



COMMENTAARNOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGPLAN BUITENGEBIED – HOGE VARENWEG 4

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Varenweg 4 voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen en het transformeren van de bestaande mantelzorgwoning naar een reguliere woning op het perceel Hoge Varenweg 4. In dit kader worden er verschillende schuren gesloopt op de percelen Parallelweg 9 en 10 en worden de bouwmogelijkheden van deze percelen verwijderd. Op het perceel aan de Hoge Varenweg zal naast de bouw van woningen eveneens sprake zijn van een hoogwaardige landschappelijke inrichting van het perceel, volgens de richtlijnen uit het geldende beleid van de gemeente.

2. Ter inzagelegging

Van 8 april tot en met 19 mei 2021 hebben alle stukken gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 7 april 2021 bekend gemaakt in de Harderwijker Courant en in de Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Hoge Varenweg 4, waarvan één zienswijze gezamenlijk is ingediend door meerdere omwonenden van de Hoge Varenweg, Molenweg en Zuiderzeestraatweg. De zienswijzen zijn onderbouwd, schriftelijk ingediend, binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en ondertekend. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen wat betekent dat ze in behandeling kunnen worden genomen.

4. Zienswijzen en commentaar

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat in deze commentaarnota en van gemeentelijke commentaar voorzien (*cursief*). Daarbij wordt tevens aangegeven of er aanleiding is voor het aanbrengen van wijzigingen in de stukken. Eventuele wijzigingen worden in het slot van deze commentaarnota samengevat weergegeven.

In verband met de privacywetgeving zijn de zienswijzen geanonimiseerd. De namen en adressen van alle reclamanten zijn opgenomen in een aparte – niet openbare – bijlage.

5. Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze 1.1

Het omzetten van de gronden met een agrarische bestemming naar een woonfunctie heeft nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van reclamant. Er is onvoldoende rekening gehouden met de agrarische gebruiksmogelijkheden voor reclamant en deze ontwikkeling leidt tot een ongewenste verhoging van de druk op de landbouwgronden. De voorwaarden voor ongewijzigd voortzetten van bestaand gebruik als landbouwgebied moet in kaart worden gebracht en in stand blijven. Een landbouweffectrapportage waarin het effect op de toekomst van de landbouw wordt weergegeven ontbreekt. Verwezen wordt naar de zienswijze van LTO over het voorontwerpbestemmingsplan.

Commentaar 1.1

Het standpunt dat de nieuwe woningen nadelige gevolgen opleveren voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf van reclamant wordt niet onderschreven. In de overwegingen om mee te werken aan de gewenste woningen op deze locatie is ook gekeken naar het bedrijf van reclamant.

Er wordt weliswaar een gedeelte van de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, maar deze gronden worden slechts gepacht door reclamant en is niet in zijn bezit. Dit betekent dat reclamant voor deze gronden afhankelijk is van hetgeen overeengekomen wordt met de eigenaar van de gronden. Deze afspraken zijn privaatrechtelijk van aard en de gemeente is hierin geen partij. Bij de beoordeling van het initiatief is aangenomen dat de benodigde gronden vrij zijn van pacht.

Volgens de gegevens zoals nu bekend heeft reclamant ca. 28.800 m² grond tot zijn beschikking voor het weiden van zijn koeien. Door de ontwikkeling van het plangebied worden de gronden met ca. 2000 m² verkleind. Aangezien het hier om een geringe afname gaat van gepachte grond, wordt niet gezien welke negatieve gevolgen dit heeft voor reclamant. De gronden die wel beschikbaar blijven kunnen volledig worden ingezet voor het bedrijf.

Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling van drie nieuwe woningen zonder negatieve gevolgen voor het dichtstbij gelegen bedrijf, anders dan een opzegging van een gering deel van de gepachte gronden. Het is hierdoor niet nodig een rapportage op te stellen waarin de effecten op de toekomst van de landbouw worden weergegeven. Naar het oordeel van de gemeente wordt deze ontwikkeling daarbij niet als relevant beschouwd.

Voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze, ingediend door het LTO, wordt verwezen naar bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het gemeentelijk standpunt over deze zienswijze is niet gewijzigd.

Zienswijze 1.2

Er is sprake van strijdigheid met de wettelijke afstandsnormen voor milieuhinder en geurhinder. De beoogde ontwikkeling belemmert de bestaande gebruiksruimte van de agrarische bestemming. Het bedrijf moet binnen het bouwvlak kunnen uitbreiden en andere agrarische activiteiten kunnen ontwikkelen volgens bestemming en vergunningen.

De woningen zullen voor veel geld verkocht worden en nieuwe eigenaren kunnen gaan klagen. Goede ruimtelijke ordening ziet niet alleen op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen, maar ook op een onbelemmerde bedrijfsvoering van reclamant. Afstandsnormen waarborgen belangen van zowel de omwonenden als de bedrijven. Het kavelpad van reclamant – waarover de koeien 2 keer per dag van en naar de melkstal gaan- ligt op 10 meter van de beoogde woningen. Reclamant heeft gegronde vrees voor klachten over stank en geluid van de koeien en vindt dit ongewenst.

Ten onrechte wordt gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De afstand tussen de nieuwe woonbestemming en de agrarische bestemming van reclamant is minder dan 80 meter. De in het bestemmingsplan genoemde afstand van 100 meter is onjuist opgemeten. Er moet gemeten worden vanaf de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

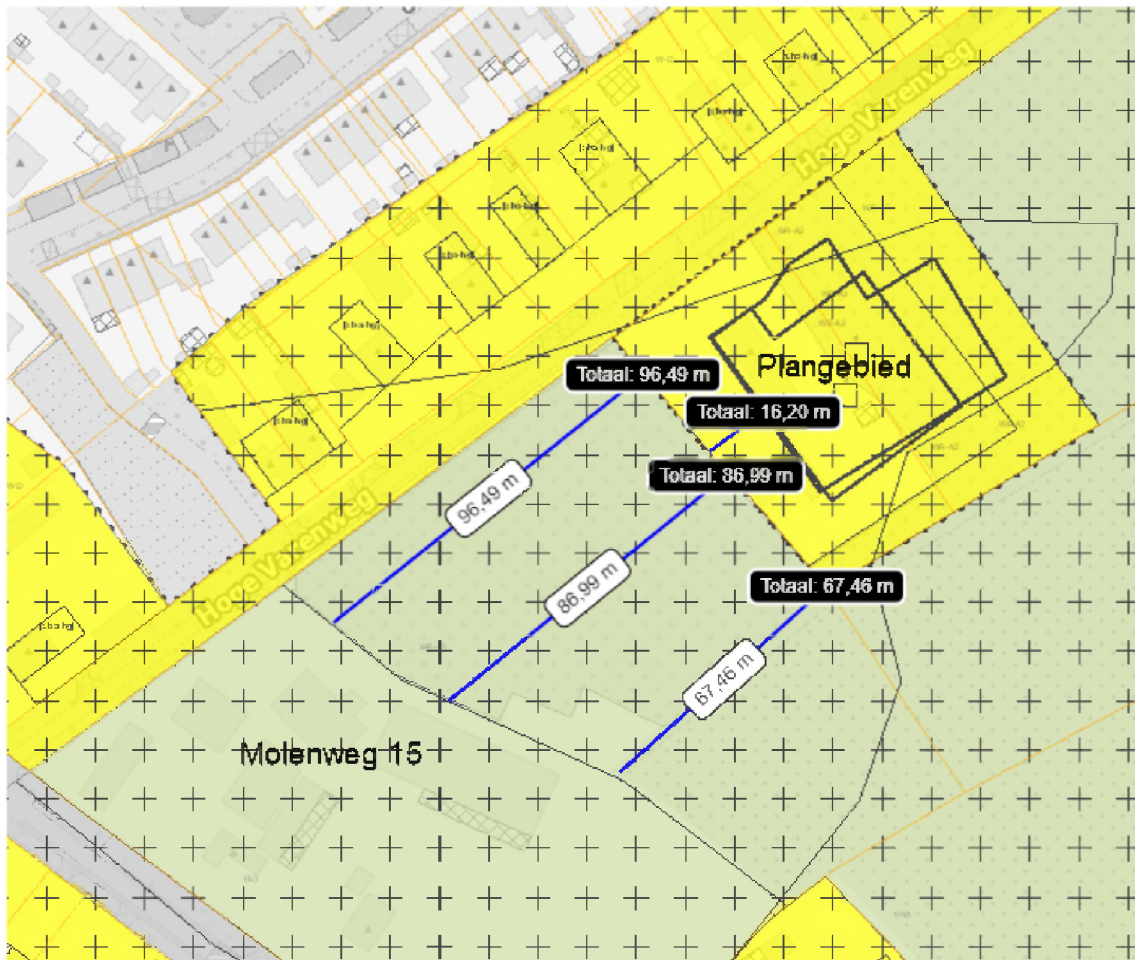
Erkend wordt dat reclamant ter plaatse een veehouderij mag exploiteren en dat toetsing aan de Wgv noodzakelijk is. Erkend wordt dat niet aan de wettelijke afstand wordt voldaan. Onterecht wordt geconcludeerd dat dit niet leidt tot een inperking van rechten. De beoogde woningen liggen binnen de geurcontour zijn geurgevoelige objecten. Hierdoor wordt reclamant belemmerd in de bedrijfsvoering. De aanwezigheid van andere woningen binnen deze contour is niet relevant nu de uitbreidingsmogelijkheden voor een nieuwe stal in de nabijheid van de beoogde woningen liggen. Nieuwe eigenaren kunnen gaan klagen, juist vanwege de overheersende zuidwesten wind en reclamant wil dit graag voorkomen.

Commentaar 1.2

De wettelijke afstanden voor geurhinder en milieuhinder komen voort uit de Wet geurhinder en veehouderij en uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

De Wgv is onder meer bedoeld om hinder tussen enerzijds milieubelastende bedrijven (hier het bedrijf van reclamant en anderzijds milieugevoelige functies (hier de woningen) te voorkomen. In dit kader is aangesloten bij de geldende richtafstanden uit deze wet.

Het gaat hier om de aanwezigheid van een melkveehouderij gelegen buiten de bebouwde kom. Hiervoor geldt volgens de wet een vaste afstand van 50 meter tot milieugevoelige functies. Deze afstand wordt gemeten vanaf het bouwvlak van het agrarisch bedrijf tot aan het bouwvlak van de bestemming wonen. In navolgende afbeelding wordt de afstand weergegeven vanaf de grens van het bouwvlak van reclamant tot aan de bestemmingsgrens van de woonbestemming aan de Hoge Varenweg, gemeten op drie verschillende plekken. De afstand van de bestemmingsgrens tot het bouwvlak bedraagt ca. 16 meter. De totale afstand is op geen enkele plek kleiner dan 50 meter, maar ligt daar ruim boven.



Voor de overige milieuaspecten (geluid, stof, gevaar) is gekeken naar de VNG-brochure. Voor het bedrijf van reclamant blijft de grootste afstand volgens deze richtlijnen ook onder de 50 meter.

Gelet hierop is de gemeente van oordeel dat het bouwen woningen geen negatieve gevolgen heeft voor het bedrijf van reclamant, noch dat het bedrijf hinder veroorzaakt voor de woningen. De geldende mogelijkheden van het bedrijf zoals vastgelegd in het bestemmingsplan of de verleende vergunningen worden niet beperkt en er wordt voldaan aan de geldende afstanden.

Overigens wordt het perceel Hoge Varenweg 4 niet aan de zijde van het perceel uitgebreid, maar aan de andere zijde. In de feitelijke situatie komen er geen woningen op een kleinere afstand van het bedrijf van reclamant te liggen dan nu het geval is. Alleen hierom kunnen de woningen al geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van reclamant.

De bewoners van de nieuwe woningen gaan wonen in een landelijk gebied waar op de naastgelegen percelen koeien weiden. Niet wordt ontkend dat ze dit ook zullen horen of ruiken. Echter, naar het gemeentelijk oordeel is dit inherent aan het wonen op deze locatie.

Gelet op hetgeen in dit commentaar is overwogen over de in acht genomen afstanden, de aanwezigheid van woningen in de feitelijke situatie, de Wgv en de VNG-brochure concludeert de gemeente dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt. De vrees voor mogelijke klachten maakt dit niet anders en is geen aanleiding om af te zien van deze ontwikkeling.

Zienswijze 1.3

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is in strijd met het restrictieve beleid van gemeente en provincie. Elke toevoeging van een 'rode ontwikkeling' moet gepaard gaan met een landschappelijke versterking ter compensatie van de verdichting. In dit kader wordt door reclamant verwezen naar de 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden', hetgeen staat beschreven over de 'Stadslanderijen oost' en het gestelde over de bouwsteen 'omvormen boerenerf'.

Reclamant is van mening dat met de voorgenomen plannen geen sprake is van een compacte vormgeving op een boerenerf. Het bedrijf is al 20 jaar gestopt, de stallen staan leeg en reclamant is onbekend met een mantelzorgwoning op het perceel tenzij deze in een stal zit. Het toelaten van vier woningen betekent een forse rode ontwikkeling midden in een open gebied en heeft niets met omvormen te maken.

Het bestaande bouwblok zou gehandhaafd moeten worden, de forse overschrijding en vergroting van de bebouwingsgrenzen is niet aanvaardbaar. Dit heeft ook een ongewenste precedentwerking tot gevolg.

De compacte opzet van de nieuwe bebouwing wordt alleen in de plantoelichting opgenomen en niet in de planregels. Regels om drie aan de voormalige bedrijfswoning onderschikte woningen te maken ontbreken net als regels om de varkensstallen te slopen en de woningen achter de bestaande woning te situeren. Ook ontbreken regels om te borgen wat in de toelichting beschreven staat over de welstandsnota en de beeldkwaliteitseisen. Een gevraagde omgevingsvergunning die hiermee strijdig is, is moeilijk te weigeren als de planregels daarin niet voorzien.

Commentaar 1.3

Dat het bouwen van de woningen op het perceel Hoge Varenweg niet in overeenstemming is met zowel het gemeentelijk- als het provinciaal beleid, wordt niet onderkend.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro naar de provincie gestuurd. De reactie daarop was als volgt:

In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol. Zowel de locatie aan de Hoge Varenweg als de locatie aan de Parallelweg zijn gelegen in Nationaal Landschap Veluwe. De locatie van de schuren wordt op een zodanige manier ingevuld, dat dit zorgt voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kenmerken van het gebied. De wijze waarop beide locaties worden ontwikkeld, draagt bij aan het versterken van de kenmerken van het Nationaal Landschap. Wij concluderen dat u de belangen goed heeft meegewogen in uw plan.

Deze reactie maakt dat wij – naast hetgeen hierover in paragraaf 3.2 van de plantoelichting is opgenomen - vaststellen dat er geen sprake is van strijd met het provinciale beleid. Er is overigens ook geen zienswijze ontvangen van de provincie.

Ook het gemeentelijk beleid biedt voldoende basis om mee te kunnen werken aan de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Het beleid voor het gebied waarin het plangebied is gelegen, valt binnen de 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden'. Hierbij wordt opgemerkt dat het hier gaat om een visie, die geen harde randvoorwaarden geeft. Uiteraard is deze visie wel bindend voor de gemeente en is naar ons oordeel voor deze ontwikkeling ook aangesloten bij de uitgangspunten van deze visie en daarmee in overeenstemming.

Voor het plangebied is aansluiting gezocht bij wat beschreven staat over de Stadslanderijen Oost. Een kleinschalig landschap met volgroeide karakteristieke bomenlanen, houtwallen en open weides karakteriseren

het gebied. Door in dit gebied weinig nieuwe bebouwing toe te staan, blijft het rustige landelijke karakter behouden. Gelet hierop is alleen de bouwsteen 'omvormen boerenerf' van toepassing in dit deelgebied.

Het toevoegen van extra woningen is dus niet in strijd met de structuurvisie. Rode ontwikkelingen zijn alleen als kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkeling van ca. 2.000 m² kan als kleinschalig worden aangemerkt in verhouding tot het enorme oppervlak van het achterliggende open landschap van (ca. 200.000 m²). Deze ontwikkeling neemt daardoor ca. 1% in oppervlak van het bestaande landschap in beslag.

Het plangebied betreft een bestaand erf in dit kleinschalige landschap welke volgens de principes van de bouwsteen 'omvormen boerenerf' is uitgewerkt. Om in aanmerking te komen voor een herontwikkeling van een erf, moet er feitelijk al sprake zijn van een erf. In dit open gebied aan de zuidzijde van de Hoge Varenweg zijn slechts twee erven aanwezig waar al bebouwing staat (nrs. 4 en 6) die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. De overige lege percelen komen hiervoor niet in aanmerking, wat maakt dat de openheid van dit gebied niet wordt aangetast door een herontwikkeling van de bestaande erven. Van ongewenste precedentwerking is hierom dan ook geen sprake. Met de herontwikkeling van dit erf wordt een passende landschappelijke inrichting uitgevoerd, blijven de fraaie doorzichten in tact- je kijkt onder de bomen door naar het achterliggende landschap- en blijven de open weides gehandhaafd.

Dat ter plaatse feitelijk geen agrarisch bedrijf gevestigd is, maakt niet dat dit perceel niet omgevormd kan worden naar een nieuw erf. Van oorsprong gaat het hier wel om een perceel met een agrarische achtergrond.

Het omvormen van een erf betekent niet dat er strikt binnen de bestaande contour gebleven moet worden. Belangrijk element is dat er sprake is van een samenhang door clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf. Dit uit zich in een compacte vormgeving, waarbij de bestaande woning als belangrijkste wordt beschouwd en de overige woningen daar qua maat en vormgeving ondergeschikt aan zijn. De nieuwe woningen worden achter het verlengde van de achtergevel van de bestaande woning gebouwd. Het erf wordt via één centrale toegang ontsloten.

In het geval van deze ontwikkeling is er tevens geprobeerd om met de toevoeging van de nieuwe woningen, in samenhang met de bestaande woning, tot een zo compact mogelijke erfinrichting te komen zonder dat de woningen letterlijk tegen elkaar aangebouwd worden. Het uitgewerkte plan zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het oorspronkelijke plan uit het voorontwerpbestemmingsplan, ruim 30% compacter gemaakt.

Het erf waar de nieuwe woningen worden toegevoegd, wordt landschappelijk ingepast en ontsierende bebouwing en beplanting (coniferen haag) worden verwijderd. De uitwerking hiervan is te vinden in bijlage 2 'Erftransformatie Hoge Varenweg 4', welke deel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan. Met dit nieuwe ingepaste erf is er naar het oordeel van de gemeente sprake van een versterking van de kwaliteit van het landschap ter plaatse van de Hoge Varenweg.

Om de woningen mogelijk te maken wordt is ook de 'Pilot sloopregeling eendengebied' van belang. Deze regeling is er op gericht om leegstaande eendenschuren – en daarmee asbest- uit het landschap te laten verdwijnen. In ruil voor het slopen van de schuren en het saneren van asbest mag er één of meer woningen worden gebouwd. Voorwaarde is wel dat er een naast de bereikte kwaliteitsslag met het verdwijnen van schuren eveneens een stuk landschappelijke versterking plaatsvindt. Concreet wordt deze ontwikkeling in het eendengebied een oppervlakte van 2.250 m² aan (asbest)schuren gesloopt en wordt de locatie van een groene inrichting voorzien. Hier is dus sprake van landschappelijke versterking van het buitengebied van Harderwijk.

De gehele transformatie van het erf is beschreven in het 'Erftransformatieplan Hoge Varenweg 4' en legt de randvoorwaarden vast voor de inrichting van er erf, de situering van de woningen, de toegang, de beeldkwaliteitseisen en de landschappelijke inrichting. Dit plan maakt niet alleen als bijlage deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan, maar is ook verbonden aan de planregels. Artikel 4.3.6 van de planregels betreft de 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing'. Met dit artikel wordt gewaarborgd dat het nieuwe erf geheel wordt ingericht volgens het erftransformatieplan. Daarnaast is het bouwvlak waarbinnen de woningen en bijbehorende bouwwerken gesitueerd mogen worden afgestemd om het compacte inrichtingsvoorstel. Met deze regelingen is de uitvoering in overeenstemming met de geldende beleidskaders en gemaakte afspraken en daarmee naar het oordeel van de gemeente voldoende verzekerd.

Zienswijze 1.4

Reclamant verzoekt de gemeenteraad af te zien van de voorgenomen wijziging van de bestemming. Verder wordt verzocht een vergoeding vast te stellen voor de gemaakte (proces)kosten, waaronder het salaris van de gemachtigde van reclamant.

Commentaar 1.4

Alles overwegende is de gemeente van oordeel dat de kleinschalige ontwikkeling van dit perceel tot een compact woonerf voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn door reclamant geen argumenten gegeven die leiden tot een ander standpunt waardoor van vaststelling moet worden afgezien. Er is voor de gemeente geen reden om een vergoeding vast te stellen voor de gemaakte (proces)kosten.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Wel is er aanleiding de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan iets uitvoeriger te motiveren en te verduidelijken als het gaat om de richtafstanden tussen het bedrijf van reclamant en de beoogde woningen.

Zienswijze 2

Zienswijze 2.1

Reclamanten verwijzen naar hetgeen in de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden wordt geschreven voor de 'Stadslanderijen oost' waar het plangebied deel van uit maakt.

De naam van het plangebied 'Hoge Varenweg 4' wekt de indruk dat de ontwikkeling op dit perceel plaatsvindt, maar de woningen worden naast dit perceel gebouwd. Dit perceel heeft ook een andere eigenaar. Van 'omvormen boerenerf' kan dan ook geen sprake zijn, er wordt een nieuw erf gecreëerd.

Reclamanten betwijfelen of Hoge Varenweg 4 aangemerkt kan worden als 'bestaand boerenerf'. Er heeft nooit een volwaardig bedrijf gezeten waar inkomen uit voortkwam, slechts een paar varkensschuurtjes mochten gebouwd worden. Aan de voorwaarden 'omvormen boerenerf' wordt volgens reclamanten ook niet voldaan. Met het bebouwen van een landbouwperceel met woningen verdwijnt ongewenst de open weide en een waardevol landschappelijk doorzicht (ook naar de Molenweg). Verder is – naast kwaliteitsverbetering in het eendengebied - geen sprake van landschapsversterking in het gebied Hoge Varenweg. Met de bouw van woningen verdwijnt het beeld van een open weide met koeien, wat landschapsverlies is.

Voor- en nadelen op verschillende locaties tot uiting brengen zet verstandhoudingen onder druk, wat wordt betreurt.

Commentaar 2.1

Het initiatief voor de nieuwe woningen betekent een herontwikkeling van het perceel Hoge Varenweg 4 en is ook ingediend namens eigenaar van dit perceel. Dit heeft ertoe geleid dat dit adres in de naam van het bestemmingsplan is opgenomen. Het staat de gemeente vrij om een naam voor een plan te kiezen. Met de plan naam wordt altijd geprobeerd zoveel mogelijk aan te sluiten bij het initiatief en ervoor te zorgen dat voldoende herleidbaar is waar de ontwikkeling plaatsvindt. Dat er binnen het plangebied sprake is van twee eigenaren – die overigens familie van elkaar zijn – is hierbij niet relevant.

De ontwikkeling van dit perceel is ingepast in de omgeving, zowel qua opzet, bebouwing als landschappelijke inpassing. In het voortraject zijn de omwonenden in het proces betrokken en is het plan naar aanleiding daarvan aangepast door het compacter te maken en geen drie maar twee nieuwe woningen toe te voegen op het perceel. In plaats van deze derde nieuwe woning te bouwen, wordt wel de bestaande mantelzorg woning getransformeerd naar een reguliere woning. Op het perceel zijn in de nieuwe situatie vier woningen toelaatbaar, waarbij de inrichting moet voldoen aan het 'Erftransformatieplan Hoge Varenweg 4' zoals dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Met deze ontwikkeling is geprobeerd tegemoet te komen aan de belangen van zowel de initiatiefnemer als de omwonenden. De gemeente is van oordeel dat hier met het uiteindelijke plan voldoende uitvoering aan is gegeven.

Voor de reactie op de zienswijze die gaat over het omvormen van een boerenerf wordt verwezen naar het commentaar bij zienswijze1 en dan met name onder 1.3.

Zienswijze 2.2

Naar het oordeel van reclamanten ontbreken er planregels die waarborgen dat;

- er wordt aangesloten bij de welstandsnota en de beeldkwaliteitseisen;
- er een ensemble ontstaat met de bestaande woning als hoofdwoning en de nieuwe woningen daaraan qua maat en vormgeving ondergeschikt;
- de nieuwe woningen achter het verlengde van de bestaande woning staan en door één toegangsweg ontsloten worden;
- de bestaande ontsierende bebouwing, waaronder de bebouwing ten zuiden van de hoofdwoning, wordt verwijderd.

Commentaar 2.2

De gehele transformatie van het erf is beschreven in het 'Erfttransformatieplan Hoge Varenweg 4' en legt de randvoorwaarden vast voor de inrichting van erf, de situering van de woningen, de toegang, de beeldkwaliteitseisen en de landschappelijke inrichting. Dit plan maakt niet alleen als bijlage deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan, maar is ook verbonden aan de planregels. Artikel 4.3.6 van de planregels betreft de 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing'. Met dit artikel wordt gewaarborgd dat het nieuwe erf geheel wordt ingericht volgens het erfttransformatieplan. Daarnaast is het bouwvlak waarbinnen de woningen en bijbehorende bouwwerken gesitueerd mogen worden afgestemd om het compacte inrichtingsvoorstel. Met deze regelingen is de uitvoering in overeenstemming met de geldende beleidskaders en gemaakte afspraken en daarmee naar het oordeel van de gemeente voldoende verzekerd.

Zienswijze 2.3

Deze ontwikkeling heeft ongewenste precedentwerking tot gevolg en maakt de weg vrij voor meer woningen op andere percelen in het open weidegebied. Er zijn immers voldoende bouwrechten uit het eendengebied beschikbaar. Reclamanten vragen zich af hoe dit wordt voorkomen.

Commentaar 2.3

Om in aanmerking te komen voor een herontwikkeling van een erf, moet er feitelijk al sprake zijn van een erf. In dit open gebied aan de zuidzijde van de Hoge Varenweg zijn slechts twee erven aanwezig waar al bebouwing staat (nrs. 4 en 6) die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. De overige lege percelen komen hiervoor niet in aanmerking, wat maakt dat de openheid van dit gebied niet wordt aangetast door een herontwikkeling van de bestaande erven. Van ongewenste precedentwerking is hierom dan ook geen sprake. Dit is ook expliciet uitgesproken door het college en tijdens de behandeling in de commissie Ruimte. Met de herontwikkeling van dit erf wordt een passende landschappelijke inrichting uitgevoerd, blijven de fraaie doorzichten in tact- je kijkt onder de bomen door naar het achterliggende landschap- en blijven de open weides gehandhaafd.

Zienswijze 2.4

Reclamanten betwijfelen of de mantelzorgwoning die met dit plan wordt getransformeerd naar een reguliere woning wel als zodanig aangemerkt kan worden. Afgevraagd wordt of dit geen jarenlange gedoogsituatie is van inwoning in het schuurgedeelte.

Commentaar 2.4

Het initiatief aan de Hoge Varenweg 4 bestond in eerste instantie uit de bestaande woning aangevuld met drie nieuwe woningen. Naar aanleiding van de gesprekken tussen initiatiefnemer, de omwonenden en gemeente is het plan compacter gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat er geen drie maar twee nieuwe woningen op het erf komen, het geheel 'in elkaar' geschoven is en de woningen achter het verlengde van de achtergevel van de bestaande woning worden gebouwd. Het geheel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing en de ontsierende bebouwing ten zuiden van de bestaande woning en de ontsierende beplanting (coniferen haag) wordt verwijderd. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de bouwsteen 'omvormen boerenerf' uit de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden en de richtlijnen zoals beschreven in de Visie op hoofdlijnen buitengebied Harderwijk .

De bestaande woning is feitelijk in gebruik als hoofdwoning met daarachter een zelfstandige wooneenheid welke in gebruik is als mantelzorgwoning. Het bestemmen hiervan als reguliere woning, waarbij eveneens sloopmeters worden ingezet ter compensatie, past binnen de uitgangspunten van het geldend beleid. Verder kan ook deze woning op passende wijze worden meegenomen in de herontwikkeling van het erf, binnen de uitgangspunten van de bouwsteen 'Omvormen boerenerf'. Ook wanneer hier sprake zou zijn van een schuur en ter plaatse geen wooneenheid aanwezig zou zijn, is een omvorming van dit gedeelte naar een zelfstandige woning in overeenstemming met de uitgangspunten van het geldend beleid.

Zienswijze 2.5

Reclamanten gaan in op de rechtstreekse belanghebbendheid van de ondertekenaars van de zienswijzen. Hierbij wordt verwezen naar precedentwerking, verlies van vrij uitzicht en verlies van weidegang.

Commentaar 2.5

Het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad staat vrij aan een ieder, men hoeft in deze fase van de procedure geen rechtstreeks belanghebbende te zijn bij het voorgenomen besluit. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan over het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Voor de beroepsprocedure is het wel noodzakelijk om belanghebbende te zijn en aan de hand van de ingestelde beroepen zal daarover uitspraak worden gedaan. Nu het in dit kader niet relevant is, wordt dat voor nu achterwege gelaten.

Wel merken wij in reactie op het gestelde over het verlies aan vrij uitzicht op het open landschap op, dat dit slechts voor een klein deel geldt en afhangt vanaf waar dit wordt bekeken. Vooral de adressen Hoge Varenweg 5, 7, 9 en 11 worden vanuit hun woning beperkt in het zicht op het open landschap, maar het wordt niet weggenomen. Vanuit de overige woningen zal deze beperking minimaal of zelfs verwaarloosbaar zijn. Door de aanplant van bomen ontstaat er geen volledige blokkade in het vrije uitzicht. Uitgaande van ooghoogte kan doorgaans onder de bomen door naar het achterliggende landschap gekeken kan worden. De openheid van het landschap wordt met deze ontwikkeling niet onevenredig aangetast en blijft in voldoende mate in stand.

Zienswijze 2.6

Reclamant verzoekt de gemeenteraad af te zien van de voorgenomen wijziging van de bestemming.

Commentaar 2.6

Alles overwegende is de gemeente van oordeel dat de kleinschalige ontwikkeling van dit perceel tot een compact woonerf voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn door reclamant geen argumenten gegeven die leiden tot een ander standpunt waardoor van vaststelling moet worden afgezien.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

6. Conclusie

De twee ingediende zienswijzen zijn in deze 'Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Varenweg 4' samengevat weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Wel is er aanleiding om de toelichting bestemmingsplan iets uitvoeriger te motiveren en te verduidelijken als het gaat om de richtafstanden tussen het agrarisch bedrijf aan de Molenweg en de beoogde woningen. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Varenweg 4 ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

1. Adressenlijst van de indieners van de zienswijzen (niet openbaar);