



Spreekrechtennotitie in verband met ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 1412' d.d. 31 mei 2021 onderdeel Strijpsebaan 3

BESTEMMINGSPLANNEN

OMGEVINGSVERGUNNING

BEZWAARSCHRIFTEN

HUUR- EN PACTZAKEN

PROJECTONTWIKKELING

VASTGOEDBEMIDDELING

BEDRIJFSADVIEZEN

PLANSCHADE

Dames en heren,

Aansluitend op wat ik met betrekking tot Strijpsebaan 1 heb gezegd, waarvan de tekst geacht wordt hier te zijn herhaald en ingelast het volgende met betrekking tot Strijpsebaan 3.

Dit gebouw is al rond 1965 gebouwd en wordt sinds enige tijd daarna bewoond door de familie Winthagen. De woning is ten onrechte niet opgenomen in een herziening van het bestemmingsplan. Het moet er in elk geval voor worden gehouden, dat nr. 3, op grond van het overgangsrecht in plannen van vóór 2008, mag worden gehandhaafd en gebruikt. In die zin is er sprake van een legale woning. Dat blijkt overigens ook uit het toegekende huisnummer en uit de belastingen die jaarlijks geheven worden. Bij deze woning hoort een berging/opslag van 125 m².

In dit verband is relevant, dat volgens constante jurisprudentie een afwijkend gebouw c.q. een afwijkend gebruik maar 1 keer onder het overgangsrecht gebracht mag worden zodat naar de mening van cliënten de woning in deze herziening van het bestemmingsplan zou moeten worden bestemd tot 'Wonen'.

Wij hebben het verzoek tot herbestemming van 23 december 2020, met relevante bijlagen bij de zienswijze gevoegd. Helaas is tot nu toe op dit verzoek geen enkel besluit genomen wat cliënten, gelet op de verstreken tijd, betreuren. Zij hebben middels brief van 19 januari 2021, desgevraagd, op 18 januari 2021 nog nadere informatie verschaft. Zij hebben het gevoel dat zij aan het lijntje worden gehouden.

Met cliënten zijn wij van mening, dat de herbestemming, zoals gevraagd, dient te worden meegenomen in onderhavig plan omdat alleen in dat geval sprake is van goede ruimtelijke ordening. Zij begrijpen niet dat het college daartoe niet heeft besloten.

In de zienswijze hebben wij ons standpunt nader toegelicht. De motivering, die leidt tot het afwijzende standpunt van het college delen wij niet.



Een enkele kleine aanpassing die, onder 'conclusie' wordt voorgesteld ter tegemoetkoming aan onderdelen van de zienswijzen, nemen wij voor kennisneming aan.

Uiteindelijk concludeert het college bij het 4^e gedachtepunt als volgt:
'de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen voor paragraaf 3.3.3 te verduidelijken en niet meer op te nemen dat bij een herbegrenzing van het stedelijk gebied sprake dient te zijn van een duurzame afronding van het stedelijk gebied'.

Dit beschouwen wij als een doelredenering die zijn weerga niet kent.

Dames en heren,

Tijdens het eerder genoemde overleg is over verschillende oplossingsrichtingen voor Strijpsebaan 3 gesproken. De familie Winthagen heeft er groot belang bij dat hun gerechtvaardigde belangen op de beste wijze worden gediend. Wij hopen dat u daarop bij het college wilt aandringen maar ook dit standpunt tot het uwe maakt. Hun verkregen rechten kunnen niet zo maar worden weggepoetst.

Wij verzoeken tijdig, uiterlijk in de vierde week van de beroepstermijn na ter visielegging van een eventueel vastgesteld plan, om een schriftelijke reactie van het college waaruit – ook met principe-instemming van de raad- blijkt dat de Agrarische bestemming (deels) en de voormalige bedrijfswoning zullen worden herbestemd tot 'Wonen' met een bijbehorende oppervlakte voormalige bedrijfsgebouw van 250 m² (er is al veel gesloopt) en dat Strijpsebaan 3 zal worden bestemd tot 'Wonen'.

Mocht dit laatste onverhoopt, op grond van regelgeving onmogelijk blijken, dan staat de familie open, zoals ook in het ambtelijk overleg besproken, voor overleg over een andere oplossingsrichting. Ook hieraan zal in bedoelde schriftelijke reactie aandacht moeten worden gegeven.

In een eventueel beroepschrift zullen wij gemotiveerd benadrukken dat er sprake is van strijd met goede ruimtelijke ordening omdat er in dit plangebied te veel op ad hoc basis planologie wordt bedreven en onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van cliënten..

Dank voor uw aandacht.

Martin Koenen

29 november 2021