - in strijd met een schriftelijke toezegging van haar daarover - geen wijzigingsplan opgesteld voor de percelen Aaltenseweg 92a en 92b?
5. Ik wil graag de schriftelijke bevestiging van de gemeente, dat – als één van de initiatieven in dit bestemmingsplan niet doorgaat – de andere initiatieven dan niet ook belemmerd worden.
6. Heeft de gemeente een (exploitatie)overeenkomst ondertekend met de andere partijen? Zo ja, wanneer is dat gebeurd?

De antwoorden op deze vragen:

1. De eigenaren van de percelen Bargerdiijk 1 en Aaltenseweg 92a hebben hun zienswijze van 4 maart 2010 over het wijzigingsplan voor Aaltenseweg 92c niet ingetrokken. Wij hebben ze daar ook niet om gevraagd. Zoals hierboven vermeld, heeft het college op 29 juni 2010 besloten het ontwerp-wijzigingsplan niet vast te stellen.
2. De heer Vrieselaar is niet betrokken bij het nu voorliggende bestemmingsplan.
3. De heer Vrieselaar was voorheen eigenaar van het perceel Aaltenseweg 92c. Op dit perceel stonden tot voor kort twee schuren. De heer Vrieselaar heeft deze schuren gesloopt. Als compensatie hiervoor mag hij twee woningen bouwen. Eén van deze woningen is de woning die in het voorliggende bestemmingsplan op Aaltenseweg 92c is geprojecteerd voor de familie Keuben.
4. Burgemeester en wethouders hebben wel een wijzigingsplan opgesteld voor het perceel Aaltenseweg 92a. Zij hebben echter besloten het ontwerp van dat plan niet vast te stellen. Zie voor een nadere toelichting daarop onder ad. a.
5. Het nu voorliggende bestemmingsplan is bedoeld voor de sloop van stallen en de bouw van woningen daarvoor in de plaats. Het bestemmingsplan maakt de bouw van die woningen mogelijk, maar kan nooit eisen dat die ook daadwerkelijk gebouwd worden. Dat is de verantwoordelijkheid van de drie grondeigenaren. Mocht één van de drie eigenaren de woning(en) niet bouwen, dan kunnen de anderen hun woning(en) gewoon bouwen. Daarbij

moet de bouw van die woning(en) wel voldoen aan de wettelijke regelingen die op dat moment gelden.

6. De gemeente heeft een exploitatieovereenkomst ondertekend met de eigenaren van Aaltenseweg 92a (Mw. J.G. Lensink-Klein Poelhuis) en Bargerdijk 1 (E.W. Smits). De overeenkomst over Aaltenseweg 92a is op 31 maart 2010 ondertekend door mevrouw Lensink. De heer Smits heeft de overeenkomst voor Bargerdijk 1 ondertekend op 26 maart 2010.

ad. c

Het is voor de beoordeling van het nu voorliggende bestemmingsplan niet van belang wat de huidige woonomstandigheden zijn van mevrouw Keuben. Dat betekent niet dat het de gemeente koud laat hoe zij nu woont. Het college is zich bewust van die minder prettige woonomstandigheden en heeft zich de afgelopen maanden ingespannen het bestemmingsplan dat de bouw van het nieuwe huis van de familie Keuben mogelijk maakt, snel aan de raad aan te bieden. De gemeente is wel degelijk begaan met de situatie waarin de familie zich bevindt. Dat heeft wethouder Kok in een gesprek ook duidelijk gemaakt aan mevrouw Keuben. Het gaat ons echter te ver dat wij verantwoordelijk gesteld worden voor de diverse lichamelijke ongemakken van mevrouw Keuben.