

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Buurtstraat I

Ten behoeve van het vernieuwen van een woning wordt het bestemmingsplan Buurtstraat I opgesteld. Van 7 maart tot en met 17 april 2014 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Buurtstraat I ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Hieronder zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en wordt aangegeven hoe met de zienswijzen wordt omgegaan.

1.	Bestuur Plaatselijk Belang Garderen Koudhoornseweg 5 3886 PJ GARDEREN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	31 maart 2014 29 maart 2014 596662
a.	Zienswijze: In de raadsvergadering van 12 november 2013 is door de gemeente aangegeven dat het huidige bestemmingsplan in tact zou blijven en dat er geen verdere plannen aan de orde waren. Niet alleen de directe burens vinden dit een mooi en karakteristiek deel van Garderen, maar ook de overige burens en Plaatselijk Belang Garderen kan zich hier achter scharen. Toch lijkt het nu tot andere besluiten te komen. Het bestuur is verbaasd over deze nieuwe en plotselinge ontwikkelingen en willen wederom duidelijk stellen dat de omgevingsfactoren in dit gebied in zijn mooiheid en met de karakteristieke kenmerken van belang en dus van kracht horen te blijven in dit kleinschalige deel van Garderen. Volgens de Structuurvisie van provincie Gelderland is het gebied "Waardevol landschap BRS". De structuurvisie is erop gericht dat de ruimtelijke kwaliteiten juist versterkt worden. Gemeentelijke reactie: In de raadsvergadering van 12 november 2013 werd de vaststelling van het actualiseringsbestemmingsplan "Garderen" besproken. Destijds was er nog geen concreet plan voor het perceel Buurtstraat 11, dat in eigendom was van de gemeente. Op ambtelijk niveau werd wel gezocht naar een koper voor het perceel en zijn er diverse gesprekken geweest over de mogelijkheden op het perceel Buurtstraat 11. Aan de Buurtstraat 11 bevindt zich nu een kleine woonboerderij met enkele opstallen. Het perceel heeft reeds een woonbestemming. Het is aan de eigenaar zelf om ervoor te kiezen om de bestaande woning al dan niet te vervangen. De nieuw te bouwen woning zal worden getoetst aan het geldende welstandsbeleid en het ontwerp van de woning moet passend zijn in en aansluiten op de omgeving. De nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woning circa 7 meter verder van de weg af gesitueerd, waardoor een eenduidiger straatbeeld ontstaat. Het naar achteren schuiven van het bouwvlak doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarde van het achterliggende agrarisch gebied. Er ontstaat een compacte clustering van bebouwing. Daarnaast past de voorliggende verandering van het woonbestemmingsvlak binnen het bestaande bebouwingslint aan de Buurtstraat. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.		

2.	H. Scheffel en G. Scheffel Buurtstraat 10 3886 AJ GARDEREN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	1 april 2014 26 maart 2014 596647
	Deze zienswijze is ingetrokken op 17 april 2014 (registratienummer 598135).		

3.	Familie W. Borren Buurtstraat 9 3886 AJ GARDEREN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	16 april 2014 15 april 2014 598104
a.	<i>Zienswijze:</i> Het bestemmingsplan heeft gevolgen voor het uitzicht vanaf het perceel Buurtstraat 9. Reclamant wil graag het open karakter, wat dit gedeelte van Garderen aan de Buurtstraat heeft, behouden. Het huidige bestemmingsplan geeft ruimte genoeg om aan de Buurtstraat 10 een prachtig huis te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming "Tuin" te groot. Het is niet nodig om de daar geldende agrarisch bestemming naar tuin te wijzigen. Reclamant verzoekt om de agrarische bestemming zoveel mogelijk te handhaven, vooral om het open karakter te behouden.		
a.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De vernieuwing van de woning, het iets naar achteren schuiven van het bouwvlak en het vergroten van de tuin zal beperkt tot een ander aanzicht in de buurt leiden. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de nu voorliggende wijziging acceptabel. Naar onze mening heeft de voorliggende bestemmingsplanherziening nauwelijks invloed op het uitzicht vanaf het perceel Buurtstraat 9 ten opzichte van de planologische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan bieden. Weliswaar wordt het woonerf c.q. tuin groter, maar gelet op de afstand van het nieuwe woonerf tot het perceel Buurtstraat 9 en de beperkte bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is deze wijziging acceptabel.		
b.	<i>Zienswijze:</i> Op de tekening wordt er een stuk openbaar groen bij de tuin gevoegd. Reclamant vraagt of dit niet beter openbaar groen kan blijven.		
b.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De aan de gronden toegekende bestemming is niet bepalend of het openbaar gebied is. Wel is de toegekende bestemming bepalend voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden op die gronden. Het stuk groen waar reclamant op doelt, gelegen langs de bestaande haag en nabij een uitweg, heeft in het geldende bestemmingsplan Garderen een agrarische bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan Buurtstraat I is dit stuk groen bestemd als "Tuin". Wij zijn het eens met reclamant dat dit stuk groen geen onderdeel uitmaakt van het nieuwe woonerf. Daarom wordt de geldende bestemming hiervan niet gewijzigd naar "Tuin". In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit verwerkt.		
c.	<i>Zienswijze:</i> Reclamant is van mening dat de waarde van hun huis zal dalen doordat met het voorliggende plan het uitzicht op de Buurtstraat en de Harderijkerweg grotendeels zal verdwijnen. Reclamant wil het uitzicht over het weiland behouden en verzoekt om de voorliggende wijziging af te wijzen.		
c.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Wanneer vaststelling van een bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van een onroerend goed, is er sprake van zogenaamde 'planschade'. Of en in hoeverre er sprake is van planschade moet een onderzoek uitwijzen, dat pas plaats kan vinden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en waarbij het nieuwe planologische regime vergeleken wordt met het oude planologische regime. Het staat betrokkene vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen bij het college van Barneveld zodra het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk is. <i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>		

4.	diverse buren plangebied Buurtstraat I p/a Buurtstraat 12 3886 AJ GARDEREN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	16 april 2014 12 april 2014 598110
a.	<i>Zienswijze:</i> Volgens de structuurvisie provincie Gelderland is het plangebied vastgelegd als "Waardevol landschap BRS". De structuurvisie is erop gericht dat de ruimtelijke kwaliteiten juist versterkt worden. De gemeente schrijft in het plan Buurtstraat I als citaat uit de structuurvisie: "Op grond van de verordening is op de rest van het perceel geen nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toegestaan". Reclamanten vinden het dan ook onacceptabel dat de gemeente toch als conclusie aangeeft het plan niet in strijd te achten met enig provinciaal belang en deze provinciale verordening compleet negeert.		
a.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De provinciale structuurvisie geeft een richtlijn voor het ruimtelijk beleid. De waardevolle landschappen maken onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Het provinciale doel voor dit gebied is: ruimte voor meervoudig ruimtegebruik (verweven functie) in dorpen, steden en landelijk gebied. In casu ligt het plangebied op de rand van het bestaand bebouwd gebied en het waardevol landschap. Niet het hele plangebied is vastgelegd als "Waardevol landschap BRS". Het bestaande woonerf behoort tot het bestaand bebouwd gebied en hier gelden bestaande rechten. In de toelichting van het bestemmingsplan Buurtstraat I wordt onderbouwd waarom het beoogde plan vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is en het plan geen afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke waarde van het gebied. Wij zijn het dan ook niet eens met reclamanten dat wij het provinciaal beleid negeren.		
b.	<i>Zienswijze:</i> Volgens de gemeente voldoet het bestemmingsplan aan de ladder van duurzaamheid, artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Reclamanten zijn het hier niet mee eens. In de eerste plaats omdat er geen sprake is van een regionale behoefte aan dit soort grote woningen. Er staan honderden woningen in deze categorie te koop. Tevens kan binnen het bestaande bouwperceel voldoende uitgebreid worden.		
b.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> In de voorliggende situatie gaat het om het vervangen van een bestaande woning. Het aantal woningen neemt niet toe. Aangezien de locatie in bestaand bebouwd gebied ligt is er naar onze mening sprake van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dat er reeds andere woningen beschikbaar zijn op de woningmarkt doet hier niets aan af. Deze ontwikkeling vormt geen strijdigheid met de "ladder".		
c.	<i>Zienswijze:</i> In het voorliggende plan wil de gemeente meewerken aan de wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden" in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Het gaat om een flinke wijziging. De gemeenteraad en de wethouder hebben zich onlangs (zie notulen 12 november 2013) bij het vaststellen van het bestemmingsplan Garderen, nog stellig uitgelaten voor de bescherming van dit karakteristieke deel van Garderen. Het bevreemdt reclamanten dat een pas vastgesteld bestemmingsplan, waarin volgens de Wet ruimtelijke ordening de ruimtelijke visie voor de komende tien jaren is vastgesteld, zo snel en zo drastisch met betrekking tot het onderhavige perceel wordt gewijzigd. In de raadsvergadering van 12 november 2013 heeft de raad gevraagd: "Wij willen eigenlijk een gebied in zijn mooiheid, in zijn karakteristieke kenmerken behouden. Mijn vraag is hoe dat anders had gekund?". Hierop heeft de wethouder geantwoord: "Door het vaststellen van dit bestemmingsplan". Raadsbreed is aangegeven dat dit gebied "een karakteristieke bebouwingsstructuur heeft en dat daar in alle zorgvuldigheid en terughoudendheid mee moet worden omgegaan." Het schetst verbazing dat direct nadat het bestemmingsplan Garderen is vastgesteld het gebied toch in zijn mooiheid en in zijn karakteristieke kenmerken wordt aangetast door de bouw van een grote woning midden in dat gebied.		
c.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Zie de beantwoording onder 1a. De beoogde planologische wijziging is naar onze mening gering van aard en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kenmerken van het gebied.		

	Het in november 2013 vastgestelde bestemmingsplan Garderen betreft een actualisering en een voornamelijk conserverend bestemmingsplan. De raad is bevoegd om dit bestemmingsplan ten alle tijde – al dan niet gedeeltelijk – te herzien.
d.	<i>Zienswijze:</i> Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden op het perceel aanzienlijk groter en mag de nieuwe bebouwing veel hoger worden. Ook de tuin wordt vele malen groter. Dit past niet in dit karakteristieke open en kleinschalige deel van Garderen, zoals door de raad is benadrukt in haar vergadering van 12 november 2013.
d.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Aan de Buurtstraat 11 bevindt zich nu een kleine woonboerderij met enkele opstallen. Het perceel heeft reeds een woonbestemming. Het is aan de eigenaar zelf om ervoor te kiezen om de bestaande woning al dan niet te vervangen. Binnen het geldende bestemmingsplan mag de bestaande woonboerderij worden vervangen door een woning met een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan een bouwvlak van 10 x 10 meter opgenomen voor het hoofdgebouw, op zo'n 3 meter afstand van de weg. Met de voorliggende bestemmingsplanherziening mag de bestaande woonboerderij worden vervangen door een woning met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Het nieuwe bouwvlak wordt 11 x 15 meter en ligt op circa 11 meter afstand van de weg. Planologisch gezien mag een groter oppervlak worden bebouwd, maar met een lagere goot- en nokhoogte. De nieuw te bouwen woning zal worden getoetst aan het geldende welstandsbeleid en het ontwerp van de woning moet passend zijn in en aansluiten op de omgeving. Dat de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning een groter woonerf krijgt, doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarde van het achterliggende agrarisch gebied.
e.	<i>Zienswijze:</i> In het ontwerpbestemmingsplan komen enkele onduidelijkheden voor. De plankaart geeft als oostgrens de huidige oostelijke erf grens weer. Maar in de omschrijving wordt aangegeven dat de oostgrens de Harderwijkerweg is. Daarmee zou zelfs een groot gebied wijzigen van bestemming. De westgrens van het plangebied loopt volgens de plankaart over de huidige ontsluitingsweg naar de woningen Buurtstraat 9 en 9-1. Hierdoor komt een goede ontsluiting in het geding.
e.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De verbeelding en de bijbehorende regels van het bestemmingsplan zijn juridisch bindend. De plangrens zoals op de verbeelding is weergegeven is juist. Wij zijn het met reclamant eens dat de omschrijving van de begrenzing van het plangebied in de toelichting (paragraaf 2.1) niet duidelijk de oostgrens beschrijft. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. De westgrens van het plangebied loopt langs de ontsluitingsweg naar de woningen Buurtstraat 9 en 9-1. De ontsluitingsweg ligt daarmee niet binnen het plangebied van de voorliggende bestemmingsplanherziening. De ontsluiting van deze woningen is niet in het geding.
f.	<i>Zienswijze:</i> Op de hoek van de Buurtstraat en de onder e. genoemde ontsluitingsweg wordt een stukje openbaar groen gewijzigd in particuliere tuin. Reclamant wil dat dit openbaar groen blijft.
f.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Zie de reactie onder 3b. Het betreffende stukje groen zal de huidige agrarische bestemming houden.
g.	<i>Zienswijze:</i> Door de ligging van de huidige bebouwing en de tuin aan de westkant van de woning is er aan de westkant geen zichtlijn voor de burens. Het is dan ook niet acceptabel dat de woonbestemming naar het oosten wordt uitgebreid, waardoor voor diverse burens de wel aanwezige zichtlijn aan de oostkant nadrukkelijk wordt beperkt.

g.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Het naar achteren verplaatsen van de woning en de bijbehorende wijziging van het woonerf leidt tot een ander aanzicht in de straat. Het nieuwe woonerf is zoveel mogelijk aan de westzijde van het nieuwe bouwvlak gesitueerd. De grootte van dit woonerf is passend in de context van dit gebied. Aan de oostzijde van de nieuwe woning is het woonerf zoveel mogelijk beperkt en is de ruimte voor een tuin minimaal. Doordat de nieuwe woning verder van de weg af wordt gesitueerd, ontstaat aan de voorzijde langs de Buurtstraat een ruimer straatbeeld. Hiermee wordt het straatbeeld eenduidiger, aangezien de omliggende woningen op een soortgelijke afstand van de weg liggen. Aan de oostzijde zal de zichtlijn vanaf de woning Buurtstraat 12 richting de woning Buurtstraat 9 veranderen, met name doordat de woning verder van de Buurtstraat af wordt gesitueerd. De zichtlijn vanaf de woning Buurtstraat 12 richting de Harderwijkerweg 15 blijft echter wel gehandhaafd. Gelet op de stedenbouwkundige rooilijnen, de grootte van de percelen ten noorden van de Buurtstraat en de afstand van de omliggende woningen tot de nieuwe te bouwen woning, is de voorliggende wijziging vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.
h.	<i>Zienswijze:</i> Dit project geeft ook een precedentwerking voor andere toekomstige plannen in Garderen Noord.
h.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt afzonderlijk beoordeeld. Bij toekomstige initiatieven wordt opnieuw een afweging gemaakt of medewerking vanuit ruimtelijk oogpunt al dan niet acceptabel is. Het voorliggende plan geeft derhalve geen directe precedentwerking. <i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

5.	Buurtbewoners Garderen Noord p/a Speulderbosweg 12 3886 AP GARDEREN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	16 april 2014 12 april 2014 598113
a.	<i>Zienswijze:</i> Volgens de structuurvisie provincie Gelderland is het plangebied vastgelegd als "Waardevol landschap BRS". De structuurvisie is erop gericht dat de ruimtelijke kwaliteiten juist versterkt worden. De gemeente schrijft in het plan Buurtstraat I als citaat uit de structuurvisie: "Op grond van de verordening is op de rest van het perceel geen nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toegestaan". Reclamanten vinden het dan ook onacceptabel dat de gemeente toch als conclusie aangeeft het plan niet in strijd te achten met enig provinciaal belang en deze provinciale verordening compleet negeert.		
a.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De provinciale structuurvisie geeft een richtlijn voor het ruimtelijk beleid. De waardevolle landschappen maken onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Het provinciale doel voor dit gebied is: ruimte voor meervoudig ruimtegebruik (verweven functie) in dorpen, steden en landelijk gebied. In casu ligt het plangebied op de rand van het bestaand bebouwd gebied en het waardevol landschap. In de toelichting van het bestemmingsplan Buurtstraat I wordt onderbouwd waarom het beoogde plan vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is en het plan geen afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke waarde van het gebied. Wij zijn het dan ook niet eens met reclamanten dat wij het provinciaal beleid negeren.		
b.	<i>Zienswijze:</i> Volgens de gemeente voldoet het bestemmingsplan aan de ladder van duurzaamheid, artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Reclamanten zijn het hier niet mee eens. In de eerste plaats omdat er geen sprake is van een regionale behoefte aan dit soort grootschalige projecten. Er staan honderden woningen in deze categorie te koop. Tevens kan binnen het bestaande bouwperceel voldoende uitgebreid worden.		
b.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> In de voorliggende situatie gaat het om het vervangen van een bestaande woning. Het aantal woningen neemt niet toe. Aangezien de locatie in bestaand bebouwd gebied ligt is er naar onze		

	mening sprake van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dat er reeds andere woningen beschikbaar zijn op de woningmarkt doet hier niets aan af. Deze ontwikkeling vormt geen strijdigheid met de "ladder".
c.	<i>Zienswijze:</i> In het voorliggende plan wil de gemeente meewerken aan de wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden" in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Aangezien dit een heel essentiële wijziging is, die niet binnen het bestemmingsplan past, kan dit niet. Dit is geen kleine aanpassing van een meter meer of minder, maar een flinke wijziging. De gemeenteraad en de wethouder hebben zich onlangs (zie notulen 12 november 2013) bij het vaststellen van het bestemmingsplan Garderen, nog stellig uitgelaten voor de bescherming van dit karakteristieke deel van Garderen. Het bevreemdt reclamanten dat een pas vastgesteld bestemmingsplan, waarin volgens de Wet ruimtelijke ordening de ruimtelijke visie voor de komende tien jaren is vastgesteld, zo snel en zo drastisch met betrekking tot het onderhavige perceel wordt gewijzigd. In de raadsvergadering van 12 november 2013 heeft de raad gevraagd: "Wij willen eigenlijk een gebied in zijn mooiheid, in zijn karakteristieke kenmerken behouden. Mijn vraag is hoe dat anders had gekund?". Hierop heeft de wethouder geantwoord: "Door het vaststellen van dit bestemmingsplan". Raadsbreed is aangegeven dat dit gebied "een karakteristieke bebouwingsstructuur heeft en dat daar in alle zorgvuldigheid en terughoudendheid mee moet worden omgegaan." Het schetst verbazing dat direct nadat het bestemmingsplan Garderen is vastgesteld het gebied toch in zijn mooiheid en in zijn karakteristieke kenmerken wordt aangetast door de bouw van een grote woning midden in dat gebied.
c.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Zie de beantwoording onder 1a. De beoogde planologische wijziging is naar onze mening gering van aard en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Het in november 2013 vastgestelde bestemmingsplan Garderen betreft een actualisering en een voornamelijk conserverend bestemmingsplan. Aanpassingen van het geldende planologisch kader past niet binnen de doelstellingen van een actualiseringsplan. De raad is bevoegd om dit vastgestelde bestemmingsplan ten alle tijde – al dan niet gedeeltelijk – te herzien.
d.	<i>Zienswijze:</i> Dit project geeft ook een precedentwerking voor andere toekomstige plannen in Garderen Noord.
d.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt afzonderlijk beoordeeld. Bij toekomstige initiatieven wordt opnieuw een afweging gemaakt of medewerking vanuit ruimtelijk oogpunt al dan niet acceptabel is. Het voorliggende plan geeft derhalve geen directe precedentwerking. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>