



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24)

Inleiding

Op 17 maart 2009 heeft het college ingestemd met de koopovereenkomst (december 2008), die is gesloten met de heer Veerman. Deze overeenkomst behelst de aankoop van een stuk grond en is gesloten om de nieuwe gemeentewerf aan de Veldweg te Heerde te kunnen realiseren. In het kader van de overeenkomst heeft de gemeente Heerde een inspanningsverplichting op zich genomen. Deze inspanningsverplichting omvat het planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning aan de 2^e Hoornerveenseweg te Heerde. Het bijgevoegde bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24) voorziet hierin.

In de wet (Wro) staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vaststellen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24) blijkt dat medewerking planologisch gezien verantwoord is. Kortom, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt de nieuwe vrijstaande woning aan de 2^e Hoornerveenseweg, conform de voorwaarde van de provincie Gelderland, landschappelijk ingepast. Ten behoeve van deze landschappelijke inpassing is een erfinrichtingsplan opgesteld door Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG). De uitvoering van het erfinrichtingsplan is juridisch geborgd in een anterieure overeenkomst.

Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 29 mei 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24). Op basis van deze toestemming is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in procedure gebracht. Dit betekent o.a. dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van woensdag 6 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder analoog en digitaal ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Weergave zienswijze

In totaal zijn er twee zienswijzen ingekomen:

1. Ingekomen zienswijze d.d. 14 juni 2012 van de heer Veldkamp, Veldweg 1, 8181 LP Heerde.
2. Ingekomen zienswijze d.d. 12 juli 2012 van familie Kelder/Olree, Veldweg 3, 8181 LP Heerde.

De twee zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Ingekomen zienswijze van de heer Veldkamp

Kort samengevat omvat de zienswijze van de heer Veldkamp het volgende:

1. De heer Veldkamp kan zich niet vinden in het voornemen om aan het onderhavige perceel een woonbestemming toe te kennen. Het onderhavige perceel grenst direct (aan twee zijden) aan het

perceel van de heer Veldkamp en dat heeft volgens de heer Veldkamp gevolgen voor zijn privacy, rust en uitzicht.

2. De heer Veldkamp verwacht een forse waardedaling van zijn woning.
3. De heer Veldkamp geeft aan dat de onderhavige ontwikkeling de landelijke woonbeleving van zijn directe woonomgeving teniet doet. De nieuwe gemeentewerf is hier ook voor een groot deel verantwoordelijk voor.
4. De heer Veldkamp gaat in zijn zienswijze in op de inspanningsverplichting die de gemeente op zich heeft genomen. Het gegeven dat de onderhavige ontwikkeling direct verband heeft met het realiseren van de nieuwe gemeentewerf geeft de heer Veldkamp een benauwend en onfris gevoel.
5. In gesprekken met de heer Veerman heeft de heer Veldkamp laten weten op welke basis hij met de ontwikkeling zou kunnen leven. De heer Veerman heeft hier geen reactie op gegeven. De heer Veldkamp is tevens van mening dat de ontwikkeling niet voorziet in noodzaak maar enkel een winstoogmerk heeft.
6. De heer Veldkamp verzoekt de gemeente om de procedure te staken. De noodzaak ontbreekt en de ontwikkeling is een forse aderlating op de landelijke uitstraling van het gebied.

Ingekomen zienswijze van de familie Kelder/Olree

Kort samengevat omvat de zienswijze van de familie Kelder/Olree het volgende:

- a. De familie Kelder/Olree geeft aan dat er wederom een stukje agrarisch landschap wordt opgeofferd voor een woonbestemming.
- b. De familie Kelder/Olree geeft aan dat zij bewust aan de Veldweg 3 zijn gaan wonen, omdat zij het belangrijk vinden in een landelijke omgeving te wonen en te werken. Ten eerste omdat zij het prettig vinden om uitzicht te hebben op weiland met daarin koeien of paarden. Ten tweede omdat mevrouw Olree een praktijk voor logopedie aan huis heeft. Haar cliënten vinden het zeer prettig om behandeld te worden in een landelijke omgeving, voornamelijk omdat een landelijke omgeving rust met zich mee brengt. Een nieuwe vrijstaande woning doet afbreuk aan deze rust.
- c. De familie Kelder/Olree geeft aan meerdere keren verkeerd te zijn voorgelicht door het ambtelijk apparaat. In het Hoornerveen zou een bouwstop van kracht zijn. Dat er nu toch een nieuwe woonbestemming wordt gecreëerd duidt op een verkeerde voorlichting.
- d. De familie Kelder/Olree geeft aan dat de gemeente willekeur heeft toegepast. Het feit dat de onderhavige ontwikkeling een voortvloeisel is van een deal om de gemeentewerf te kunnen realiseren duidt op een voorkeurspositie. Een gemeenteraad behoort onafhankelijk te zijn en dient alle inwoners op eenzelfde wijze te behandelen.
- e. De familie Kelder/Olree verzoekt de gemeente de procedure te staken en/of bevoorrecht te worden en een nieuwe (extra) woonbestemming te leggen op het eigendom van de familie Kelder/Olree, met als doel deze te verkopen aan een derde partij.

Gemeentelijke reactie op de zienswijzen

De gemeentelijke reactie op de zienswijze van de heer Veldkamp is als volgt:

1. De gemeente kan niet ontkennen dat de onderhavige ontwikkeling van invloed is op de privacy, de rust en het uitzicht van de heer Veldkamp. Maar het is niet zo dat de directe woonomgeving van de heer Veldkamp door de onderhavige ontwikkeling onleefbaar wordt gemaakt. Wij zijn van mening dat de nieuwe vrijstaande woning op een verantwoorde manier is ingepast, waarbij rekening is gehouden met de invloed van de ontwikkeling op de direct omwonenden.
2. Het is mogelijk dat de onderhavige ontwikkeling van invloed is op de waarde van de woning van de heer Veldkamp. Deze mogelijke waardedaling, veroorzaakt door een planologische wijziging, wordt in de Wet ruimtelijke ordening planschade genoemd. Op basis van artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de heer Veldkamp een aanvraag om planschadevergoeding indienen. Een onafhankelijke deskundige adviseert vervolgens of er sprake is van planschade en of de aanvraag moet worden toegewezen. Gezien de planschadeaanvraag, die de heer Veldkamp, heeft ingediend tegen de bouw van de nieuwe gemeentewerf mag verondersteld worden dat de heer Veldkamp op de hoogte is van zijn rechten.
3. Het is inderdaad waar dat er in de directe woonomgeving van de heer Veldkamp is en wordt gebouwd. De gemeente beseft zich dat dit van invloed is op de landelijk woonbeleving. Om de

aantasting zoveel mogelijk te beperken is er met grote zorg gekeken naar de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Zo is de nieuwe gemeentewerf voor een groot deel voorzien van een begroeid grondlichaam dat overloopt in een begroeid dak. In het kader van de onderhavige ontwikkeling is er een erfinrichtingsplan opgesteld door Stichting Landschapbeheer Gelderland. De uitvoering van het erfinrichtingsplan is juridisch geborgd op basis van een anterieure overeenkomst.

4. De onderhavige ontwikkeling heeft inderdaad een directe relatie met de grondaankoop die is gedaan om de nieuwe gemeentewerf te kunnen realiseren. In een onderhandelingsproces tussen partijen, in dit geval de gemeente Heerde en de heer Veerman, worden er soms afspraken gemaakt die voor derden ongunstig uitvallen, maar worden gemaakt in het kader van het maatschappelijk belang. In dit geval is de nieuwe gemeentewerf het maatschappelijk belang. De nadelen voor derden worden uiteraard daar waar mogelijk zo veel mogelijk beperkt. Bovendien moet worden opgemerkt dat gedurende het onderhandelingsproces uitvoerig is gekeken naar het verzoek van de heer Veerman. Zo is op basis van een ruimtelijke analyse bepaald of de onderhavige locatie aan de 2^e Hoornerveenseweg wel geschikt is voor een nieuwe vrijstaande woning en toebehoren. Uit deze ruimtelijke analyse is gebleken dat dit het geval is. Kortom, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zie hiervoor ook de toelichting van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24).
5. De gemeente kan in een geschil tussen twee partijen niet meer doen dan bemiddelen. In dit geval is dit niet anders geweest. De gemeente heeft beide partijen meerdere malen bij elkaar gebracht met de hoop dat de partijen er samen uit zouden komen. De gemeente vindt het spijtig dat beide partijen er samen niet zijn uitgekomen.
6. De gemeente ziet geen reden om de bestemmingsplanprocedure te staken. Ten eerste omdat wij van mening zijn dat gemaakte afspraken moeten worden nagekomen. In dit geval doelen wij op de gemaakte afspraken die zijn gemaakt met de heer Veerman (inspanningsverplichting). Ten tweede is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24). Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat er dan ook geen reden om de bestemmingsplanprocedure te staken.

De gemeentelijke reactie op de zienswijze van de familie Kelder/Olree is als volgt:

- a. Er wordt inderdaad een perceel met een agrarische bestemming opgeofferd voor een woonbestemming. De gemeente beseft zich dat dit van invloed is op de landelijke woonbeleving en heeft daarom met grote zorg gekeken naar de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Zo is de nieuwe gemeentewerf voor een groot deel voorzien van een begroeid grondlichaam dat overloopt in een begroeid dak. Voor wat betreft de onderhavige ontwikkeling is er een erfinrichtingsplan opgesteld door Stichting Landschapbeheer Gelderland. De uitvoering van het erfinrichtingsplan is juridisch geborgd op basis van een anterieure overeenkomst. Bovendien zijn wij van mening dat er in de directe omgeving van de familie Kelder/Olree voldoende gebied aanwezig is waarop een agrarische bestemming rust. Kortom, wij beschouwen de directe omgeving nog steeds als een woon- werkgebied met een landelijke uitstraling.
- b. Zie de gemeentelijke reactie onder 1.
- c. De gemeente Heerde kan zich voorstellen dat de familie Kelder/Olree het gevoel heeft verkeerd te zijn voorgelicht door het ambtelijk apparaat. Dit is alleen niet het geval. In het kader van de onderhavige ontwikkeling is namelijk een uitzondering gemaakt. Op basis van de volgende toelichting wordt uitgelegd waarom het om een uitzonderingssituatie gaat.
Op 17 maart 2009 heeft het college ingestemd met de koopovereenkomst (december 2008), die is gesloten met de heer Veerman. Deze overeenkomst behelst de aankoop van een stuk grond en is gesloten om de nieuwe gemeentewerf te kunnen realiseren. In het kader van de overeenkomst heeft de gemeente Heerde een inspanningsverplichting op zich genomen. Deze inspanningsverplichting omvat het planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning aan de 2^e Hoornerveenseweg te Heerde. Het onderhavige bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24) voorziet hierin.
De locatie aan de 2^e Hoornerveenseweg valt in één van de zogenoemde zoekzones landschappelijke versterking zoals de provincie Gelderland deze heeft vastgesteld. De ruimtelijke kwaliteit in deze zoekzones staat sterk onder druk. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een

ontbrekende ruimtelijke samenhang. Daarom stelt de streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' dat de zoekzones een kwaliteitsimpuls verdienen. Dit betekent dat er landschappelijke ingrepen moeten worden gedaan passend in de landschappelijke structuur en bijdragend aan de landschappelijke versterking van de desbetreffende zoekzone. Om deze landschappelijke ingrepen te kunnen financieren stelt de provincie Gelderland voor om een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur, toe te staan. In ruil voor het creëren van een woon/werkbestemming wordt een financiële bijdrage gevraagd, waarmee de landschappelijke ingrepen kunnen worden gefinancierd. Dit wordt ook wel de "rood voor groen regeling" genoemd.

Aan de planologische uitwerking van de zoekzones landschappelijke versterking moet de gemeente Heerde een door de provincie Gelderland te accorderen gebiedsplan ten grondslag leggen. Tot op heden is hier nog geen uitvoering aangegeven, omdat er prioriteit is gegeven aan andere projecten. De provincie Gelderland heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om nieuwe woon/werkbestemmingen toe te voegen aan één van de zoekzones landschappelijke versterking in de gemeente Heerde zolang er geen gebiedsplan is vastgesteld. Deze boodschap wordt ook verkondigd door het ambtelijk apparaat van de gemeente Heerde en is ook verkondigd aan de familie Kelder/Olree.

De gemeente Heerde wil de gemaakte inspanningsverplichting, die is aangegaan met de heer Veerman, graag nakomen. Daarom heeft de gemeente Heerde de provincie Gelderland schriftelijk verzocht om eenmalig een uitzondering te maken. De provincie heeft in een schriftelijke reactie aangegeven hiermee akkoord te gaan indien de nieuwe vrijstaande woning aan de 2^e Hoornerveenseweg landschappelijk wordt ingepast op basis van een erfinrichtingsplan. Aan deze eis heeft de gemeente Heerde gehoor gegeven. Aan alle overige verzoeken om woningbouw in één van de zoekzones landschappelijke versterking, zoals het Hoornerveen dat is, wordt inderdaad vooralsnog geen medewerking verleend.

- d. Aan de heer Veerman is inderdaad een voorkeurspositie toegekend, maar dit is niet zonder reden gedaan. De onderhavige ontwikkeling heeft immers een directe relatie met de grondaankoop die is gedaan om de nieuwe gemeentewerf te kunnen realiseren. In een onderhandelingsproces tussen partijen, in dit geval de gemeente Heerde en de heer Veerman, worden er soms afspraken gemaakt die voor derden ongunstig uitvallen, maar worden gemaakt in het kader van het maatschappelijk belang. In dit geval is de nieuwe gemeentewerf het maatschappelijk belang. De nadelen voor derden worden uiteraard daar waar mogelijk zo veel mogelijk beperkt. Bovendien moet worden opgemerkt dat gedurende het onderhandelingsproces uitvoerig is gekeken naar het verzoek van de heer Veerman. Zo is op basis van een ruimtelijke analyse bepaald of de onderhavige locatie aan de 2^e Hoornerveenseweg wel geschikt is voor een nieuwe vrijstaande woning en toebehoren. Uit deze ruimtelijke analyse is gebleken dat dit het geval is. Kortom, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zie hiervoor ook de toelichting van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24).
- e. De gemeente ziet geen reden om de bestemmingsplanprocedure te staken. Ten eerste omdat de gemeente Heerde van mening is dat gemaakte afspraken moeten worden nagekomen. In dit geval doelen wij op de gemaakte afspraken die zijn gemaakt met de heer Veerman (inspanningsverplichting). Ten tweede is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2^e Hoornerveenseweg 24). Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat er dan ook geen reden om de bestemmingsplanprocedure te staken.

De gemeente ziet eveneens geen reden om de familie Kelder/Olree te bevoorrechten en een nieuwe woonbestemming te leggen op het eigendom van de familie Kelder/Olree. Ten eerste omdat dit een enorme precedent werking schept t.o.v. andere inwoners van de gemeente Heerde die nadeel ondervinden van een planologische maatregel. Ten tweede omdat de Wet ruimtelijke ordening het planschadesysteem kent. Op basis van artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de familie Kelder/Olree een aanvraag om planschadevergoeding indienen. Een onafhankelijke deskundige adviseert vervolgens of er sprake is van planschade en of de aanvraag moet worden toegewezen. Gedurende de hoorzitting heeft mevrouw Olree aangegeven bekend te zijn met het planschadesysteem en hier gebruik van gaat maken.

Conclusie

1. de zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk;
2. de zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of de bestemmingsplanprocedure te staken.