

## **NOTA VAN INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN KOM BREEDENBROEK 2016**

In de Gelderse Post van 22 juni 2016 heeft de volgende **publicatie** gestaan:

### **INLOOPAVOND ACTUALISATIE BESTEMMINGSPLAN KOM BREEDENBROEK**

**Op 28 juni a.s. bent u van harte welkom op een inloopavond ter voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Breedenbroek. Graag betrekken wij de inwoners in een vroeg stadium bij het opstellen van een geactualiseerd bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Breedenbroek en vernemen wij de wensen, ideeën en opmerkingen ten aanzien van dit onderwerp. Tijdens de avond kunt u de inventarisatiekaart bekijken waarop alle woningen en overige functies in de bebouwde kom van Breedenbroek zijn opgenomen.**

U bent van harte uitgenodigd op:

**Datum:** dinsdag 28 juni 2016

**Tijd:** 19.30 – 21.30 uur

**Locatie:** café - restaurant - zalencentrum Koenders, Terborgseweg 61 in Breedenbroek

Om 19.30 uur zal wethouder Henk Hengeveld de avond openen en een korte inleiding geven. Vervolgens wordt u in de gelegenheid gesteld om de inventarisatiekaart te bekijken en is er de mogelijkheid om met elkaar van gedachten te wisselen en wensen, ideeën en opmerkingen kenbaar te maken over de actualisatie van het bestemmingsplan aan de aanwezige ambtenaren.

Vanaf 29 juni a.s. kunt u de inventarisatiekaart voor het bestemmingsplan Kom Breedenbroek ook op de website van de gemeente ([www.oude-ijsselstreek.nl](http://www.oude-ijsselstreek.nl)) bekijken als u zoekt op “Kom Breedenbroek”. De inventarisatiekaart ligt vanaf deze datum tevens ter inzage op het gemeentehuis. Mocht u niet in de gelegenheid zijn om naar de bijeenkomst te komen, dan kunt u via mail aan [info@oude-ijsselstreek.nl](mailto:info@oude-ijsselstreek.nl) of per post reageren op de in voorbereiding zijnde actualisatie van het bestemmingsplan Kom Breedenbroek. We ontvangen uw reactie graag vóór 15 juli 2016.

Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. We verwachten dat in het vierde kwartaal van 2016 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Van deze bijeenkomst is het volgende **verslag** gemaakt:

Wethouder Hengeveld opent om 19.30 uur de bijeenkomst en heet de aanwezigen (ongeveer 14 belangstellenden) van harte welkom. Deze avond is bedoeld om op- en aanmerkingen te geven op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Breedenbroek. Tijdens de avond worden geen reacties gegeven, die rechtstreeks met het bestemmingsplan van doen hebben. Er worden opmerkingen gemaakt/vragen gesteld naar aanleiding van de herinrichting van de Terborgseweg: er wordt te hard gereden, vrachtwagens maken ondanks de geslotenverklaring toch gebruik van de Terborgseweg, er wordt op de stoep geparkeerd, het groen bij het Rabelink is te hoog en een putje in het fietspad zit verstopt. Daarnaast is er een vraag gesteld over het realiseren van uitwegen in een bestemming Groensingel. De vragen/opmerkingen zijn intern doorgeleid naar de betreffende afdeling en (waar nodig) beantwoord via de mail.

Naar aanleiding van de publicatie in de Gelderse Post zijn er 7 **schriftelijke reacties** ingediend. Onderstaand is een samenvatting weergegeven van de reacties en in cursief een antwoord daarop.

## Inspraakreactie 1

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Den Dam 34 in Breedenbroek. In het huidige bestemmingsplan heeft dit perceel een bouwblok en een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is dit 6 meter en 9 meter. Er is niet aangegeven waarom deze maatvoering ineens gewijzigd is. Briefschrijvers zijn het niet eens met de wijziging van de bouwhoogten van het perceel Den Dam 34. In de publicatie in de Gelderse Post staat dat "... voornamelijk de bestaande en feitelijke situatie vastgelegd zal worden". Ten aanzien van het perceel Den Dam 34 is niets gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er is geen rechtsgrond om het bestemmingsplan qua maatvoering te wijzigen.

*De aanleiding van het wijzigen van de maatvoering van het perceel Den Dam 34 is juist het wijzigen van de bestaande situatie. Door de bouw van een nieuw clubgebouw door de scouting Saksenheerd op een terrein naast de voetbalvelden van Ajax-B komt het perceel Den Dam 34 vrij voor woningbouw. Er hebben zich gegadigden uit Breedenbroek gemeld om het perceel Den Dam 34 van de gemeente te kopen om er een woning op te bouwen. Door de sloop van de huidige bebouwing (een voormalig noodgebouw waarin ooit de kleuterschool was gevestigd) ontstaat er een terrein waarop volgens het geldende bestemmingsplan een vrijstaande woning kan worden gebouwd. De aanvragers hebben naast het verzoek om de grond te kopen ook verzocht om wijziging van de hoogte van de te bouwen woning, hoger dan hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan. Hierop is positief gereageerd (na een positief advies van de Welstandscommissie) en het betreffende bouwplan is in procedure gebracht door middel van een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met deze procedure wijk je af van de regels van het geldende bestemmingsplan en bij het nieuwe bestemmingsplan neem je de nieuwe regels mee. In dit geval dus de nieuwe maatvoering.*

Er wordt uitgegaan van een toekomstige situatie, waarvoor nu nog een procedure loopt. Met de planwijziging wordt vooruitgelopen op iets waarover nog procedures lopen en besluitvorming moet plaatsvinden. Er wordt veel te prematuur gehandeld en geanticipeerd op iets wat niet zeker is.

*De toegepaste procedure voor de omgevingsvergunning is juist bedoeld om vooruit te lopen op een nieuw bestemmingsplan. Je wijk af van de regels van het geldende bestemmingsplan en bij het nieuwe bestemmingsplan neem je de nieuwe regels mee. Het is zelfs verplicht om verleende vrijstellingen/afwijkingen in een nieuw bestemmingsplan over te nemen. Anders zou je de voorgenomen afwijkingen van het huidige bestemmingsplan door het nieuwe bestemmingsplan weer te niet te doen, door niet de nieuwe maten op te nemen. Tegen zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning zijn bezwaar/zienswijzen en beroepsprocedures mogelijk.*

Briefschrijvers maken ernstig bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het perceel Den Dam 34, want ze willen geen flatgebouw achter hun woning. De nieuwe bouwhoogten zullen een ontsierend beeld veroorzaken in de omgeving en zijn niet passend in de omgeving. Ze tasten de privacy in ernstige mate aan. Er wordt geen belang gehecht aan de belangen van omwonenden.

*De vraag of een nieuwe woning met grotere hoogten dan in het geldende bestemmingsplan passend is in de omgeving is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Hierop heeft de Welstandscommissie positief geadviseerd en het volgende opgemerkt: Het bouwplan past in het bestaande straatbeeld, waar meer woningen staan met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. In het geldende bestemmingsplan Kleine Kernen is een goot- en nokhoogte van 6/9 meter de standaardmaat. Het is een gebruikelijke maat voor een vrijstaande woning en de vergelijking met een flatgebouw is niet reëel. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan er al een woning met bijgebouwen worden gebouwd. In die situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht of geen inkijk of*

*bijgebouwen op de perceelsgrens. Bij de bestaande toegestane 6 m nokhoogte zou dan zelfs vergunningsvrij een dakkapel geplaatst kunnen worden over vrijwel de volle breedte van het dakvlak op dezelfde hoogte waar nu de eerste verdieping komt. Door de grotere goot- en nokhoogte is het mogelijk om een tweede verdieping te maken. Naar onze mening is de (extra) aantasting van de privacy niet zodanig dat wij hierdoor niet kunnen besluiten om in het nieuwe bestemmingsplan de goot- en nokhoogten te verhogen.*

Briefschrijvers stellen voor om van het perceel Den Dam 34 het bouwblok (bestemming Wonen) eraf te halen en er een speel- en of sportveldje van te maken voor de school en Breedenbroekse jeugd.

*In Breedenbroek is een klein eindje verderop aan Den Dam al een groot speel- en sportveld voor de school en de Breedenbroekse jeugd. Er is geen aanleiding om op deze locatie een tweede speelveld te maken.*

## Inspraakreactie 2

Briefschrijvers zijn tegen de wijziging van de bouwhoogten van het bouwblok van het perceel Den Dam 34 in Breedenbroek naar 6 en 9 meter. In hun doodlopende straat staat nergens deze hoogte en ze vinden het niet passen in het straatbeeld.

*De vraag of een nieuwe woning met grotere hoogten dan in het geldende bestemmingsplan passend is in de omgeving is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Hierop heeft de Welstandscommissie positief geadviseerd en het volgende opgemerkt: Het bouwplan past in het bestaande straatbeeld (zie foto hieronder), waar meer woningen staan met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. In het geldende bestemmingsplan Kleine Kernen is een goot- en nokhoogte van 6/9 meter de standaardmaat.*



## Inspraakreactie 3

De inhoud van deze reactie is gelijk aan inspraakreactie 3. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

## Inspraakreactie 4

Briefschrijvers zijn het niet eens met de voorgenomen wijziging van de goot- en nokhoogtes van het perceel Den Dam 34 omdat het hun privacy enorm belemmerd.

*Op grond van het huidige bestemmingsplan kan er al een woning met bijgebouwen worden gebouwd. In die situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht of geen inkijk of bijgebouwen op de perceelsgrens. Bij de bestaande toegestane 6 m nokhoogte zou dan zelfs vergunningsvrij een dakkapel geplaatst kunnen worden over vrijwel de volle breedte van het dakvlak op dezelfde hoogte waar nu de eerste verdieping komt. Door de grotere goot- en nokhoogte is het mogelijk om een tweede verdieping te maken. Naar onze mening is de (extra) aantasting van de privacy niet zodanig dat wij hierdoor niet kunnen besluiten om in het nieuwe bestemmingsplan de goot- en nokhoogten te verhogen.*

Waarom zijn alle woningen aan Den Dam ingetekend met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. In werkelijkheid is dat niet zo.

*Bij de actualisatie van een bestemmingsplan worden dezelfde maten aangehouden als in het dan geldende bestemmingsplan. Deze maten komen dus uit het geldende bestemmingsplan Kleine kernen. Dat in werkelijkheid de goot- en nokhoogte lager is doet daar niets aan af. Het gaat er om wat planologisch geldend is.*

#### Inspraakreactie 5

Briefschrijvers zijn het niet eens met de voorgenomen wijziging van de goot- en nokhoogtes van het perceel Den Dam 34 omdat het hun privacy enorm belemmerd.

*Op grond van het huidige bestemmingsplan kan er al een woning met bijgebouwen worden gebouwd. In die situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht of geen inkijk of bijgebouwen op de perceelsgrens. Bij de bestaande toegestane 6 m nokhoogte zou dan zelfs vergunningsvrij een dakkapel geplaatst kunnen worden over vrijwel de volle breedte van het dakvlak op dezelfde hoogte waar nu de eerste verdieping komt. Door de grotere goot- en nokhoogte is het mogelijk om een tweede verdieping te maken. Bovendien is de afstand van de achtergevel van de woning van de briefschrijvers tot de achtergevel van de nieuw te bouwen woning ongeveer 50 meter. Naar onze mening is de (extra) aantasting van de privacy niet zodanig dat wij hierdoor niet kunnen besluiten om in het nieuwe bestemmingsplan de goot- en nokhoogten te verhogen.*

#### Inspraakreactie 6

De inspraakreactie heeft betrekking op het pal achter hun woning gelegen perceel Den Dam 34 in Breedenbroek. In het huidige bestemmingsplan heeft dit perceel een bouwblok en een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is dit 6 meter en 9 meter. Er is niet aangegeven waarom deze maatvoering ineens gewijzigd is. In de publicatie in de Gelderse Post staat dat "... voornamelijk de bestaande en feitelijke situatie vastgelegd zal worden". Ten aanzien van het perceel Den Dam 34 is niets gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er is geen rechtsgrond om het bestemmingsplan qua maatvoering te wijzigen. Wordt er geanticipeerd op iets wat nog niet zeker is?

*De aanleiding van het wijzigen van de maatvoering van het perceel Den Dam 34 is juist het wijzigen van de bestaande situatie. Door de bouw van een nieuw clubgebouw door de scouting Saksenheerd op een terrein naast de voetbalvelden van Ajax-B komt het perceel Den Dam 34 vrij voor woningbouw. Er hebben zich gegadigden uit Breedenbroek gemeld om het perceel Den Dam 34 van de gemeente te kopen om er een woning op te bouwen. Door de sloop van de huidige bebouwing (een voormalig noodgebouw waarin ooit de kleuterschool was gevestigd) ontstaat er een terrein waarop volgens het geldende bestemmingsplan een vrijstaande woning kan worden gebouwd. De aanvragers*

*hebben naast het verzoek om de grond te kopen ook verzocht om wijziging van de hoogte van de te bouwen woning, hoger dan hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan. Hierop is positief gereageerd (na een positief advies van de Welstandscommissie) en het betreffende bouwplan is in procedure gebracht door middel van een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met deze procedure wijk je af van de regels van het geldende bestemmingsplan en bij het nieuwe bestemmingsplan neem je de nieuwe regels mee. In dit geval dus de nieuwe maatvoering.*

Briefschrijvers maken ernstig bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het perceel Den Dam 34. Ze willen zeer beslist geen flatgebouw achter hun woning. In de straat heeft geen enkel huis deze hoogte en ook deze bouwstijl niet. Het ontwerp past niet in de omgeving en tast hun privacy in ernstige mate aan.

*De vraag of een nieuwe woning met grotere hoogten dan in het geldende bestemmingsplan passend is in de omgeving is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Hierop heeft de Welstandscommissie positief geadviseerd en het volgende opgemerkt: Het bouwplan past in het bestaande straatbeeld, waar meer woningen staan met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Wat voor ontwerp op het betreffende perceel mag worden gebouwd, wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Hiervoor is de Welstand. In het geldende bestemmingsplan Kleine Kernen is een goot- en nokhoogte van 6/9 meter de standaardmaat. Het is een gebruikelijke maat voor een vrijstaande woning en de vergelijking met een flatgebouw is niet reëel. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan er al een woning met bijgebouwen worden gebouwd. In die situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht of geen inkijk of bijgebouwen op de perceelsgrens. Bij de bestaande toegestane 6 m nokhoogte zou dan zelfs vergunningsvrij een dakkapel geplaatst kunnen worden over vrijwel de volle breedte van het dakvlak op dezelfde hoogte waar nu de eerste verdieping komt. Door de grotere goot- en nokhoogte is het mogelijk om een tweede verdieping te maken. Naar onze mening is de (extra) aantasting van de privacy niet zodanig dat wij hierdoor niet kunnen besluiten om in het nieuwe bestemmingsplan de goot- en nokhoogten te verhogen.*

Er zijn geen dwingende en noodzakelijke redenen voor de gemeente om af te wijken. Zit er een commercieel belang achter? Er wordt geen belang gehecht aan de belangen van omwonenden.

*Er zit geen commercieel belang achter. In deze situatie kan de gemeente handelen als ieder andere private ondernemende partij. Bestaand vastgoed, in deze grond met opstal, wordt onder voorwaarden verkocht. Geenszins onrendabel omdat het perceel immers een bouwmogelijkheid kent. Woningbouw en sloop en sanering van de bestaande opstal is dan ook een voorwaarde bij de verkoop tegen marktconforme voorwaarden. Hiermee wordt bovendien een verdere verloedering van de voormalige kleuterschool voorkomen, immers de gemeente heeft voorsnog geen middelen om voor haar rekening te slopen en te saneren. Door het slopen van de oude bebouwing en het niet meer gebruiken van het perceel door de scouting wordt de omgeving flink opgeknapt hetgeen een verbetering betekent voor de woonsituatie van de omwonenden.*

Voorgesteld wordt om het huidige bestemmingsplan zo te laten als het was. Briefschrijvers vinden het al erg genoeg dat er een woning zou kunnen komen.

*Zoals hierboven al is opgemerkt betekent het vertrek van de scouting en de sloop van de oude bebouwing en sanering een flinke verbetering van de ruimtelijke uitstraling van de omgeving. Briefschrijvers zijn in 2010 op dit adres komen wonen. Toen bestond al de mogelijkheid, dat er een woning op het perceel Den Dam 34 kan worden gebouwd. Bij de bouw van hun woning hadden ze kunnen weten, dat er een woning kon komen achter hun perceel. Overigens profiteren zij ook van de wijziging van de situatie van het perceel Den Dam 34 en de grondverkoop door de gemeente door zelf*

*een gedeelte van het perceel Den Dam 34 te kopen. Waar eerst hun achterperceelsgrens op ongeveer 3,5 meter uit de achtergevel van hun woning lag, ligt deze grens nu op ongeveer 12 meter uit de achtergevel.*

Zij zelf hebben zich ook moeten houden aan de bouweisen. Er was niets mogelijk qua afwijkingen. Dus hier ook niet. Waarom wordt hier met twee maatstaven gemeten?

*Als er een verzoek wordt gedaan om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan wordt altijd gekeken of hieraan medewerking kan worden verleend. Dit wordt per situatie beoordeeld. Het is een kwestie van maatwerk. In vergelijkbare situaties zal vergelijkbaar worden gehandeld, maar meestal zijn er weinig dezelfde situaties en is er altijd sprake van maatwerk. Er wordt dus niet met twee maten gemeten, maar maatwerk geleverd.*

Zij hebben zelf een punt gekocht van het perceel Den Dam 34. Het bouwblok lijkt op tekening ver weg, maar in werkelijkheid is dit door de enorme hoogte heel dichtbij. De inkijk wordt alleen maar meer en hun privacy is weg.

*Het bouwblok ligt op ongeveer 30 meter uit de achterperceelsgrens. Dit is een zeer ruime maat, als je deze vergelijkt met andere kavels voor vrijstaande woningen met een goot- en nokhoogte van 6/9 meter aan bijv. het Rabelink (ong. 14 meter) of de Bakkerskampstraat (ong. 20 meter). Voor de reactie op de opmerkingen over inkijk en privacy wordt verwezen naar hetgeen hiervoor al is opgemerkt.*

#### Inspraakreactie 7

Het bedrijf is onlangs bezocht door het college van B & W en daarbij is er ook aandacht geweest voor hun uitbreidingsplannen. Het bedrijf maakt een forse groei door en als gevolg daarvan hebben ze extra productieruimte nodig aan de Dinxperlose zijde van hun bedrijf. Verder is er een tekort aan parkeerplaatsen op hun terrein voor het personeel. Daarom hebben ze het volgende verzoek: graag zouden ze de groenstrook aan de Dinxperlose zijde van het bedrijf deels (minus 5 meter groenstrook die intact blijft) overnemen van de gemeente om deze te beklinkeren. Kan hiervoor kapvergunning worden verleend? Verder is de aangeboden prijs van 70,- per m2 veel te hoog. Een standaard landbouwtarief lijkt voor dit bosperceel zonder bouwbestemming meer dan reëel. De verkoop van de grond levert de gemeente ook voordelen op.

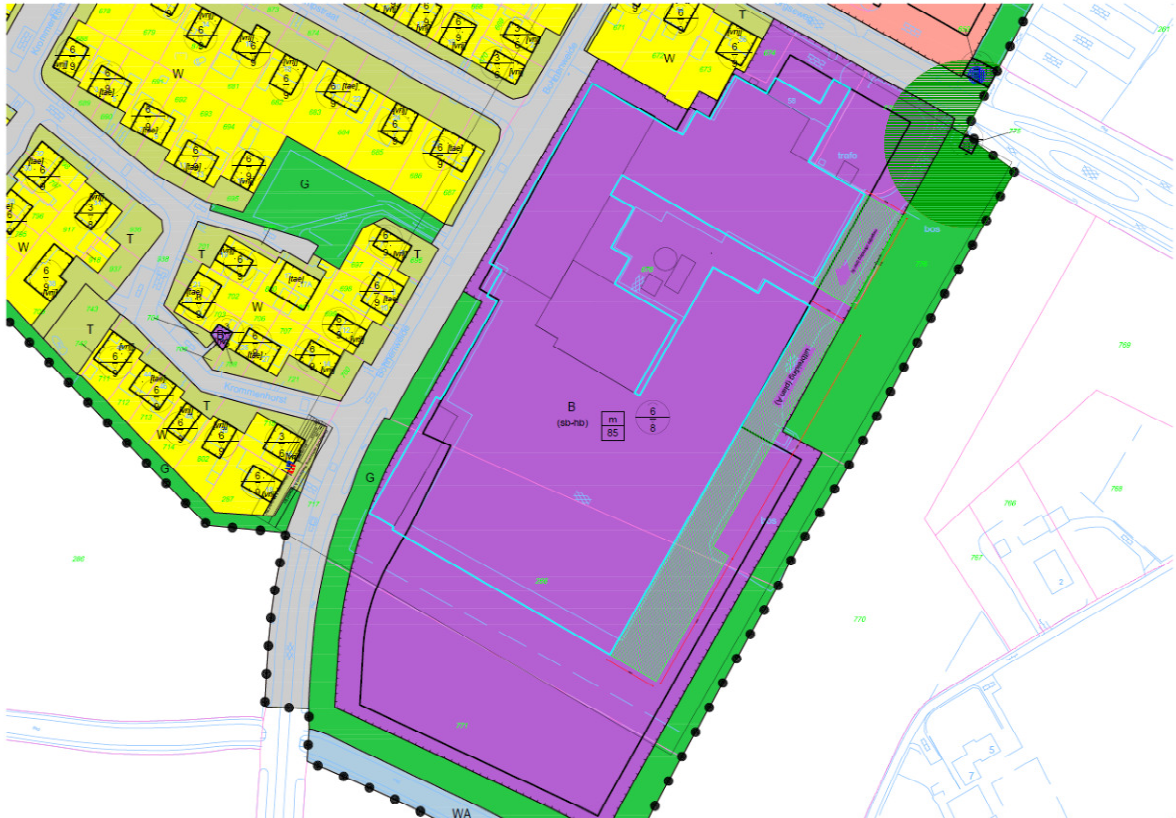
Verder wordt verzocht om het bebouwingspercentage van 75% naar 85% te verhogen. Hierop werd destijds positief gereageerd, maar is nog niet officieel bevestigd.

Ter aanvulling op de bovenstaande brief is een ontwerp bouwplan ingediend, waarvoor verzocht wordt om medewerking te verlenen.

*De aangeboden prijs van 70,- per m2 k.k. voor de aankoop van de groenstrook is een reële prijs, die overal in de gemeente wordt gehanteerd bij de verkoop van groenstroken. De grond zal niet gebruikt gaan worden als agrarische grond, maar ten dienste van het bedrijf worden gebruikt, waardoor een vergelijking met de waarde van agrarische grond niet terecht is. Als de strook gebruikt zal worden als parkeerterrein, dan zal er ook een andere bestemming aan moeten worden toegekend (Bedrijf met nadere aanduiding parkeerplaats en ontsluitingsweg in plaats van Groensingel). Deze wijziging kan nu meelopen met de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Breedenbroek, waardoor er voor de aanvrager geen kosten aan deze bestemmingswijziging verbonden zijn. Overigens zijn wij van mening, dat er een groenstrook met een breedte van 7 meter over moet blijven ter afscheiding met het buitengebied om een voldoende afschermdende werking te hebben. Deze strook zal ook de bestemming "Groen" houden. Na aankoop van de strook grond kan er zonder kapvergunning worden*

gekapt. Wel zal er in verband met de aanwezigheid van roeken een ontheffing bij het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) moeten worden aangevraagd. Het bebouwingspercentage is inmiddels verhoogd van 75 % naar 85%. Daarmee heeft het bedrijf nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.

Uit de ingediende concept bouwtekening is gebleken, dat de gewenste uitbreiding niet geheel past binnen het huidige bouwvlak (zie onderstaande tekening).



Om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken zal het bouwvlak aangepast moeten worden. Dit kan door een deel van het bouwvlak aan de onderzijde van het perceel te laten vervallen en dit deel te verplaatsen naar de rechterzijde van het perceel. Deze verplaatsing van het bouwvlak kan milieutechnische gevolgen hebben voor de omgeving. Om te bepalen of er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de verplaatsing van het bouwvlak en de ontsluitingsweg en de realisatie van de parkeerplaats dient er eerst een akoestisch onderzoek te worden gedaan door de aanvragers. Indien hieruit geen negatieve gevolgen komen kan worden overgegaan tot de gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan.