

## BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN KOM NETTERDEN 2015

1. Hoever staat het met de bestrating/herbestrating Slawijkseweg; wanneer? (15ink05109)

*In de praktijk worden bouwstraten pas herstraat op het moment dat er geen sprake meer is van bouwactiviteiten. Het is niet aan te geven, wanneer de laatste bouwkavels volgebouwd zullen zijn.*

Krijgen mensen die eerder de grond hebben gekocht compensatie?

*De gemeente heeft aan de huidige eigenaren destijds als verkoper een perceel bouwgrond in eigendom overgedragen, tegen betaling van de overeengekomen prijs aan hen in eigendom is aanvaard door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Van deze overeenkomst is een notariële akte opgemaakt en gepasseerd en waarin, noch in de overeenkomst noch in de notariële akte, enige bepaling is opgenomen ten aanzien van mogelijke (toekomstige) vordering in de vorm van nabetaling of compensatie op een van de partijen ten aanzien van de overeengekomen koopsom. Zoals bij iedere privaatrechtelijke koopovereenkomst inzake zowel roerende als onroerende zaken kan er nooit en te nimmer sprake zijn van compensatie door marktprijsontwikkeling, tenzij anders overeengekomen.*

2. Aanleg Kerkenpad achter starterswoningen van 't Kamp naar Slawijkseweg. (15ink05110)

*De gemeente is niet voornemens om een Kerkenpad aan te leggen achter de starterswoningen. Hiervoor heeft de gemeente diverse redenen:*

- De percelen van de starterswoningen zijn van voldoende omvang om, door kopende partijen zelf, gezamenlijk een "achterom" te creëren. Daardoor zal van een hoekkavel 9 meter en van een tussenkavel 6 met afgaan (bij een breedte van 1 meter pad)*
- De aanleg van een kerkenpad brengt extra kosten met zich mee, deze kosten zijn niet in de exploitatie van het plan begrepen. Bovendien zou het ten koste gaan van percelen aan de Slawijkseweg.*
- In de plannen is voldoende rekening gehouden met een voetverbinding van De Kamp naar de Slawijkseweg (middels Acacialaan of Kapellestraat)*

3. Suggestie starterswoningen: kan Wonion in rij van 4 geen woning meefinancieren voor de verhuur om het plan vlot te trekken? (15ink05112)

*De starterswoningen binnen het plan Slawijkseweg zijn aangemerkt als koopwoningen. Met name starters die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning kunnen gebaad zijn bij een goedkope starterswoning. De sociale grondprijs, die naar verwachting nog verder zal worden verlaagd, in relatie tot de lage bouwkosten, zorgen voor een zeer betaalbare woning met een vraagprijs vanaf € 135.000,-. Daarnaast heeft Wonion aangegeven, dat zij voldoende woningen heeft voor haar doelgroep; een toevoeging in Netterden ligt dan ook niet voor de hand. Verder sluiten de woningen ook niet aan bij de vraag vanuit de primaire doelgroep.*

4. Positief op bedrijventerreintje Emmerikseweg: werkgelegenheid top! (15ink05113)  
*Voor kennisgeving aannemen.*

5. Graag uitzoeken hoe het bouwrecht een wijzigingsbevoegdheid is geworden. (15ink05114)

*In het bestemmingsplan Kleine Kernen heeft het perceel tussen Emmerikseweg 8 en 10 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. In het daarvóór geldende bestemmingsplan Kom Netterden had het betreffende perceel de bestemming "Agrarisch gebied, zonder agrarisch*

*bouwperceel". Er is dus geen sprake van een bouwrecht in het "oude" bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Kleine Kernen is in 2004 door de eigenaren gevraagd om een bouwmogelijkheid op te nemen voor een vrijstaande of dubbele woning. Als antwoord daarop is aangegeven, dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar is om op deze locatie één vrijstaande woning te bouwen, mits wordt voldaan aan het woonprogramma. Gezien het voorgaande is aan het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid toegekend en niet vanwege een oud bouwrecht.*

6. Verlagen grondprijzen. (15ink05116)

*Gelet op de economische crisis wordt van de gemeente, evenals andere ontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties verwacht kritisch te kijken naar de realiteitszin van de nog te maken kosten en opbrengsten. Van de gemeente, evenals van iedere ander private onderneming, mag worden verwacht dat zij een marktconforme grondprijs hanteren. Daarvoor is de zogenaamde residuele grondprijs benadering toegepast. Daarbij wordt gekeken naar marktwaarde van bestaande en nieuwe woningen in de omgeving, verminderd met de bouw- en bijkomende kosten. Wat resulteert, is een actuele marktconforme grondprijs. De methode om de grondprijzen voor ieder kavel procentueel gelijk te verlagen zou geen recht doen aan de wens om marktconforme grondprijzen te hanteren.*

Woning mantelzorg.

*Sinds 1 november 2014 is er een nieuwe regeling die het, in een aantal gevallen, mogelijk maakt dat er zonder vergunning een mantelzorgwoning in of bij een woning mag komen. Hiervoor geldt wel een aantal voorwaarden: zo moet er sprake zijn van een mantelzorgsituatie waarbij intensieve zorg wordt gegeven en moet het gaan om een tijdelijke wooneenheid (zolang als de mantelzorgsituatie bestaat). Een mantelzorgwoning mag worden gemaakt in bijvoorbeeld een vrijstaande unit, een aanbouw of een omgebouwde schuur.*

Woning eigen grond.

*In het bestemmingsplan Kom Netterden 2015 zal er geen extra toevoeging van woningen plaatsvinden. Er zullen juist woningen geschrapt worden in het plangebied Slawijkseweg. Dit past in het regionale woonbeleid. Er is een binnenregionale verdeling van het aantal toe te voegen woningen overeengekomen. Voor de gemeente Oude IJsselstreek betekent deze verdeling dat de lokale woningvoorraad tot 2025 met 685 woningen mag toenemen. Vooruitlopend op de nog vast te stellen regionale woonagenda (opvolger van de regionale woonvisie en het KWP3) kan geconcludeerd worden dat de behoefte aan nieuwe woningen alleen maar minder wordt. Het aantal toe te voegen woningen tot 2025 zal voor de gemeente Oude IJsselstreek nog verder naar beneden worden bijgesteld met 10 %.*

7. Staat de gemeente open voor een andere indeling van de kavels (verschuiven), voor evt.

Kerkenpad. (15ink05118)

Verlagen grondprijzen; dus xx % naar beneden!

1, 3, 5, 7, 9 niet schrappen! Aanduiden als fase 2 en pas bouwen als de rest gebouwd is (en dus wèl bouwen).

Zie punt 2 en 6.

*Al enige jaren heeft de gemeente Oude IJsselstreek te maken met een terugloop in de bevolking. Dit heeft ook consequenties voor het aantal te bouwen woningen. Medio 2015 heeft de gemeente Oude IJsselstreek nog de mogelijkheid om ca. 250 woningen te realiseren, terwijl er voor bijna 600 woningen aan plannen zijn. Dit betekent dat er plannen geschrapt*

*moeten worden. Het college van B&W kiest ervoor om voor in de bestaande plannen nieuwbouwcapaciteit deels te behouden om daarmee te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Dit betekent dat er wel enkele kavels geschrapt dienen te worden.*

8. Kavels verschuiven: meer groen tussen de kavels, Kerkenpad of looppad. (15ink05120)  
*Zie bij punt 2.*

9. Alle kavels procentueel omlaag. (15ink05122)  
*Zie bij punt 6.*

*Kavel verschuiven zodat er een pad achter de 4 blokken woningen geplaatst kan worden.  
Zie bij punt 2.*

10. Alle kavels procentueel hetzelfde naar beneden. (15ink05127)  
*Zie bij punt 6.*

*En verschuiven van de kavels zodat er nog ruimte is voor een pad.  
Zie bij punt 2.*

11. Verzoek om woningcontingent van Jonkerstraat 15a te verplaatsen naar perceel GDG00H 1902. (15ink04593)

*In deze situatie (het verplaatsen van het woningcontingent) betekent de bouw van een nieuwe woning geen extra toevoeging van een woningcontingent. Daarnaast is er sprake van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, omdat er oude schuren worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bebouwing. Er vindt dus ook geen toevoeging van extra bebouwing plaats. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op hetzelfde perceel als deze is onttrokken. Wel zullen er stedenbouwkundige voorwaarden moeten worden meegegeven voor de situering van de nieuwe woning, de afmetingen en de nieuwe perceelsindeling. Verder zullen de benodigde onderzoeken moeten worden aangeleverd (flora en fauna, bodem, archeologie). Ook aan de bestaande woning zullen eisen worden gesteld, zodat er daadwerkelijk sprake is van 1 woning en niet later weer het woningcontingent wordt toegevoegd (bijv. opnemen minimale inhoudsmaat van de woning).*

12. Verzoek om wijzigingsbevoegdheid op perceel Jonkerstraat 7 om te zetten in bouwbestemming voor vrijstaande woning. (15ink04724)

*In het huidige bestemmingsplan Kleine Kernen zit op een deel van het perceel Jonkerstraat 7 een wijzigingsbevoegdheid naar bouw vrijstaande woning. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden, o.a. dat de bouw moet passen binnen het woningbouwbeleid. Op grond van het huidige beleid kunnen er geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Echter op het perceel Jonkerstraat 7/7a staat een woning met twee woningcontingenten. Verzoekers hebben aangegeven deze woning te willen slopen en een kleinere woning te willen bouwen voor henzelf en een nieuwe woning op de plek van de wijzigingsbevoegdheid. Ook in deze situatie is er geen sprake van toevoeging van een extra woningcontingent. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op hetzelfde perceel als deze is onttrokken. Ruimtelijk gezien past de toevoeging van een nieuwe woning in het straatbeeld. Op het huidige perceel staat veel bebouwing. Sloop daarvan betekent een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wel zal er stedenbouwkundig naar gekeken moeten worden hoe het perceel opnieuw ingedeeld kan worden en aan welke afmetingen de nieuwe woningen moeten voldoen. Ook moeten er*

*onderzoeken worden verricht.*

13. Verzoek om huidige nadere aanduiding of bestemming Tuin in de strook van 5 meter tussen het buitengebied en bestemmingsplan kern Netterden over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. (15ink05321) ”.

*Met het in werking treden van het Besluit omgevingsrecht in 2010 is het onder voorwaarden mogelijk om vergunningsvrij te bouwen in een achtererfgebied. De betreffende strook “Tuin” is ook achtererfgebied. Nu hier vergunningsvrij gebouwd kan worden is het niet meer logisch om dit bestemmingsplantechnisch niet meer toe te staan door het opnemen van een bestemming “Tuin”. Er kan ondanks deze bestemming immers toch gebouwd worden.*

14. In aanvulling op brief 15ink05321 verzoek om toegestane grootte en hoogte van bijgebouwen opnieuw te overwegen als het betreft het achtererfgebied naar formaat van tuinhuisjes en maximale hoogte 3 meter. ((15ink05387)

*In al onze bestemmingsplannen voor de bebouwde kom gelden dezelfde regels voor wat betreft de afmetingen van bijbehorende bouwwerken. Dit is standaard een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. Ook de toegestane hoeveelheid m<sup>2</sup> is in alle plannen gelijk. Het streven is dat de te ontwikkelen bestemmingsplannen qua systematiek (opzet regels, toelichting en verbeelding) op elkaar worden afgestemd (standaardisering). Er is geen reden om van deze standaarden af te wijken voor Netterden.*

Thema bodemkwaliteit toevoegen aan bestemmingsplan en de bodemkwaliteit van percelen die onder de invloedssfeer liggen van het metaalbewerkingsbedrijf aan de Amtweg 4 in kaart brengen.

*Het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kom Netterden 2015 betreft een actualisatie van het nu geldende bestemmingsplan Kleine Kernen en heeft een beheersmatig karakter. De opgenomen bestemmingsplanregeling gaat uit van de bestaande rechten en situatie, waardoor ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan geen onderzoek naar de milieukundige bodemkwaliteit is vereist. Alleen voor nieuwbouwsituaties zal specifiek onderzoek verricht moeten worden naar de bodemkwaliteit. Voorts maakt de bodemgeschiktheidsverklaring onderdeel uit van het bouwverordening, zodat dit bij een eventuele omgevingsvergunningverlening is afgedekt. Daarmee kan worden zeker gesteld dat vóór de bouw een onderzoek wordt verricht naar de gesteldheid van de bodem.*

Een geluidsbewakingscontour aanwijzen op de plankaart en geluidsnormen opnemen, die passen bij de landelijke geluidsnormering 40, 35 en 30 dB(A).

*De Wet geluidhinder hanteert geluidzones langs wegen en rond industrieterreinen. De geluidzones rond industrieterreinen behoren in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. In de nabijheid van Netterden liggen geen industrieterreinen. Er ligt wel een bedrijventerrein, maar daarvoor is een geluidzone niet van toepassing. De Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening geeft de gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht geluidbeleid vast te stellen en voor Netterden zouden andere geluidniveaus kunnen worden gehanteerd. Deze gelden echter alleen voor vergunningplichtige inrichtingen. Voor vergunningplichtige inrichtingen geeft de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening voor Netterden en omgeving reeds lagere geluidniveaus. Op grond van de Wet geluidhinder is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan geluidbewakingscontouren op te nemen. Een geluidsbewakingscontour anders dan in de zin van de Wet geluidhinder is voor de Wet*

*milieubeheer cq Omgevingswet geen toetsingskader.*

15. Behoeftte om in de toekomst een schuur te bouwen op het perceel met de bestemming hoveniersbedrijf bij Emmerikseweg 18/18A. Verzoek om carport te bouwen op perceel naast Emmerikseweg 18B en aanpassing van de bestemming van dit perceel van agrarisch naar tuin en/of bedrijf. (15ink04723)

*Bij de aanvraag verstrekte gegevens zijn te minimaal om daaruit voldoende onderbouwing te halen voor het toestaan van bedrijfsbebouwing op het perceel met de bestemming "Bedrijf". Daarom is nadere informatie gevraagd over het nut en noodzaak van de bebouwing. Gebleken is, dat er op dit moment nog geen concrete plannen zijn voor bouw van een schuur ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Dit speelt mogelijk over vijf tot tien jaar. Daarom wordt er nu geen bouwvlak opgenomen om de bouw van een schuur mogelijk te maken. Indien hier in de toekomst behoefte aan is, zal dit door middel van een goed onderbouwde aanvraag opnieuw worden bekeken. Het perceel tussen Emmerikseweg 18B en Emmerikseweg 20 zal in plaats van de bestemming "Agrarisch" de bestemming "Bedrijf" krijgen, omdat hier de ontsluiting plaatsvindt naar het achtergelegen perceel met de bestemming "Bedrijf". Ten behoeve van de bouw van een carport zal een bouwvlak met maatvoering worden opgenomen.*