Vaststelling Omgevingsplan

Omgevingsplan gemeente Oost Gelre ‘Winterswijkseweg 65 Vragender

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijze

Oost Gelre

September 2025

1. Inleiding

Het **ontwerp Omgevingsplan gemeente Oost Gelre 'Winterswijkseweg 65 Vragender"** heeft voor eenieder met ingang van 31 mei 2025 tot met 11 juli 2025 ter inzage gelegen.
Het ontwerpomgevingsplan was op afspraak in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website https://www.officielebekendmakingen.nl/. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en in de Elna en de Groenlose Gids. De indiener van de zienswijze is op 28 mei per mail op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het plan.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpomgevingplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 11 juli 2025.

Op 12 juni 2025 is per mail een zienwijze ingediend door de uiteindelijke reclamant. Op 13 juni is aangegeven dat een zienswijze niet per mail kan worden ingediend en is nogmaals gewezen op de voorwaarden voor het indienen van een zienswijze.

Op 10 juli (binnengekomen 14 juli) is een proforma zienswijze binnengekomen.
Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend.

Op 16 juli is een termijn gesteld waarbinnen de aanvullingen binnen moeten zijn. Deze is gesteld op 31 juli. In totaal hebben reclamanten bijna 9 weken de tijd gehad om inhoudelijke gronden aan te dragen.
Op 29 juli is de zienswijze inhoudelijk aangevuld.

In hoofdstuk 2 is de ingekomen zienswijze naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de zienswijze opgenomen.

In de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

In hoofdstuk 3 is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en eventuele wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (Eerst proforma en inhoudelijk aangevuld op 29 juli 2025)

De zienswijze is ingediend door een adviseur van de reclamant. Reclamant woont aangrenzend aan het perceel waar het omgevingsplan van toepassing is. Reclamant is daarmee belanghebbende.

1. Ontbreken van gegevens

De adviseur van de reclamant geeft aan dat het niet tijdig kunnen beschikken van gegevens het indienen van een goede zienswijze in de weg staat. Het verzoek om aanvullingen is gedaan op woensdag 23 juli, 8 dagen voordat de termijn van de mogelijkheid van de indienen afloopt. Er wordt gerept over ambtelijke afwezigheid. Op 18 juli is per mail aangegeven met wie contact kon worden opgenomen in afwezigheid van de vaste contactpersoon.

<u>reactie</u>
Bij de inleiding is aangegeven dat indieners 9 weken de tijd hebben gehad om inhoudelijke gronden aan te geven. Pas 8 dagen voor het verlopen van de aanvullende termijn zijn aanvullende gegevens opgevraagd. Het kan geen verwijt richting de gemeente zijn dat de al dan niet benodigde aanvullende gegevens niet tijdig zijn aangeleverd. Wij herkennen ons dan ook niet in de term van ambtelijke afwezigheid.

2. Onvoldoende onderzoek en geen goede ruimtelijk onderbouwing

Reclamant is van mening dat het omgevingsplan tot stand is gekomen zonder gedegen ambtelijk vooronderzoek. Hiervoor wordt aangevoerd dat

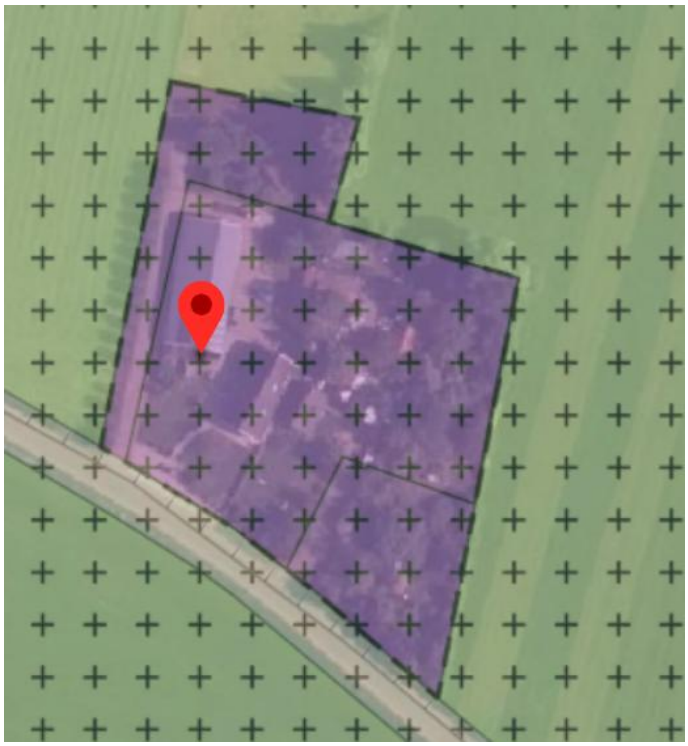
- het Bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011, vastgesteld 18 december 2012 van toepassing is.
- Dit plan kent het wettelijk overgangsrecht.
- Ter plekke vigeert de bestemming Bedrijf.
- De inhoud van de regels lijkt een misslag te bevatten.
- Een vergelijking met een dienstwoning bij de Koppelpaarden
- Een akte van Levering van Hardick en Wichman notarissen is toegevoegd waaruit zou blijken dat het al een woning is op 16 september 2005
- Dat het de gemeenteraad vrij staat om bestemmingsplangrenzen aan te passen.

<u>Reactie gemeente</u>
Allereerst constateren wij als gemeente dat niet helder uit de zienswijze blijkt wat reclamant wil bereiken met de ingediende zienswijze. Daarom gaan wij hieronder vrij diep in op de planologische situatie en de gevoerde gesprekken. Dit geeft deels inzicht in mogelijke belangen van reclament.

Planologische situatie
Om de situatie goed te kunnen beschouwen geven we eerst een uiteenzetting van de planologisch situatie ter plekke. Wij laten de parapluplannen archeologie en parkeren buiten beschouwing, omdat deze voor deze zienswijze niet relevant zijn.

Bestemmingsplan buitengebied 1998
In het bestemmingsplan 1998 is de locatie Winterswijkseweg 65 bestemd als een bedrijfsbestemming. Dit bestemmingsplan heeft nu geen waarde meer na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan buitengebied 2011.

Bestemmingsplan buitengebied Oost Gelre 2011
In dit bestemmingsplan heeft de locatie wederom een bedrijfsbestemming gekregen met daarbij de aanduiding dat het om een niet gebiedsgebonden bedrijf gaat. Per locatie is ‘slechts’ 1 dienstwoning toegestaan. Ten aanzien van bedrijfsgebouwen is aangegeven dat alleen de bestaande oppervlakte is toegestaan mits deze legaal tot stand is gebracht. Hieronder staat een uitsnede van het perceel.



Bestemmingsplan Herziening bestemming bedrijf
Naar aanleiding van de situatie ALDI heeft de raad in oktober 2023 het bestemmingsplan Herziening bestemming bedrijf vastgesteld. Essentie van dit bestemmingsplan is dat alleen de legaal aanwezige bedrijvigheid (met name het gebruik) dat aanwezig was op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (mei 2023) toegestaan is. Voor het overige blijft het bestemmingsplan uit 2011 van toepassing.

Eigendomssituatie
Op het perceel zit 1 bestemming, terwijl op hetzelfde perceel 3 eigenaren zitten, Dit maakt de situatie voor deze locatie wel complex, omdat niet eenduidig aan te geven is welke mogelijkheden toebehoren aan welke eigenaar. Hierbij moeten we wel constateren dat de bouwmogelijkheden al met het bestemmingsplan uit 2011 beperkt zijn en de gebruiksmogelijkheden verder beperkt zijn met het bestemmingsplan uit 2023. De eigendomssituatie staat hieronder aangegeven, waarbij de initiatiefnemer eigenaar is van perceel 308 en het gedeelte ten westen en noorden ervan. De reclamant is eigenaar van perceel 570. Het perceel 310 is eigendom van een persoon buiten onze gemeente.



Vergunningssituatie
We hebben het bouwdossier bekeken. Relevant voor deze casus is een vergunning uit 1969. Uit deze vergunning kan herleid worden dat het gedeelte waar reclamant woont vergund is onder het mom van uitbreiding van een woning. Helder is dat er geen tweede (dienst)woning is vergund met de vergunning uit 1969.

Conclusie ten aanzien van de levering van akte uit 2005

Reclamant heeft als bewijslast de levering van akte uit 2005 aangeleverd waaruit zou blijken dat het gaat om een woning.
Gezien bovenstaande uiteenzetting van opeenvolgende bestemmingsplannen en vergunning uit 1969 concluderen wij dat er geen sprake is van een legale tweede (dienst)woning en constateren wij dat bewoning van dit pand feitelijk in strijd is met het bestemmingsplan/omgevingsplan.
Wij constateren dat de notaris geen goed onderzoek heeft verricht naar de feitelijke bestemming en dus niet had mogen constateren dat het zou gaan om een woonhuis met berging.

Gesprekken
De gemeente is sinds december 2023 in gesprek met reclamant
Een samenvatting van die overleggen

8 januari 2024
Aanleiding van het gesprek is dat initiatiefnemer (de buurman) heeft aangegeven dat reclamant feitelijk geen goede bestemming heeft. Dit is in dat overleg bevestigd. Nadien is per mail aangeven dat het bestemmingsplan uit 1998 geen nieuwe inzichten heeft geboden. De woning waarin reclamant woont valt niet onder het overgangsrecht. Ook is aangegeven dat het principeverzoek van initiatiefnemer afgerond zou worden.

Mei 2024
In mei 2024 is de aanvraag van initiatiefnemer besproken met reclamant. Reclamant heeft toen aangegeven tijd nodig te hebben om na te denken over de situatie.

September 2024
In september 2024 is geïnformeerd of reclamant al een keuze heeft kunnen maken. In oktober 2024 is aangeven dat reclamant nog steeds geen keuze heeft kunnen maken.

December 2024
Initiatiefnemer heeft aangegeven niet meer te willen wachten in het samen optrekken met reclamant.
Op 9 december is onderstaande boodschap gestuurd naar reclamant.

- Initiatiefnemer wil een burgerwoonbestemming
- Doordat perceel van initiatiefnemer onttrokken wordt aan bestemming bedrijf, komt de bedrijfswoning op de woning van reclamant te liggen.
- Aan de bedrijfsbestemming heeft reclamant niet zoveel, omdat alleen de legaal toegestane bedrijvigheid op 5 mei 2023 is toegestaan.

Februari 2025
In februari 2025 is overleg geweest in bijzijn van een adviseur. Toen is min of meer herhaalt hetgeen hierover staat.

Mei 2025
Mailwisseling over wat wel of niet aangeven is. Als reactie is aangegeven dat voor de gemeente het bestemmingsplan en vergunningen leidend zijn. Er is toe aangegeven dat er nog een brief vanuit de adviseur zou volgen. We hebben als gemeente geen inhoudelijke brief ontvangen.

Conclusie ten aanzien van communicatie
Reclamant heeft van december 2023 tot en met oktober 2024 de kans mogelijkheid gehad om samen met initiatiefnemer op te trekken. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Richting reclamant is zowel in gesprekken als ook per mail aangegeven dat feitelijk de situatie niet voor hem veranderd en dat het zelfs nog positief uitpakt doordat hij een bedrijfswoningbestemming/functie ‘krijgt’ die hij feitelijk nooit gehad heeft. Er is ook aangegeven dat hoewel er een bedrijfsbestemming op zit, deze niet veel inhoudt omdat alleen de (legaal) feitelijk aanwezige activiteiten op 5 mei 2023 toegestaan zijn.

Afsluitende reactie op punt 2 onvoldoende onderzoek
De situatie op de Winterswijkseweg 65 is redelijk complex met opeenvolgende bestemmingsplannen en paraplubestemmingsplannen. Voor de gemeente staat voorop het verzoek van initiatiefnemer om van zijn bedrijfswoning een burgerwoning te maken. Wij achten dit te verantwoorden omdat;

- Er op Winterswijkseweg 65 geen bedrijfsactiviteiten meer gevestigd zijn en daarmee een burgerwoning acceptabel en passend is.

- Wij zijn van mening dat omliggende bedrijven niet benadeeld worden, omdat er feitelijk geen bedrijvigheid aanwezig is en ook niet kan ontstaan.
- Dat reclamant er feitelijk beter op wordt doordat deze bedrijfswoning voor het eerst ‘positief bestemd’ wordt.

Het voorliggende omgevingsplan is op verzoek van initiatiefnemer voorbereid en als ontwerp ter inzage gelegd. Als gemeente is overwogen om het hele perceel te onderzoeken en her te bestemmen. Deze keuze is niet gemaakt, omdat dit verder gaat dan de vraag van initiatiefnemer. Bij de integrale herziening van het omgevingsplan ergens rond 2029 zal dit perceel bekeken worden en zal er een passende bestemming/functie worden gegeven. Hoe die eruit ziet is op dit moment niet te zeggen en is ook nog mogelijk afhankelijk van beleid dat nog ontwikkeld wordt.
Het staat reclamant vrij om in tussentijd een vraag voor wijziging van het omgevingsplan aan te vragen. Gezien het bovenstaande zien wij geen aanleiding om een ander plan vast te laten stellen dan nu voorligt.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

3. Vergelijking dienstwoning Koppelpaarden

In de zienswijze wordt een vergelijking gemaakt met de situatie nabij Koppelpaarden.

<u>Reactie gemeente</u>
De vergelijking met de Koppelpaarden gaat niet op omdat het hier om een situatie in het buitengebied gaat en deze gezien het onderbouwde in punt 2 bijzondere omstandigheden kent. Een vergelijking met de dienstwoning bij de Koppelpaarden gaat daarom niet op.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond

3. Algehele conclusie

De zienswijze is ongegrond.
Er is geen aanleiding om het omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.