



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'Hierden Dorp - Ooster Mheenweg'

1. Korte inleiding

Het bestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg maakt het planologisch mogelijk 7 seniorenwoningen te realiseren aan de Ooster Mheenweg te Hierden. Het perceel, kadastraal bekend sectie A, nummer 3381 is globaal gelegen tegenover de woningen Ooster Mheenweg 8-12.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan "Hierden dorp – Ooster Mheenweg" heeft met ingang van 29 november 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 28 november 2018 bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant.

De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Ontvankelijkheid

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en worden in behandeling worden genomen.

4. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Er zijn vier reacties ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan "Hierden dorp – Ooster Mheenweg". De namen en adressen van deze reclamanten worden opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving.

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt. Vervolgens worden de tijdig ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1, 2 en 3

Zienswijze één, twee en drie zijn identiek aan elkaar.

Opmerking 1.1

De bouwplannen verbazen reclamanten. Perceel 3381 is juist een van de waardevolle open gebieden in het dorp. Dit wordt in de toelichting van 'Bestemmingsplan Hierden Dorp 2011' (p. 61) nadrukkelijk genoemd. Reclamanten verwijzen naar het landschappelijke advies van Landschapsarchitectenbureau Bosch en Slabbers, een cultuurhistorisch advies van het Gelders Genootschap en de dorpsvisie. Reclamanten verwijzen naar pagina 62 van de toelichting en geven aan dat alleen gebied Wouterskampen wordt genoemd voor inbreiding en niet het gebied Ooster Mheenweg. Inbreiding op deze locatie kan het beeld van het dorp ernstig verstoren. Op pagina. 7 van de toelichting van bestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg wordt dit bevestigd en kan geconcludeerd worden dat open gebied aan de Ooster Mheenweg open zal moeten blijven.

Dat het perceel begin 20^e eeuw bebouwd is geweest en er een boerderij stond is geen argument. Het gebied is al decennia open en de agrarische bestemming is nooit gewijzigd. Er is toch niets gewijzigd in de beslissing dat het gebied open moet blijven? Reclamanten menen op een officieel stuk, zoals het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011, te moeten kunnen vertrouwen. Op basis hiervan nemen reclamanten beslissingen om te blijven wonen aan de Ooster Mheenweg of te komen wonen met mooi vrij uitzicht.

Commentaar

In het landschappelijke advies van Landschapsarchitectenbureau Bosch en Slabbers en in het cultuurhistorisch advies van het Gelders Genootschap wordt gesproken over de cultuurhistorische waarde in Hierden die is ontstaan door de afwisseling van erfbebouwing en 'open' weiljes. De waarde is gelegen in het feit dat er tussen de bebouwing door plekken ontstaan waar zicht mogelijk is op het achtergelegen open landschap.

De reclamanten zijn van mening dat het feit dat het perceel begin 20^e eeuw bebouwd is geweest en er een boerderij stond, geen argument is. De gemeente is echter van mening dat dit juist aantoonde dat in de historische ontwikkeling van Hierden er langs de belangrijke ontsluitingsroutes (zoals de Ooster Mheenweg) in de loop van tijd wijzigingen kunnen optreden binnen een cultureel bepaald kader. Dat kader bestaat in dit geval uit de afwisseling van boerenerven en doorzichten. Soms wijzigt er iets in die afwisseling, maar de cultuurhistorische waarde van het geheel blijft bestaan. In het geval van Perceel 3381 geldt dat er aan beide zijden een open weilje blijft bestaan, waardoor zichtlijnen naar het achtergelegen open landschap gegarandeerd blijven in de reeks van zichtlijnen aan de Ooster Mheenweg.

Het gebied Wouterskampen wordt op pagina 62 van de toelichting van bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 genoemd als gebied waarbij een inbreiding in het gebied weinig cultuurhistorische waarden schaadt en inbreiding van dienst kan zijn bij het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Ooster Mheenweg wordt inderdaad niet genoemd als mogelijke inbreidingslocatie. Dit betekent echter niet dat daaraan het vertrouwen kan worden ontleend dat op deze gronden nooit (woon)bebouwing mogelijk zal worden gemaakt. Op grond van jurisprudentie (zie hiervoor onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 maart 2018, zaaknummer: 201701251/1/R2) kunnen aan een geldend bestemmingsplan in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarbij heeft de raad een grote mate van beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 bestond op grond van het aangehaalde advies van Bosch en Slabbers geen aanleiding om woningbouw mogelijk te maken op locaties als de ontwikkellocatie aan de Ooster Mheenweg. Dit inzicht is gewijzigd naar aanleiding van de toenemende vraag om seniorenwoningen en de beperkte ruimte om deze in Hierden te bouwen.

Op grond van jurisprudentie (zie hiervoor onder andere uitspraak de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 oktober 2017, zaaknummer: 201702004/1/R6) kan in het algemeen geen aanspraak worden gemaakt op een recht op blijvend vrij uitzicht. Dit neemt evenwel niet weg dat de gemeenteraad het belang dat omwonenden hebben bij het behoud van hun uitzicht moet betrekken in zijn belangenafweging.

Kijkend naar het bestaande vrije uitzicht van reclamanten onderkent de gemeente dat door de ontwikkeling niet alle bestaande zichtlijnen vanuit de woningen van reclamanten behouden blijven. Een verandering van het uitzicht zal plaatsvinden. Het belang van reclamanten van hun vrije uitzicht hebben wij meegewogen in de belangenafweging en afgezet tegen de woningbehoefte in Hierden. Deze afweging heeft geresulteerd in de conclusie dat wij een zwaarder gewicht hebben toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waarmee in een woningbehoefte wordt voorzien. Wij zijn van mening dat de verandering van het uitzicht van reclamanten niet zo ernstig is dat wij niet in redelijkheid kunnen komen tot een bestemmingsplan dat voorziet in woningbouw ter plaatse.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.2

Reclamanten begrijpen het argument om seniorenwoningen te bouwen en stelt voor dat eerst genoemde andere locaties in het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 op haalbaarheid worden onderzocht. Reclamanten denken aan initiatieven om appartementen te bouwen bij de pastorie van de dorpskerk en geeft aan dat men hierdoor nieuwe woongelegenheid clustert met reeds bestaande seniorenwoningen en appartementen van De Allee en Op 't Kerkhof. Hierdoor kan ook ouderzorg geboden worden, wat nu moeilijker verleend kan worden.

Commentaar

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij de gemeente regelmatig woningbouwinitiatieven binnenkomen die zijn gesitueerd in Hierden. Deze worden stuk voor stuk beoordeeld, wat ook is gebeurd met de voorgenomen ontwikkeling van perceel 3381 aan de Ooster Mheenweg. De beoordeling van dit initiatief, maar ook de beoordeling van initiatieven in algemene zin, hangt niet af van mogelijke (woning)ontwikkelingen waarvan de haalbaarheid nog ter discussie staat.

De ontwikkeling aan de Ooster Mheenweg past binnen de ambities van de gemeente om senioren de mogelijkheid te bieden door te stromen op de steeds krappere woningmarkt. Verder is uit gesprekken tussen verschillende Hierdenaren en de gemeente gebleken dat er een uitdrukkelijke wens is om betaalbare woningen te ontwikkelen. Er is sprake van vergrijzing en de ouder wordende bewoners willen graag in het dorp blijven wonen. Er zijn echter weinig tot geen woningbouwlocaties beschikbaar om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

De ontwikkellocatie is een goede locatie voor seniorenwoningen omdat het een centrale ligging heeft in het dorp en er meerdere seniorenwoningen in de buurt zijn zoals de appartementen achter de kerk aan de Allee die zijn bestemd voor senioren. Hierdoor kan een zorgverlener zoals bijvoorbeeld Stichting Zorggroep Noordwest Veluwe als dat nodig is efficiënt hulp verlenen. Wij volgen reclamant dan ook niet dat ouderenzorg moeilijker verleend kan worden. Ter plaatse van de geplande seniorenwoningen kan het leveren van zorg aan huis juist heel goed plaatsvinden.

De ontwikkellocatie brengt de landschappelijke waarden niet in het gevaar, maar voorziet vanuit historisch perspectief in het herstel hiervan. Dit is nader toegelicht in het inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2.2 van de toelichting van bestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg, waaruit blijkt dat op de huidige locatie in 1900 reeds bebouwing aanwezig was en het erf omzoomd werd door een beplantingsstrook. Op recentere luchtfoto's is te zien dat ook in 1961 nog bebouwing aanwezig was.

Bij de huidige ontwikkeling is rekening gehouden met deze historische structuren en door hier op aan te sluiten zijn de effecten van een dergelijke ontwikkeling op het landschap tot een minimum beperkt. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het landschap. Het kleinschalige dorps karakter van Hierden, dat nog de kenmerken heeft van een authentiek Veluws dorp, blijft door de woningbouwontwikkeling op perceel 3381 bewaard en wordt versterkt.

Over de overige locaties die reclamant noemt merken we op dat deze reeds op haalbaarheid zijn onderzocht.

Voor het gebied Wouterskampen dat als inbreidingslocatie op pagina 62 van de toelichting van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 wordt genoemd, is inmiddels op 24 januari 2019 bestemmingsplan Hierden Dorp – Lage Weg vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van 5 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn niet expliciet voor senioren bestemd, maar mogen daar uiteraard wel door worden bewoond. Met de bouw van deze woningen wordt ingespeeld op de behoefte in de regio aan extra woningen. Kwalitatief is er onder meer een groot tekort aan duurdere koopwoningen. Met het bestemmingsplan Hierden Dorp – Lage Weg kan aan deze behoefte invulling worden gegeven.

Over de door reclamant genoemde locatie bij de pastorie van de dorpskerk merken we op dat het college van burgemeester een principebesluit heeft genomen om planologisch mee te willen werken aan de realisatie van woningen die aansluiten op de woonvisie. Het precieze programma en de uitwerking is evenwel nog onduidelijk.

Genoemde locaties, met inbegrip van de locatie aan de Ooster Mheenweg, dragen bij aan de vraag op de steeds krappere woningmarkt in Hierden.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.3

Blijkbaar is het beleid van gemeente om zelf geen plannen te (laten) ontwikkelen voor woningbouw in Hierden, maar dit over te laten aan particuliere initiatieven. Reclamanten geven aan dat dit betekent dat indien een grondbezitter een plan ontwikkelt, dit positief benaderd wordt. Hierdoor bestaat een grote mate van willekeur waar wel en niet gebouwd wordt. Beter zou zijn dat gemeente regie zelf in handen zou nemen en locaties in overleg met bevolking zou aanwijzen, die dan nog door particulier initiatief ingevuld kunnen worden.

Commentaar

De gemeente heeft de keus gemaakt om geen actieve grondpolitiek te voeren binnen haar gemeentegrenzen. Dit betekent evenwel niet, zoals reclamanten stellen, dat ieder plan van initiatiefnemer ook positief wordt benaderd.

Om willekeur te voorkomen wordt een beoordelingsproces doorlopen binnen de gemeente dat voor alle initiatieven gelijkwaardig is. Eerst worden ambtelijk alle initiatieven beoordeeld door een Werkgroep grote bouwinitiatieven (WGB). In de WGB zijn verschillende vakdisciplines vertegenwoordigd. Indien de beoordeling positief is en het initiatief kansrijk is, dan gaat het naar het college van burgemeester en wethouders (B&W) en neemt het college een principebesluit. Als deze beoordeling leidt tot een principebesluit van B&W waarin staat dat in principe medewerking wordt verleend aan het planologisch mogelijk maken van woningbouw, wordt een intentieovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente opgesteld waarin onder andere financiële (kostenverhaal) en procesmatige afspraken worden opgenomen met de betrokken initiatiefnemer. Een van de randvoorwaarden is bijvoorbeeld dat omwonenden worden betrokken bij de planontwikkeling.

Bij de ontwikkellocatie aan de Ooster Mheenweg heeft B&W ook een principebesluit genomen en is een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente opgesteld. Teneinde omwonenden bij de voorgenomen ontwikkeling te betrekken is op 22 november 2017 een informatieavond geweest. Op die avond is gesproken met direct omwonenden en andere belanghebbenden.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.4

Reclamanten horen graag hoe de gemeente denkt om te gaan met de waardevermindering van de woningen in de directe omgeving van het nieuwbouwplan en de compensatie hiervan.

Commentaar

Als sprake is van waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt, kan op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden uitgekeerd. Er geldt daarbij een 'eigen risico', het zogenoemde normaal maatschappelijk risico, van ten minste twee procent van de waarde van de woning direct voorafgaande aan het moment van inwerkingtreding van het planologische regime waarbij de nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Gaat het om woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, dan geldt in beginsel een normaal maatschappelijk risico van vijf procent. Geen tegemoetkoming wordt uitgekeerd als de waardevermindering voorzienbaar was of als deze al op een andere manier is vergoed.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.5

Op basis van voorgaande verzoeken reclamanten niet over te gaan tot wijziging in het bestemmingsplan Hierden Dorp.

Commentaar

De opmerkingen van reclamanten leiden niet tot een gewijzigd standpunt ten aanzien van de ontwikkeling van seniorenwoningen op perceel 3381 aan de Ooster Mheenweg te Hierden. De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en komt tegemoet aan de prangende vraag om seniorenwoningen in Hierden.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 4.

Opmerking 4.1

De bouwplannen verbaast reclamant. Perceel 3381 is juist een van de waardevolle open gebieden in het dorp. Dit wordt in de toelichting van 'Bestemmingsplan Hierden Dorp 2011' (p. 61) nadrukkelijk genoemd. Reclamant verwijst naar het landschappelijke advies van Landschapsarchitectenbureau Bosch en Slabbers, een cultuurhistorisch advies van het Gelders Genootschap en de dorpsvisie. Reclamant verwijst naar pagina 62 van de toelichting en geeft aan dat alleen gebied Wouterskampen wordt genoemd voor inbreiding en niet het gebied Ooster Mheenweg. Inbreiding op deze locatie kan het beeld van het dorp ernstig verstoren. Op pagina 7 van de toelichting van bestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg wordt dit bevestigd en kan geconcludeerd worden dat open gebied aan de Ooster Mheenweg open zal moeten blijven. Bij bebouwing van het middelste perceel behoud je doorkijk aan de linker- en rechterkant, maar is er garantie dat niet op deze percelen gebouwd gaat worden in de toekomst?

Dat het perceel begin 20^e eeuw bebouwd is geweest en er een boerderij stond is geen argument. Het gebied is al decennia open en de agrarische bestemming is nooit gewijzigd. Er is toch niets gewijzigd in de beslissing dat gebied open moet blijven? Reclamant meent op een officieel stuk, zoals het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 te moeten kunnen vertrouwen. Op basis hiervan neemt reclamant beslissingen om te komen wonen aan de Ooster Mheenweg met mooi vrij uitzicht.

Commentaar

De afwisseling van boerenerven en doorzichten is kenmerkend voor de bebouwing aan de Ooster Mheenweg. Door de bebouwing van perceel 3381 behoud je inderdaad de doorkijk aan de linker- en rechterkant en hierdoor wordt recht gedaan aan het bebouwingspatroon. De gemeente kan evenwel niet garanderen dat op deze plekken nooit gebouwd zal worden. Ook voor deze percelen geldt, gelijk aan perceel 3381, dat de gemeente initiatieven voor (woning)bouw die afwijken van het vigerende bestemmingsplan op haalbaarheid beoordeelt en beslist of het in principe bereid is om medewerking te verlenen aan de planologische ontwikkeling.

Voor de overige beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij opmerking 1.1

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.2

Reclamant begrijpt het argument om seniorenwoningen te bouwen en stelt voor dat eerst genoemde andere locaties in het bestemmingsplan op haalbaarheid worden onderzocht. Reclamant denkt aan initiatieven om appartementen te bouwen bij de pastorie van de dorpskerk en geeft aan dat men hierdoor nieuwe woongelegenheid clustert met reeds bestaande seniorenwoningen en –appartementen van De Allee en Op 't Kerkhof. Hierdoor kan ook ouderzorg geboden worden, wat nu moeilijker verleend kan worden. Er zijn meerdere gebieden in Hierden die aangewezen zijn als wijzigingsgebied. Daar valt perceel 3381 aan de Ooster Mheenweg niet onder. Vandaar de verbazing dat juist hier nu plannen worden gemaakt. Meerdere agrarische gebieden in Hierden met een optie tot wonen, terwijl perceel 3381 enkel een agrarische bestemming heeft.

Commentaar

Ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 werd ervoor gekozen om voor perceel 3381 aan de Ooster Mheenweg geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Door gewijzigde planologische inzichten van de gemeente wordt medewerking verleend aan het initiatief om op perceel 3381 seniorenwoningen te bouwen. Doordat in bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 voor dit perceel geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is ervoor gekozen dit via een zogeheten postzegelbestemmingsplan te regelen.

Over de verwijzing naar de overige wijzigingsgebieden in Hierden merken we het volgende op. Het feit dat bepaalde locaties een wijzigingsbevoegdheid hebben gekregen, maakt niet dat de gemeente ook verplicht is om deze locaties te wijzigen. Een gemeente heeft beleidsvrijheid om van een wijzigingsbevoegdheid geen gebruik te maken. Een wijzigingsbevoegdheid wijkt hiermee af van een zogeheten uit te werken bestemming die je ook in bestemmingsplannen kunt tegenkomen. Zo kan een uit te werken bestemming worden gegeven aan gronden met de verplichting dat deze op een later tijdstip door B&W wordt uitgewerkt.

De 16 wijzigingsgebieden in bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 zijn opgenomen om aan de verwachte woningbehoefte in Hierden te kunnen voldoen. De betreffende wijzigingsbevoegdheden zijn niet gelegen op grond van de gemeente, maar op particuliere gronden. Dit maakt dat het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid niet onverkort kan plaatsvinden, indien aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden is voldaan. B&W dient bij de vaststelling van een wijzigingsplan na te gaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming, gelet op de betrokken belangen, gerechtvaardigd is. Eén van de redenen die kan leiden tot het afzien van het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid is de omstandigheid dat de betreffende particuliere eigenaar zich verzet tegen wijziging van zijn bestemming.

Het feit dat sprake is van wijzigingsbevoegdheden waar nog geen gebruik van is gemaakt in het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011, betekent niet dat de gemeente geen medewerking kan verlenen aan andere ontwikkelingen in Hierden. Elk initiatief wordt binnen de gemeente beoordeeld op haalbaarheid.

Voor de overige beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij opmerking 1.2.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.3

Met op een steenworp afstand zoveel seniorenwoningen vraagt reclamant zich af hoeveel vraag er daadwerkelijk is voor seniorenwoningen. Er is helaas niet getoetst op behoefte, omdat wordt gesteld dat het hier geen stedelijke ontwikkeling betreft. Reclamant vraagt zich af of dit niet een stedelijke ontwikkeling is. Blijft het bij deze zeven seniorenwoningen of wordt het perceel ernaast in de toekomst toch ook nog bebouwd, dan blijft het niet onder de grens.

Commentaar

In paragraaf 3.1.3 van de toelichting van bestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg wordt nader ingegaan op het begrip stedelijke ontwikkeling en aangegeven dat hier geen sprake van is. De opmerking van reclamanten geeft geen aanleiding om dit standpunt te wijzigen. In de jurisprudentie (zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, zaaknummer: 201608869/1/R3) is het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening nader uitgelegd. Daaruit blijkt dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Doordat het bestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg slechts zeven woningen mogelijk maakt, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de toelichting van het bestemmingsplan geen beschrijving hoeft te bevatten van de behoefte aan seniorenwoningen.

Op dit moment zijn er geen concrete initiatieven bij de gemeente bekend die zien op de ontwikkeling van de percelen naast perceel 3381 aan de Ooster Mheenweg. Wij volgen reclamanten dan ook niet in hun opmerking dat een eventuele toekomstige ontwikkeling van deze percelen, mocht dat überhaupt al het geval zijn, in het bestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg moet worden meegenomen bij het bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Tenslotte kan over de behoeftevraag naar seniorenwoningen in Hierden worden opgemerkt dat op de informatieavond op 22 november 2017 al behoorlijk veel mensen geïnteresseerd waren als mogelijk toekomstig bewoner.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.4

Blijkbaar is het beleid van de gemeente om zelf geen plannen te (laten) ontwikkelen voor woningbouw in Hierden, maar dit over te laten aan particuliere initiatieven. Reclamanten geven aan dat dit betekent dat indien een grondbezitter een plan ontwikkelt, dit positief benaderd wordt. Hierdoor bestaat een grote mate van willekeur waar wel en niet gebouwd wordt. Beter zou zijn dat de gemeente de regie zelf in handen zou nemen en locaties in overleg met bevolking zou aanwijzen, die dan nog door particulier initiatief ingevuld kunnen worden.

Commentaar

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij opmerking 1.3.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.5

Reclamant hoort graag hoe de gemeente denkt om te gaan met de waardevermindering van de woningen in de directe omgeving van het nieuwbouwplan en de compensatie hiervan.

Commentaar

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij opmerking 1.4.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.6

In het ontwerp van het perceel telt reclamant dertien parkeerplaatsen op zeven seniorenwoningen. Ervan uitgaande dat elke huiseigenaar één of meerdere auto's bezit, er wordt namelijk ook mantelzorg benoemd, en eventueel twee keer per dag zorg aan huis heeft. Waarbij wordt opgemerkt dat ook regelmatig sprake is van af en aan rijden van overige bezoekers, supermarkten die boodschappen bezorgen en de apotheker die aan huis bezorgd. Laat staan gastenverblijven met maximaal 7 slaapkamers. Reclamant vraagt zich af hoe dit in de praktijk werkt en geeft aan nu al ernstige verkeershinder te ondervinden, namelijk al vier keer per dag door een spits bij de school waar al een groot tekort aan parkeerplekken is. Ze blokkeren nu het doorlopende verkeer en de oprit voor het huis. Verder heeft reclamant ook nog de Harderwijker brandweer en post Hierden als burens die een tekort aan parkeerplekken hebben. Als ze uitrukken staan ook de auto's van de brandweer willekeurig her en der geparkeerd. Vaak in de snelheid slordig, omdat er onvoldoende aangewezen parkeerplekken zijn. Ze kunnen niet direct bij de post parkeren, omdat de brandweerwagen een grote draaicirkel moet maken om weg te rijden.

Commentaar

De gemeente hanteert een parkeernorm van 1,8 pp per woning op eigen terrein en met 13 parkeerplaatsen wordt voldaan aan deze norm.

Over de overige door reclamant aangevoerde verkeershinder merken we het volgende op. Langs de Ooster Mheenweg is een langspaarkeerstrook aanwezig, die middels verkeersborden grotendeels gereserveerd is voor de brandweer. Voor de brandweerlieden is hier zodoende ruim voldoende parkeergelegenheid. Wel kan het incidenteel voorkomen dat brandweerlieden bij een uitruk niet veel tijd besteden aan netjes (file)parkeren. Hun prioriteiten liggen op dat moment immers elders.

Een groot deel van de Ooster Mheenweg kent een grasberm. Parkeren in de berm is toegestaan. Parkeren mag in parkeervakken, maar mag ook gewoon in de berm. De Ooster Mheenweg heeft een groen karakter. Het is niet passend grote gedeelten van de berm te verharderen. Omdat veel aanliggende woningen een eigen oprit hebben, is dit ook niet nodig.

Ongeveer 8 jaar geleden speelde er een parkeerprobleem rondom de school doordat het halen en brengen van kinderen vooral op en nabij de Ooster Mheenweg gebeurde. Nu wordt het terrein van de naastgelegen kerk meer gebruikt voor het halen van kinderen, waardoor de verkeersdruk meer verdeeld is. De verkeersdruk is nu gespreid. Het blijft uiteraard merkbaar dat er een school in de buurt zit en de verkeersdruk rond schooltijden wat hoger is. Deze verkeersdruk is niet extremer dan in een gemiddelde andere omgeving.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.7

Reclamant is bang met een nieuwe in- en uitrit last te zullen krijgen van koplampen in de woonkamer met groot raam, aangezien deze recht tegenover hun huis is gesitueerd. Hierdoor is sprake van een ernstige inbreuk op privacy. Reclamant vraagt hier rekening mee te houden. Feit is dat ze nu totaal geen last hebben van eventuele inkijk. Ook vraagt reclamant rekening te houden met de bouw van huizen tegenover hun huis met plaatsing grote ramen. De leefruimte van reclamant bevindt zich aan de voorzijde en reclamant stelt juridische hulp in te schakelen indien zij ernstige hinder in de toekomst verwachten.

Commentaar

Blijkens de verbeelding van bestemmingsplan Ooster-Mheenweg ligt het voorste bouwvlak op een afstand van ongeveer 17 meter van het perceel van reclamant. Aan de gronden tussen het bouwvlak en deze percelen ligt de Ooster Mheenweg. Gelet op de afstand en de omstandigheid dat de nieuw te bouwen woningen en woning van reclamant in de stedelijke kern van Hierden staan, is de gemeente van mening dat de privacy van reclamanten niet onaanvaardbaar wordt beperkt.

De gemeente realiseert zich dat enige lichthinder kan ontstaan door koplampen van auto's die de erftoegangsweg van de 7 seniorenwoningen op- of afrijden. Wij hebben berekend dat gemiddeld 42 motorvoertuigbewegingen per etmaal zullen ontstaan, waarbij in het algemeen wordt aangenomen dat ongeveer een kwart daarvan in het donker zal plaatsvinden. Daarbij wordt opgemerkt dat we verwachten dat reclamant mogelijk vooral in de wintermaanden en avonden enige hinder kan ondervinden. Hoewel wij betreuren dat dit een vervelende verandering kan zijn in de leefomgeving van reclamant, is geen sprake van onevenredige lichthinder die maakt dat een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant optreedt.

Het verzoek van reclamant om bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen rekening te houden met de plaatsing van grote ramen tegenover hun huis, hebben we neergelegd bij de initiatiefnemer. De gemeente is verder niet betrokken bij de technische uitwerking van het ontwerp van de nieuwe woningen en de plaatsing van ramen aan de kant van de Ooster Mheenweg.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.8

Het verbaast reclamant dat nergens in het bestemmingsplan wordt gesproken van seniorenwoningen en hierover bestaat zorg aangezien nu alles is gebaseerd op seniorenwoningen. Er wordt zelfs gesproken over de mogelijkheid tot bed en breakfast. Een garantie dat de zeven woningen uitsluitend bewoond wordt door senioren blijft uit. Reclamant verwijst naar natuurtoets waaruit blijkt dat de ooielaar geen overlast zal ervaren omdat het gaat om duurzame seniorenwoningen en deze een weinig verstorend karakter hebben.

Commentaar

Met het bestemmingsplan wordt beoogd woningen te realiseren die voldoen aan de wensen van senioren, hetgeen aansluit bij het woningbouwprogramma van de gemeente. Hoewel uit de plantoelichting volgt dat de woningen worden ontwikkeld ten behoeve van senioren, kent het plan geen waarborg dat de voorziene woningen uitsluitend voor die doelgroep beschikbaar zullen zijn. Het vastleggen in de regels van het bestemmingsplan dat de woningen uitsluitend door senioren bewoond mogen worden is niet ruimtelijk relevant en vormt daarnaast onderscheid naar leeftijd. Op grond van jurisprudentie (zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2011, zaaknummer: 201101921/1/R2) is dit niet toegestaan.

Verdere afspraken over het type woningen zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten. Zo is geregeld dat uitsluitend woningen ten behoeve van senioren gerealiseerd mogen worden. Bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg lag de zakelijke beschrijving van die overeenkomst ter inzage.

Een en ander maakt dat wij van mening blijven dat de opmerking over de mate van verstoring vanwege seniorenwoningen die op pagina 8 van de Natuurtoets staat weergegeven, overeind kan blijven. We merken daarbij in algemene zin nog over op dat ooielaars een hoge tolerantie hebben en weinig kwetsbaar zijn voor verstoring.

Over de mogelijkheid van bed & breakfast merken we op dat dit enkel is toegestaan indien aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan. Dit betekent dat de woning in ieder geval haar woonfunctie dient te behouden en sprake dient te zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de woning. Wij menen dat de opname van deze mogelijkheid het toekomstige gebruik van de woningen door senioren niet zal belemmeren.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.9

Reclamant denkt bij seniorenwoningen aan laagbouw, alles gelijkvloers, wat de verstoring van het vrije uitzicht enigszins zal beperken. Toch wordt gesproken van hoofdgebouwen met een maximale hoogte van 8 meter.

Commentaar

Het ontwerp van de seniorenwoningen ziet inderdaad op woningen die bestaan uit twee verdiepingen. Reden hiervoor is dat seniorenwoningen niet op voorhand gelijkvloers hoeven te zijn. Het gaat om de uiteindelijke inrichting van de woningen die het gebruik door senioren geschikt(er) maken.

In dit geval zullen alle woningen een plattegrond krijgen waarbij alle voorzieningen op de begane grond worden gesitueerd. Op de 1^e verdieping kunnen vervolgens overige vertrekken, zoals overige (logeer)slaapkamers en bergruimte, worden gesitueerd. Bij de hoogte van de seniorenwoningen is aangesloten bij een agrarisch boeren erf, met een boerderij en schuurvormige bijgebouwen. Deze hebben over het algemeen een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.10

Het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 meter mag bedragen wordt opgenomen in artikel 6 algemene afwijkingsregels. Dit is onlogisch en zal niet alleen voor reclamant, maar voor vele medebewoners een smet op het fraaie landschap van Hierden zijn.

Commentaar

Artikel 6 onder c van het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp – Ooster Mheenweg (waarin is bepaald dat met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan mag worden afgeweken ten behoeve van een antenne van 25 meter hoog) is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Hierden Dorp 2011. De gemeente volgt de opmerking van reclamant dat een antenne ter plaatse van perceel 3381 aan de Ooster Mheenweg niet bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing. Reden om deze mogelijkheid te laten vervallen.

De zienswijze wordt op dit punt wel gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.11

Reclamant verzoekt niet over te gaan tot wijziging in het bestemmingsplan Hierden Dorp.

Commentaar

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij opmerking 1.5

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

5. Samenvatting

In totaal zijn 4 zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld de zienswijzen 1, 2, 3 en de zienswijzen die zijn genummerd 4.1 t/m 4.9 en 4.11 niet te delen. Van de zienswijze genummerd 4.10 wordt voorgesteld deze wel te delen. Het gedeeltelijk delen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijziging:

Regels:

- Artikel 6 (Algemene afwijkingsregels) onder b verwijderen. De nummering van de overige subleden wordt in overeenstemming gebracht met deze wijziging.

Harderwijk, 23-1-2019