

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Oude Hogeweg 16'

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Oude Hogeweg 16 Doornspijk' en het ontwerpbesluit hebben met ingang van 30 mei 2018 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is op 10 juli 2018 per e-mail ontvangen en op 11 juli 2018 schriftelijk. Het indienen van een zienswijze was mogelijk tot en met 10 juli 2018. Dit betekent dat de zienswijze per e-mail binnen de termijn is ingediend en de schriftelijke zienswijze buiten de termijn.

De bestuursorganen van de gemeente Elburg hebben de elektronische weg voor het indienen van een zienswijze niet opengesteld. Dit betekent dat een zienswijze die per e-mail wordt ontvangen, niet in behandeling wordt genomen. De gemeente zou de indiener van de zienswijze in dit geval echter in de gelegenheid hebben gesteld de zienswijze die per e-mail is ingediend, binnen een bepaalde periode alsnog schriftelijk in te dienen. Aangezien de indiener van de zienswijze dit reeds gedaan had, wordt de zienswijze beschouwd als ontvangen binnen de termijn. De zienswijze is binnen de termijn ingediend door de bewoners van het naastgelegen perceel aan de Zuiderzeestraatweg West 29 en is daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is opgenomen in deze zienswijzennota en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijze is door de indieners verdeeld in twee hoofdonderwerpen: de procedure en de inhoud van het bestemmingsplan.

1. Procedure

De zienswijze met betrekking tot de procedure gaat over het in paragraaf 7.2 van de toelichting genoemde overleg van de initiatiefnemer met de (direct-)aanwonenden. De bevindingen zijn vastgelegd in een verslag en geanonimiseerd bijgevoegd. Hierbij is echter sprake van een aantal onjuistheden:

a. Zienswijze:

Het verslag (bijlage 8) is niet gevoegd bij de toelichting en ligt niet ter inzage.

Reactie gemeente:

Het is correct dat het verslag tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpplan niet in te zien was via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op verzoek is het verslag toegestuurd aan de indieners van de zienswijze. Een verslag van overleg tussen de initiatiefnemer en omwonenden wordt gezien als informeel vooroverleg en is geen wettelijk vereist stuk. Door het ontbreken van dit stuk wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de correctheid van de gevolgde procedure en de mogelijkheid voor omwonenden om tijdens de procedure op het plan te reageren. Het verslag van het overleg met aanwonenden is niet toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. De verwijzing hiernaar is uit het bestemmingsplan geschrapt.

De gemeente kan instemmen met de zienswijze. Het verslag is niet toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Voor het overige heeft de zienswijze geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

b. Zienswijze:

Dit is geen verslag van de huidige initiatiefnemer, maar van de voorgaande, thans wonend op de betreffende locatie Oude Hogeweg 16.

Reactie gemeente:

Dit is correct en wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit heeft geen invloed op de correctheid van de gevolgde procedure en de mogelijkheid voor omwonenden om tijdens de procedure op het plan te reageren.

De gemeente kan instemmen met de zienswijze, maar dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

c. Zienswijze:

De inhoud van het gesprek met de indieners van de zienswijze (de bewoners van het naastgelegen perceel Zuiderzeestraatweg West 29) is feitelijk niet juist. Als direct omwonende bewoners hebben zij namelijk aangegeven het niet eens te zijn met de plannen! In het gesprek met de voorgaande initiatiefnemer hebben zij aangegeven samen aan een oplossing te willen werken, zodat de plannen wat hun betreft ook doorgang kunnen vinden. Daar stond de voorgaande initiatiefnemer positief tegenover. Naderhand is de locatie verkocht en naar zij van de voorgaande initiatiefnemer bevestigd hebben gekregen, is het standpunt (dat de indieners van de zienswijze tegen zijn, maar willen zoeken naar een oplossing) bij de verkoop overgedragen aan de nieuwe eigenaar en ontwikkelaar. De nieuwe eigenaar heeft geen contact met de indieners van de zienswijze opgenomen met betrekking tot de verdere ontwikkeling of het invulling geven aan een gezamenlijke oplossing. Op 13 juni 2018 hebben de indieners van de zienswijze op eigen initiatief een gesprek gehad met de ontwikkelaar. In dit gesprek is niet tot een oplossing gekomen. Het standpunt van de indieners van de zienswijzen blijft dat zij tegen zijn op dit plan.

Reactie gemeente:

In het verslag van het overleg met (direct) aanwonenden van 26 oktober 2017, aangevuld op 8 november 2017 staat het volgende:

"Zuiderzeestraatweg West 29 is op dit moment onbewoond, en is in de achterliggende maanden aangekocht. Er is een bezoek gebracht aan de koper op 26 oktober 2017 en op 3 november is er opnieuw een gesprek geweest. Hieruit kwam naar voren dat koper niet blij is met de functieverandering van de Oude Hogeweg 16. Dat er in de toekomst burgers lopen/leven wat momenteel een agrarisch erf is, en dat de landbouwgrond van de Oude Hogeweg aangrenzend aan de Zuiderzeestraatweg west 29 mogelijk hobbymatig wordt benut, wordt hierbij als bezwaarlijk gezien."

In dit verslag lezen wij als gemeente dat de indieners van de zienswijze het niet eens zijn met de plannen. Deze boodschap die nu ook in de zienswijze wordt verwoord, blijkt voor ons voldoende duidelijk uit het verslag. Uiteraard is het mogelijk dat er meerdere zaken besproken zijn, die niet zijn opgenomen in het verslag, zoals de bereidheid samen aan een oplossing te werken. Door de nu ingebrachte zienswijze worden deze zaken alsnog onder de aandacht gebracht. Dat deze zaken niet zijn opgenomen in het verslag van het overleg met aanwonenden, heeft geen invloed op de correctheid van de gevolgde procedure en de mogelijkheid voor omwonenden om tijdens de procedure op het plan te reageren. Het verslag van het overleg met aanwonenden wordt niet toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. De verwijzing hiernaar is uit het bestemmingsplan geschrapt.

De gemeente neemt de zienswijze voor kennisgeving aan. Het verslag is niet toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Voor het overige heeft de zienswijze geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. Inhoud

De zienswijze met betrekking tot de inhoud van het plan geeft aan wat de nieuwe planologische regeling ter plaatse is en geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan de plaats voor vergunningsvrije bouwwerken op geen enkele wijze vermeld of geregeld is. Er is niet opgenomen waar het zij- en achtererf van de woningen zijn. Gezien de huidige wet- en regelgeving rondom vergunningsvrij bouwen, kan dit ertoe leiden dat vergunningsvrije bouwwerken gerealiseerd worden buiten de contouren van huidige bebouwing, aan de rand van de agrarische percelen die onderdeel zijn van Nationaal landschap Veluwe. Gevraagd wordt de volgende zaken te regelen:

a. Zienswijze:

Het volume van het hoofdgebouw binnen de contouren van de bestaande opstallen.

Reactie gemeente:

Qua bestemmingsplanregeling wordt voor deze locatie zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling in het bestemmingsplan buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018. Daarbij is voor

dit perceel de inrichting reeds strikter vastgelegd door bouwvlakken voor de woningen aan te geven. Voor reguliere woonpercelen in het buitengebied is dit niet vastgelegd.

Het nieuwe bestemmingsplan voor de Oude Hogeweg 16 regelt dat hoofdgebouwen uitsluitend gerealiseerd mogen worden binnen de bouwvlakken. De bouwvlakken liggen binnen de woonbestemming, op ruim 20 meter van de oostelijke grens van deze bestemming. Aan de oostzijde van het perceel aan de Oude Hogeweg 16 is het perceel aan de Zuiderzeestraatweg West 29 gelegen. De oostelijke grens van de woonbestemming ligt gelijk met het voormalige agrarische bouwvlak. Binnen het voormalige agrarische bouwvlak mocht bebouwing ten behoeve van het agrarische bedrijf worden opgericht, met een afstand tot de perceelsgrens van minimaal 5 meter. Dit betekent dat de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen op een grotere afstand van het perceel Zuiderzeestraatweg West 29 gesitueerd zijn dan bebouwing was toegestaan binnen de voormalige agrarische bestemming. De hoofdgebouwen komen in de nieuwe situatie dan ook minder ver het waardevol landschap in dan in de oude situatie mogelijk was. Dat de feitelijke bebouwing van het agrarische bedrijf circa 9 meter verder van de bestemmingsgrens gesitueerd was dan het bouwvlak voor het hoofdgebouw van de woning nu gesitueerd is, doet niets af aan de mogelijkheid die reeds bestond om op deze locatie bebouwing te realiseren (zie figuur 1).

Het erf kent in de huidige situatie een duidelijk onderscheid in voor (boerderij) en achter (het werkerf met de schuren). Het onderscheid in voor en achter is ook het uitgangspunt voor het nieuwe erf. De nieuwe woningen vormen één ensemble met de oude boerderij en staan op beperkte afstand van de boerderij zodat het erf één geheel blijft. Het erf wordt aan de achterzijde verkleind, zodat het erf weer helemaal op de zandrug ligt. Daarbij is er nog voldoende ruimte voor twee vrijstaande woningen op een ruime kavel en uitzicht op het landschap en georiënteerd op het zuiden. Het is niet gewenst de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen binnen de contouren van de bestaande opstallen te realiseren, omdat er dan niet voldoende ruimte is om twee vrijstaande woningen te realiseren met elk hun eigen bijpassende buitenruimte.



Figuur 1: nieuw bestemmingsplan voor de Oude Hogeweg 16 met als ondergrond een luchtfoto van de huidige situatie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

b. Zienswijze:

Opnemen dat de groenafscherming ter plaatse van de erfsgrens minimaal 1,8 meter hoog is en in de toekomst in stand blijft.

Reactie gemeente:

In het erfinrichtingsplan (figuur 2) is aangegeven dat de bestaande bomen/groen aan de oostzijde het perceel Oude Hogeweg 16 behouden blijven. Daarnaast wordt er onderbeplanting bij de bomen aangelegd. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de realisatieovereenkomst met initiatiefnemer. In de overeenkomst is opgenomen dat initiatiefnemer verplicht is de landschappelijke inpassing te realiseren en zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden en te onderhouden. Dit draagt bij aan de kleinschaligheid van het kampenlandschap op de zandrug. De gemeente ziet geen reden hierbij op te nemen dat de hoogte van het groen aan deze zijde minimaal 1,8 meter dient te zijn.

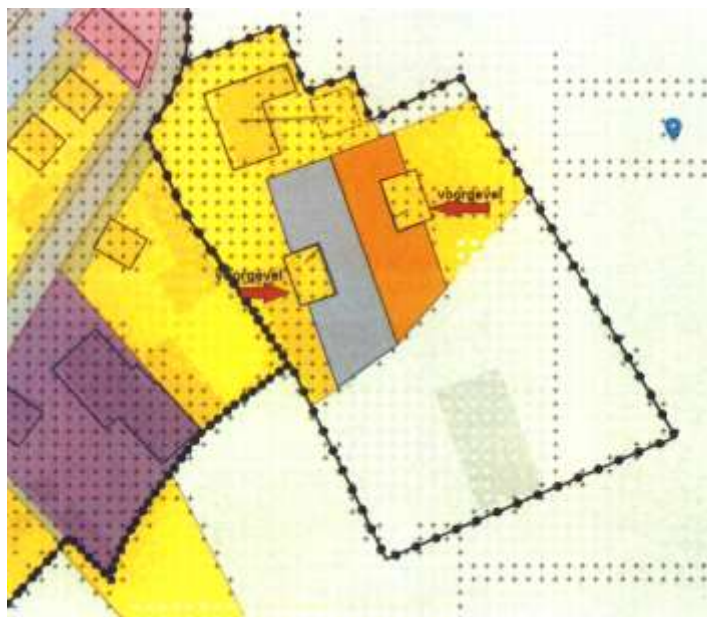


Figuur 2: erfinrichtingsplan

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

c. Zienswijze:

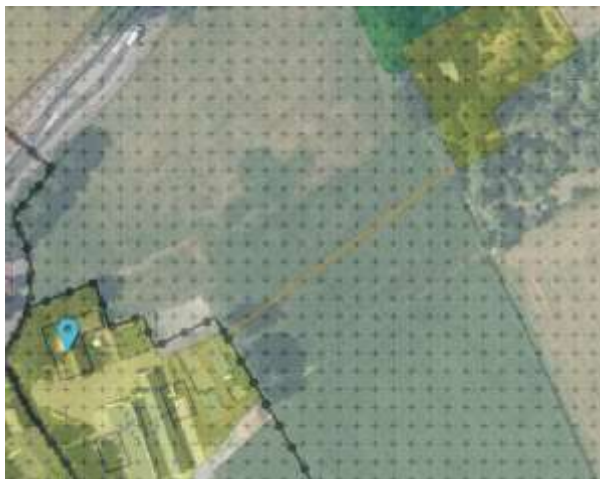
In het plan de benoeming van de voorgevel en het zij -en achtererf conform onderstaande afbeelding.



Figuur 3: benoeming voorgevel en zij- en achtererf zoals voorgesteld door indiener zienswijze

Reactie gemeente:

Het erfinrichtingsplan (figuur 2 en bijlage 1 bij het bestemmingsplan) wekt de indruk dat de voorgevel van de woningen aan de zijde van de toegangsweg tot het perceel is. Gezien de beoogde inrichting van het perceel is dit ook de meest logische zijde voor de voorgevel. Het erfinrichtingsplan geeft aan dat het onderscheid in voor en achter het uitgangspunt is voor het nieuwe erf. De nieuwe woningen vormen één ensemble met de oude boerderij en staan op beperkte afstand van de boerderij zodat het erf één geheel blijft. De voorgevel aan een andere zijde van de nieuwe woningen projecteren en daarmee ook het zij- en achtererf, past niet bij het nieuwe erf als één geheel. Ook de afstand tussen de percelen Oude Hogeweg 16 en Zuiderzeestraatweg West 29 is geen reden om hiervan af te wijken. Deze afstand is circa 100 meter (zie figuur 4).



Figuur 4: afstand tussen woonbestemmingen aan de Oude Hogeweg 16 en de Zuiderzeestraatweg West 29 (oranje lijn) is circa 100 meter.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

d. Zienswijze:

Opnemen in het bestemmingsplan dat alleen binnen het benoemde zij- en achtererf vergunningsvrij gebouwd mag worden.

Reactie gemeente:

Zie reactie op 2.c

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

e. Zienswijze:

Opnemen in het bestemmingsplan dat de m² bijgebouw volgens het ontwerpbestemmingsplan onderdeel uitmaken van het mogelijk totaal aantal m² te realiseren (vergunningsvrije) bijgebouwen.

Reactie gemeente:

Qua bestemmingsplanregeling wordt voor deze locatie zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling in het bestemmingsplan buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018. Daarbij is voor dit perceel de inrichting reeds strikter vastgelegd door bouwvlakken voor de woningen aan te geven en specifiek aan te duiden waar de bijgebouwen met vergunning gerealiseerd mogen worden. Voor reguliere woonpercelen in het buitengebied is dit niet vastgelegd. De aangeduide vlakken voor bijgebouwen zijn kleiner dan de reguliere mogelijkheden in het bestemmingsplan buitengebied (50 m² per nieuwe woning en per woning in het bestaande gebouw ten opzichte van 100 tot 200 m² per woning in het bestemmingsplan buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018). Het is niet gewenst deze bouw mogelijkheden nog verder in te perken.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van 6 november 2018
Mij bekend,

De gemeentesecretaris,