

**Nota van zienswijzen  
bestemmingsplan  
Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023**

Anonieme versie

## Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan .....	3
Gevolgte procedure .....	3
Ontvangen zienswijzen .....	3
Mondelinge toelichting .....	4
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen .....	5

## Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' heeft betrekking op 14 locaties in het buitengebied van gemeente Doetinchem en legt de bestaande dubbele bewonings situatie op die locaties juridisch-planologisch vast. Dit betreft een afronding van een oproep uit 2017 en betreft de adressen:

- Binnenweg 10 & 10a te Gaanderen
- Boeninksteeg 16 & 16a te Doetinchem
- Doesburgseweg 53 & 53a te Wehl
- Ellegoorsestraat 24 & 24a te Doetinchem
- Ellegoorsestraat 25 & 25a te Doetinchem
- Goorstraat 15 & 15a te Doetinchem
- Halseweg 6 te Doetinchem
- Heikantseweg 8 & 8a te Wehl
- Kerkstraat 11 & 11a te Gaanderen
- Kleefslagsestraat 3 & 3a te Wehl
- Oude Pinnedijk 8 & 8a te Gaanderen
- Peppelmansdijk 7 te Gaanderen
- Turfweg 15a & 15b te Doetinchem
- Zelhemsseweg 21 & 21a te Doetinchem

## Gevolgte procedure

Vanaf 26 januari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (tot en met 8 maart 2023). In deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

## Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

*Ontvangen binnen termijn:*

1. [brieffschrijver 1], namens [cliënt 1], gedateerd op 2 februari 2023, ontvangen op 3 februari 2023, berichtnummer 1610351
2. [brieffschrijver 2], namens [cliënt 2], gedateerd 6 maart 2023, ontvangen 7 maart 2023, berichtnummer 1618921

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In de reactie op de zienswijzen in deze nota worden de brieffschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'brieffschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

### **Mondelinge toelichting**

Op 15 maart 2023 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de briefschrijvers heeft in de zienswijze aangeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

## Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

### Zienswijze 1

1-1. Briefschrijver geeft namens cliënt aan dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend herbouw van de woning op dezelfde plek toelaat. Daarbij wordt aangegeven dat in de geldende beheersverordening voor het landelijk gebied ook een bepaling is opgenomen (21.4.7) om herbouw op een andere plek binnen het hoofdfunctievlak plaats te laten vinden. Briefschrijver verzoekt namens cliënt om eenzelfde bepaling ook in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' op te nemen.

#### **Antwoord gemeente**

Dit verschilt inderdaad. En dit is niet gewenst. Daarom wordt in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' een vergelijkbare bepaling opgenomen als in de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Ook omdat voor andere gesplitste woningen die nu al onderdeel zijn van de beheersverordening dit wel mogelijk is.

#### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:**

- In de regels van het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen, vergelijkbaar met artikel 21.4.7. van de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Zo kan de herbouw onder de voorwaarden op een andere plek binnen hetzelfde bestemmingsvlak plaatsvinden.

### Zienswijze 2

2-1. Briefschrijver geeft namens cliënt aan dat cliënt de oproep van de gemeente uit 2017 heeft gemist. En dat in de veelvuldige contacten tussen cliënt en gemeente inzake een ander dossier cliënt door gemeenten niet is gewezen op de mogelijkheid in aanmerking te komen voor woningsplitsing op basis van de betreffende regeling.

#### **Antwoord gemeente**

Via de gemeentepagina in de lokale weekkrant en via de website is in 2017 4 keer (februari, maart, april en mei) een oproep gedaan. Zodat mensen konden reageren om gebruik te maken van de regeling voor woningsplitsing als voldaan wordt aan de voorwaarden. Dit is een normale en geaccepteerde manier van informeren van inwoners door de gemeente. En het is een verantwoordelijkheid van de inwoners zelf om actief informatie van de gemeente te volgen.

Met cliënt zijn met verschillende collega gesprekken gevoerd over verschillende onderwerpen. Van deze gesprekken is geen verslag gemaakt. Of wel of niet over woningsplitsing is gesproken kan niet worden achterhaald en laten wij dan ook in het midden.

2-2. Briefschrijver verzoekt namens cliënt om de woning Hertelerweg 5 van cliënt en aangrenzende woning Hertelerweg 5a alsnog in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' op te nemen. Briefschrijver geeft aan dat beide woningen voldaan aan de voorwaarden van de regeling.

#### **Antwoord gemeente**

Briefschrijver geeft aan dat voldaan wordt aan de betreffende voorwaarden die zijn toegepast om meegenomen te worden in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023'. Enig bewijs/nadere onderbouwing van het standpunt dat voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gehanteerd ontbreekt bij de zienswijze. Zoals een bouwkundige rapportage waarin wordt aangetoond dat wordt/kan worden voldaan aan de eisen van een zelfstandige woning.

Daarnaast ontbreekt een (beknopte) onderbouwing in ruimtelijke zin waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is nodig ook al is sprake van het planologisch regelen van een al bestaande situatie. Dit blijkt ook uit jurisprudentie, zoals de uitspraak van de ABRS van 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:450.

De zienswijze is daarnaast niet aantoonbaar ingediend namens de eigenaar/bewoners van de woning Hertelerweg 5a, die ook onderdeel zou worden van de splitsing. Daarmee is niet evident of de eigenaar/bewoner van die woning ook wenst dat zijn/haar woning onderdeel uit gaat maken van een planologische herziening. In dat kader is ook de wijze van bestemmen relevant; die vraagt namelijk dat betrokken eigenaren overeenstemming hebben over de wijze waarop pand en perceel worden gesplitst.

Tot slot wordt het plangebied van het bestemmingsplan vergroot als de woning van cliënt in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Deze wijziging is naar mening van de gemeente dermate groot, dat sprake is van een wezenlijke wijziging. Daarmee zou de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan opnieuw moeten worden doorlopen. Dit heeft gevolgen voor de 14 locaties die onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is van mening dat die gevolgen niet in verhouding staan het opnemen van de woning van cliënt. Mede gezien de mogelijkheid die cliënt heeft gehad om zich in 2017 (na herhaalde algemene oproepen) bij de gemeente te melden. De 14 locaties die onderdeel zijn van het bestemmingsplan hebben dat wel gedaan.

Dit antwoord betekent niet dat de gemeente niet wil meewerken aan een aanpassing van het planologische regime. Alleen dat de gemeente het niet opneemt in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023'. Cliënt kan samen met de eigenaren van Hertelerweg 5a een verzoek indienen. Dat verzoek zullen wij dan beoordelen.

#### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:**

- Geen.