

Raadscommissie van de gemeente Dinkelland

Kenmerk : 13.05793

Datum : 14 november 2017 om 19.30 uur

AANTEKENINGEN HOORZITTING MR. M. NIJKAMP

inzake:

1. TEXTIELREINIGING "HET SPRINGENDAL" B.V.,

2. DE HEER R. DIJKKAMP,

belanghebbenden,

advocaat-gemachtigde: mr. M. Nijkamp;

tegen:

GEMEENTE DINKELLAND,

Geachte leden van de raadscommissie, geachte aanwezigen,

Namens Textielreiniging "Het Springendal" B.V. en namens de heer R. Dijkkamp persoonlijk vul ik de zienswijze aan die op 12 mei 2017 is ingediend bij de gemeenteraad naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum. Allereerst zal ik de voorgeschiedenis voor zover van belang schetsen en daarna zal ik een aantal kanttekeningen maken bij het besluit dat aan u, aan de gemeenteraad, wordt voorgelegd op 28 november a.s.

Voordat ik met de voorgeschiedenis start, nog twee opmerkingen. De eerste opmerking betreft het verzoek dat ik op 8 november jl. heb gedaan aan de griffier. Op 6 november jl. ontving ik de uitnodiging voor deze vergadering. Vanwege een volle agenda en de zeer korte tijd, een week, om deze vergadering met mijn cliënt voor te bereiden, heb ik uitstel gevraagd van de behandeling van dit besluit. Ook omdat het college vijf maanden nodig had om een reactie te formuleren op de ingediende zienswijze. Helaas is ons verzoek per kerende post afgewezen omdat "de normale procesgang is gevolgd, er op de gebruikelijke wijze is gecommuniceerd en de relevante documenten via het raadssysteem beschikbaar zijn". Er wordt de burger helaas weinig tijd gegund om zijn zaak voor te bereiden.

De tweede opmerking betreft dat raadssysteem. Niet de zienswijzennota, opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijze, maar ook niet het concepraadsbesluit zijn per post of per e-mail toegestuurd terwijl de bezwaren van mijn cliënt allemaal zijn afgewezen. In 2015 zijn eerdere bezwaren van mijn cliënt deels gehonoreerd en toen is de reactie van het college wel toegestuurd. Voorbereidingstijd van een week voor Het Springendal terwijl het college zelf vijf maanden de tijd neemt; het Springendal heeft de indruk dat het college er alles aan heeft gedaan om het haar zo lastig mogelijk te maken nu zij de enige is die een zienswijze heeft ingediend.

I. Voorgeschiedenis

In mei 2015 heeft ter inzage gelegen het voorontwerp bestemmingsplan dat u vanavond op de agenda aantreft. In het voorontwerp heeft het college getracht om het agrarische erf aan de Uelserdijk 1 in Oud Ootmarsum om te toveren naar vier nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Op verzoek van de Provincie, economisch eigenaar van dat erf met volledige zeggenschap over het erf.

Zoals u wellicht weet is het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) juridisch eigenaar van het erf. Sinds 2015 ligt echter de economische eigendom en ook de zeggenschap van de gronden van BBL bij de provincies. Het beleid is dat gronden allereerst aangeboden worden aan andere overheidspartijen. In dit geval zal het erf dus ook aangeboden zijn aan de gemeente. Kennelijk wenste de gemeente het erf niet te kopen. Wat naar de mening van Het Springendal vreemd is omdat de gemeente elders binnen de gemeentegrenzen boerderijen heeft aangekocht om aan de doelstellingen van Natura 2000 te kunnen voldoen. Dit erf zou daarvoor ook gebruikt kunnen worden nu het gaat om een boerderij met gronden.

Het BBL is onderdeel van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO). Het RVO ondersteunt bij duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. In dit licht bezien past de voorgestane ontwikkeling van dit agrarische erf tot nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet bij de doelstelling van de RVO.

De vraag is wat precies de opdracht is van het BBL aan de Provincie. Hoewel dit geen onderdeel is van de procedure zoals die binnen uw gemeente loopt, zegt het feit dat de Provincie Overijssel per e-mail aan het college heeft laten weten dat het plan geen aanleiding is tot het indienen van een zienswijze misschien wel iets over die opdracht. Het college gebruikt overigens de mededeling van de Provincie dat zij geen bezwaar hebben tegen deze (lees: hun eigen) ontwikkeling als argument om de bezwaren van Het Springendal af te wijzen.

Al in 2015 is van de zijde van Het Springendal opgemerkt dat het erop lijkt dat koste wat kost het BBL, de Provincie, gefaciliteerd moet worden bij de verkoop van dit erf. Hieraan lijkt niets veranderd.

De zienswijze die Het Springendal in 2015 heeft ingediend heeft ertoe geleid dat het aantal van vier burgerwoningen is teruggebracht naar drie burgerwoningen. Zonder die zienswijze was het plan naar alle waarschijnlijkheid zonder slag of stoot vastgesteld. Die zienswijze heeft

aangetoond dat het college haar werk niet goed had gedaan. De vraag is of het nu voorliggende plan wel goed én onafhankelijk is voorbereid.

Binnen uw gemeente loopt al een tijd de discussie over het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Deze casus is bij uitstek geschikt om die discussie goed en inhoudelijk te kunnen voeren. Dit project gaat niet over bouw/realisatie van woningen voor lokale behoefte. Aanhouding van het besluit zal daarom geen burgers of bedrijven uit uw gemeente treffen.

II. Feiten

Het gaat in dit bestemmingsplan om een agrarisch erf. Daar zijn er vele van binnen de gemeente Dinkelland. Waarom kan en mag dit agrarisch erf omgetoverd worden tot drie burgerwoningen in het buitengebied? Een agrarisch bedrijf zal verdwijnen. Wordt hiermee niet een precedent geschapen? Wat doet de raad als de komende jaren andere vergelijkbare verzoeken worden ingediend? Bijvoorbeeld door projectontwikkelaars. De basisfuncties van het buitengebied zijn immers landbouw, landschap en natuur.

Het erf ligt dicht bij het Natura 2000 gebied “Het Springendal en Dal van de Mosbeek” en in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). In het verleden voor de gemeente reden om bouw van burgerwoningen in het buitengebied te weigeren. Nu blijkt niet. Waarom niet? Speelt de Provincie een rol bij deze beslissing? Bijzonder is in ieder geval dat het perceel Uelserdijk 1 lag binnen de grenzen van Natura 2000 maar bij de uiteindelijke vaststelling van de nieuwe grenzen net erbuiten is komen te liggen.

Het erf ligt in een extensiveringsgebied. In dat gebied heeft de natuur voorrang. Past de ontwikkeling van drie burgerwoningen hierin?

Feit is ook dat op een termijn van ongeveer 10 jaar Dinkelland te maken zal krijgen met bevolkingskrimp. Aannemelijk is dat op afzienbare termijn de woningvraag in de gemeente zal afnemen. Zo bezien is deze ontwikkeling bouwen voor leegstand in de toekomst.

Het bestemmingsplan geeft het gehele perceel de bestemming wonen. Kijkend naar de planregels dan is het mogelijk om drie woningen te realiseren waarbij voor de twee bestaande woningen geldt dat het aantal kubieke meters gebouwd mag worden zoals die nu bestaan. Dat zouden dus woningen van meer dan 750 m³ kunnen worden.

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid, op voorhand, om af te wijken van de gebruiksregels door een bed and breakfast te realiseren in de woningen. Per woning mag het om twee kamers gaan. Dat kan betekenen dat op het erf in de toekomst zes bed and breakfast kamers gerealiseerd kunnen worden met alle gevolgen voor de omgeving van dien.

Wat opvalt in het raadsbesluit zoals dat ter voorbereiding op deze vergadering is opgesteld is dat het college stelt dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat “er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12 tweede lid van de Wro”. Is het verhaal van de kosten

van de grondexploitatie dan anderszins verzekerd? Is er een exploitatieovereenkomst gesloten? Wie betaalt bijvoorbeeld de kosten die gemoeid zijn met deze bestemmingsplanaanpassing? Weet uw raad wel hoe dat precies zit in dit geval?

Tot slot, de gemeenteraad heeft in 2010 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld en er bewust voor gekozen om dit perceel als agrarisch perceel te bestemmen. De vraag is zijn er voldoende inhoudelijke argumenten die voldoen aan het geldende beleid om nu alweer af te zien van dat besluit?

III. Conclusie

Het Springendal roept uw raad op om dit bestemmingsplan kritisch te bekijken en om uw controlerende taak stringent uit te oefenen. Moet het plan inderdaad op deze wijze doorgang vinden en is het besluit wel goed onderbouwd? De raad is niet verplicht om besluiten voorgesteld door het college vast te stellen. Het plan zou in ieder geval als discussiestuk en niet als hamerstuk naar de raadsvergadering gebracht moeten worden. Het Springendal verzoekt u om niet in te stemmen met het besluit.