



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West, 1^e herziening (De Steeg tussen 8 en 10 te Wapenveld)

Inleiding

Op 16 oktober 2012 heeft het college besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om op het perceel tussen De Steeg 8 en 10 te Wapenveld een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Het betreft een vervangende woning. De aanvrager is nu nog woonachtig in het projectgebied van de 'Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld' (aan de Schraatgravenweg 3 te Wapenveld) en heeft verzocht om op het betreffende perceel een vervangende woning te realiseren. Om dit verzoek mogelijk te kunnen maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied West nodig. Het bestemmingsplan Buitengebied West, 1^e herziening (De Steeg tussen 8 en 10 te Wapenveld) voorziet hierin.

In de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vaststellen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied West, 1^e herziening (De Steeg tussen 8 en 10 te Wapenveld) blijkt dat medewerking planologisch gezien verantwoord is. Kortom, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt de geplande woning op een stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. De woning wordt geclusterd met de bestaande woningen aan De Steeg 10, 12 en 16 en daarnaast vindt rondom de woning landschappelijke versterking plaats, conform het door Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG) opgestelde erfinrichtingsplan. Realisatie van de geplande landschapsversterking is op twee manieren geborgd: middels de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst en door een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.

Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 15 januari 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West, 1^e herziening (De Steeg tussen 8 en 10 te Wapenveld). Op basis van deze instemming is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in procedure gebracht. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van woensdag 23 januari 2013 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 zienswijzen

In totaal zijn er vier zienswijzen ingekomen:

1. Ingekomen zienswijze d.d. 6 februari 2013 (van/namens de eigenaar van de woning aan De Steeg 14 te Wapenveld);
2. Ingekomen zienswijze d.d. 18 februari 2013 (van/namens de eigenaar van de woning aan De Steeg 16 te Wapenveld);
3. Ingekomen zienswijze d.d. 26 februari 2013 (van/namens de eigenaar van de woning aan De Steeg 10 te Wapenveld);
4. Ingekomen zienswijze d.d. 27 februari 2013 (van/namens de eigenaar van de woning aan De Steeg 2a te Wapenveld).

Deze vier zienswijzen zijn tijdig ingediend.

1. Ingekomen zienswijze d.d. 6 februari 2013 (De Steeg 14)

Kort samengevat omvat de zienswijze het volgende:

- 1.1 Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel tussen De Steeg 8 en 10 zorgt voor een verstoring van het bestaande landschap en het woongenot van de huidige bewoners van De Steeg. Een dichtere bebouwing aan De Steeg wordt niet wenselijk geacht.
- 1.2 Door de nieuwe woning zal het verkeer over De Steeg toenemen, dit is niet wenselijk (vanwege de verkeerstechnische staat van deze weg).
- 1.3 Er is niet aangegeven waarom een bijgebouw bij de woning mag worden gerealiseerd en waarvoor dit bijgebouw gebruikt zal worden.
- 1.4 De gemeente wordt verzocht de procedure te staken.

Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 6 februari 2013 (De Steeg 14)

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 1.1 Wij onderkennen dat er sprake is van een ingreep in het bestaande, open landschap. Daarbij moet echter worden benadrukt dat de voorgenomen ontwikkeling geen extra woning in het buitengebied betreft, maar dat een reeds aanwezige woonbestemming wordt verplaatst. De aanvrager van de bestemmingsplanherziening woont ook al in het buitengebied. Per saldo wordt de openheid van het buitengebied dan ook niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is voor de betreffende locatie aan De Steeg een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing als voorwaarde gesteld, zowel in stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid is uitgegaan van het 'beginsel van bebouwingsconcentratie', zoals dit is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied West. Concreet is hierbij de eis gesteld dat de nieuwe woning wordt geclusterd met de al aanwezige woningen. De gevolgen voor de openheid van het gebied worden daarmee tot het minimum beperkt. Ten aanzien van de landschappelijke inpasbaarheid is de eis gesteld dat het erf rond de nieuwe woning wordt ingericht conform het door de Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG) opgestelde erfinrichtingsplan. De uitvoering van dit erfinrichtingsplan is juridisch geborgd op basis van een anterieure exploitatieovereenkomst en een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.
Wij zijn van mening dat voor de indiener slechts in zeer beperkte mate sprake is van een verstoring van het woongenot. Enerzijds omdat de nieuwe woning op relatief grote afstand komt te liggen (circa 140 meter vanaf de woning van de indiener), anderzijds omdat het een ontwikkeling van beperkte omvang betreft (één woning, bestemd voor één huishouden). Ook de aantasting van het uitzicht is voor de indiener zeer gering, omdat de nieuwe woning wordt geclusterd met de al aanwezige woningen. Al met al kan daarom worden gesteld dat het woongenot van de indiener niet onaanvaardbaar wordt verstoord.
- 1.2 Naar ons oordeel is de verkeerstoename als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zeer beperkt. Binnen de nieuwe, toegekende woonbestemming is één woning, bestemd voor één huishouden toegestaan. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de vestiging van één huishouden zijn qua omvang relatief gering. Daarnaast betreft het verkeer dat qua aard vergelijkbaar is met het verkeer naar de bestaande woningen aan De Steeg. Het valt dan ook niet te verwachten dat de verkeerstechnische staat van De Steeg nadelig wordt beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling.
- 1.3 Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied West is voor elke afzonderlijke woonbestemming een maximale oppervlakte van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken (ofwel bijgebouwen) toegestaan. Op grond van het gelijkheidsbeginsel achten wij het daarbij wenselijk om deze 'bijgebouwenregeling' over te nemen in de betreffende herziening van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn wij van mening dat het bij iedere woning in het buitengebied mogelijk moet zijn om berg-/stalruimte te realiseren.

De gebruiksmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken zijn geregeld in het bestemmingsplan. Op grond hiervan mogen deze bouwwerken uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de woonbestemming.

- 1.4 Wij zien geen reden om de bestemmingsplanprocedure te staken, omdat in onze ogen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied West, 1^e herziening (De Steeg tussen 8-10 te Wapenveld). Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aanvaardbaar om de bestemmingsplanprocedure verder doorgang te laten vinden.

2. Ingekomen zienswijze d.d. 18 februari 2013 (De Steeg 16)

Kort samengevat omvat de zienswijze het volgende:

- 2.1 Uit de Toelichting en het principebesluit van het college d.d. 16 oktober 2012 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid (niet bouwen in het buitengebied). In dit geval wordt het verdedigbaar geacht om een uitzondering te maken, omdat het een verplaatsing betreft van een bestaande woning in het buitengebied die moet wijken vanwege de aanleg van de Hoogwatergeul. Daarnaast betreft de ontwikkeling van de Hoogwatergeul een Rijksbelang, waaraan het gemeentelijk belang ondergeschikt is. Volgens de indiener is dit niet correct, omdat door het Rijk niet is aangegeven dat de te verwijderen woningen op een andere plaats herbouwd mogen worden. Bewoners van het projectgebied van de Hoogwatergeul worden uitgekocht en kunnen daarmee een woning op een andere locatie kopen. Er is daarom niet voldoende reden om af te wijken van het gemeentelijk beleid en om toe te staan dat een extra woning in het buitengebied gebouwd kan worden.
- 2.2 Wanneer toch een woonbestemming aan het perceel tussen De Steeg 8 en 10 wordt toegekend, wil de indiener graag weten wat dit betekent voor de overige opgekochte woningen in het plangebied. Betekent dit dat de eigenaren van deze woningen ook een woning aan De Steeg (of elders) mogen bouwen? Hebben zij dezelfde rechten als de aanvrager van deze bestemmingsplanherziening?
- 2.3 De indiener is het niet eens met het toekennen van een woonbestemming aan het perceel tussen De Steeg 8 en 10 en ziet geen redenen die de afwijking van het gemeentelijk beleid rechtvaardigen. Als deze afwijking van rijkswege is afgedwongen wil de indiener hiervan graag de bewijsstukken zien. Daarnaast is het niet mogelijk om één uitzondering te maken, ook de overige (ex-)bewoners van het projectgebied van de Hoogwatergeul kunnen een vergelijkbare aanspraak maken. Dit zou betekenen dat het erg druk gaat worden aan De Steeg, iets waar de indiener fel op tegen is.

Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 18 februari 2013 (De Steeg 16)

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 2.1 De indiener geeft aan dat door het Rijk niet is aangegeven dat de te verwijderen woningen in het projectgebied van de Hoogwatergeul op een andere plaats herbouwd mogen worden. Deze constatering is correct, maar laat onverlet dat met de aanleg van de Hoogwatergeul wel degelijk een Rijksbelang gemoeid is. De geplande Hoogwatergeul betreft een besluit van het Rijk, dat als consequentie heeft dat alle woningen (en bedrijven) uit het betreffende projectgebied moeten verdwijnen. Dit betekent dat er een situatie ontstond waarbij woningeigenaren niet op de huidige locatie in de gemeente gevestigd konden blijven. Gesteld kan worden dat de aanvrager van de bestemmingsplanherziening op basis van het Rijksbesluit gedwongen werd om vervangende woonruimte te zoeken. De aanvrager van de bestemmingsplanherziening heeft vervolgens aangegeven zich op een andere locatie in de gemeente te willen vestigen, op het onbebouwde perceel tussen De Steeg 8 en 10. In reactie daarop heeft het college besloten in principe mee te willen werken aan het verzoek, onder voorwaarde dat de nieuwe bebouwing zorgvuldig werd ingepast en dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar was. Op de gekozen locatie voor de nieuwe woning wordt voldaan aan deze voorwaarden. Op grond van de bovengenoemde afweging en het achterliggende Rijksbelang achten wij het verdedigbaar om af te

wijken van het gemeentelijk beleid om in het buitengebied geen woningen op nu nog onbebouwde locaties te bouwen (zoals verwoord in de beleidsnotitie 'Wonen in het landelijk gebied'). Daar komt bij dat in dit geval geen extra woning in het buitengebied wordt toegevoegd, maar dat een reeds aanwezige woonbestemming wordt verplaatst. De aanvrager van de bestemmingsplanherziening woont ook al in het buitengebied. Per saldo wordt de openheid van het buitengebied dan ook niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

- 2.2 De aanvrager van de bestemmingsplanherziening is de enige woningeigenaar uit het projectgebied van de Hoogwatergeul die aanspraak kan maken op het 'bouwrecht' om elders in de gemeente een vervangende woning te mogen realiseren. Alle andere woningeigenaren zijn uitgekocht op basis van onteigening en hebben daarmee naast hun onroerende goederen (woningen en gronden) ook afstand gedaan van hun 'bouwrecht'. Het voorgaande wordt bevestigd door de Rijksdienst die verantwoordelijk is voor de aankoop van alle onroerende goederen in het projectgebied van de Hoogwatergeul (de Dienst Landelijk Gebied). De 'bouwrechten' zijn daarmee in het bezit gekomen van de Dienst Landelijk Gebied (DLG). Vervolgens zijn al deze 'bouwrechten' komen te vervallen, op basis van het vastgestelde Rijksinpassingsplan voor het betreffende projectgebied (het Rijksinpassingsplan "Hoogwatergeul Veesen-Wapenveld"). Alle woonbestemmingen die in het projectgebied aanwezig waren, zijn in dit Rijksinpassingsplan 'wegbestemd'.
- 2.3 Zie reacties onder 2.1 en 2.2.

3. Ingekomen zienswijze d.d. 26 februari 2013 (De Steeg 10)

Kort samengevat omvat de zienswijze het volgende:

- 3.1 De indiener vraagt waarom de nieuwe woning is voorzien op 14 meter vanaf zijn/haar perceelsgrens en waarom niet is gekozen voor een locatie dichterbij De Steeg 8 (zodat de woning meer tussen nummer 8 en 10 in staat). Tussen de bestaande woningen aan De Steeg in dezelfde rooilijn (nummer 10, 16 en 18) zit meer ruimte dan tussen de woning van de indiener en de nieuwe woning. De indiener vindt dat de nieuwe woning daarmee veel te kort op zijn/haar woning komt te staan.
- 3.2 De indiener vraagt waarom er voor één iemand een uitzondering op het gemeentelijk beleid wordt gemaakt. Volgens de indiener waren er meerdere families die ergens anders in het buitengebied wilden bouwen.
- 3.3 De indiener vraagt of er wel voldoende ruimte wordt gelaten tussen de perceelsgrens en het aan te planten bosje (zie bijlage 1 bij de Regels). Dit in verband met eventuele overlast van wortels en takken.
- 3.4 De indiener vraagt of in plaats van de nieuwe woning niet het bijgebouw aan de kant van zijn/haar woning kan worden gerealiseerd. Zo kan worden voorkomen dat bij elkaar in de huiskamer kan worden gekeken (gezien de geringe afstand tussen de woningen). De indiener heeft zich hier 20 jaar geleden gevestigd om 'vrij' te kunnen wonen.

Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 26 februari 2013 (De Steeg 10)

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 3.1 Wij kunnen niet ontkennen dat de voorgenomen ontwikkeling invloed heeft op de privacy en het uitzicht van de indiener. Bij de locatiekeuze van de nieuwe woning is gezocht naar een balans tussen enerzijds het minimaliseren van de aantasting van het open landschap en anderzijds het beperken van de nadelige effecten voor direct omwonenden. Wij zijn van mening dat op de gekozen locatie sprake is van een acceptabele balans. De onderlinge afstand tussen de nieuwe woning en de woning van de indiener is daarbij dusdanig groot (circa 28 meter), dat naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de woonomgeving van de indiener. Daar komt nog bij dat op basis van het opgestelde erfinrichtingsplan wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zie ook reactie onder 1.1). De daadwerkelijke impact van de nieuwe woning op de woonomgeving wordt daardoor tot het minimum beperkt.

- 3.2 Zie reacties onder 2.1 en 2.2.
- 3.3 Regelgeving met betrekking tot de locatie van beplanting ten opzichte van de perceelsgrens valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Dit is geregeld in het zogenaamde 'burenrecht', dat is terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, artikel 37 tot en met 59).
- 3.4 Deze vraag om de inrichting van het perceel (het bouwplan) aan te passen is aan de aanvrager van de bestemmingsplanherziening voorgelegd. Door de aanvrager is vervolgens onderzocht of de gevraagde aanpassing van de inrichting van het perceel mogelijk was. Deze aanpassing was voor de aanvrager echter niet acceptabel vanuit het oogpunt van wooncomfort en in bouwkundig opzicht. Daarnaast was het volgens de aanvrager maar de vraag of de indiener baat had bij deze aanpassing, omdat de bebouwing dichter op de woning van de indiener kwam te staan en omdat de indiener meer hinder zou gaan ondervinden van verkeersbewegingen op het perceel. Naar ons oordeel is het aanvaardbaar om vast te houden aan het voorgenomen bouwplan. Zoals al is aangegeven in onze reactie onder 3.1, heeft de voorgenomen ontwikkeling inderdaad gevolgen voor de woonomgeving van de indiener. Naar onze mening is echter geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van deze woonomgeving. De onderlinge afstand tussen de nieuwe woning en de woning van de indiener is dusdanig groot (circa 28 meter), dat de gevolgen qua inkijk en privacy relatief beperkt blijven.

4. Ingekomen zienswijze d.d. 27 februari 2013 (De Steeg 2a)

Kort samengevat omvat de zienswijze het volgende:

- 4.1 De indiener maakt bezwaar tegen het toekennen van een woonbestemming aan het perceel tussen De Steeg 8 en 10. Dit is tegenspraak met het geldende bestemmingsplan, waarin bepaald is dat nieuwe projecten (gebouwen, etc.) niet toegestaan zijn en alleen bij bestaande objecten eventueel uitbreiding mogelijk is.
- 4.2 Het open karakter van het landschap wordt aangetast.
- 4.3 Er kan door deze bestemmingsplanherziening een precedent ontstaan voor meer nieuwe ontwikkelingen (in het buitengebied).
- 4.4 Dat de aanvrager van deze bestemmingsplanherziening noodgedwongen (vanwege de Hoogwatergeul) op zoek moet naar nieuwe huisvesting, mag geen aanleiding zijn om het landschap verder aan te tasten. Naar de mening van de indiener is de aanvrager (ruim) voldoende financieel gecompenseerd om elders een woning te kunnen kopen.
- 4.5 De gemeente wordt verzocht de procedure te staken.

Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 27 februari 2013 (De Steeg 2a)

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 4.1 Het is correct dat de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied West. Omdat echter sprake is van een uitzonderingssituatie (zie reacties onder 2.1 en 2.2), achten wij het aanvaardbaar om voor dit specifieke geval een herziening van het geldende bestemmingsplan toe te passen.
- 4.2 Wij onderkennen dat er sprake is van een ingreep in het bestaande, open landschap. Daarbij moet echter worden benadrukt dat de voorgenomen ontwikkeling geen extra woning in het buitengebied betreft, maar dat een reeds aanwezige woonbestemming wordt verplaatst. De aanvrager van de bestemmingsplanherziening woont ook al in het buitengebied. Per saldo wordt de openheid van het buitengebied dan ook niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is voor de betreffende locatie aan De Steeg een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing als voorwaarde gesteld, zowel in stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid is uitgegaan van het 'beginsel van bebouwingsconcentratie', zoals dit is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied West. Concreet is hierbij de eis gesteld dat de nieuwe woning wordt geclusterd met de al aanwezige woningen. De gevolgen voor de openheid van het

gebied worden daarmee tot het minimum beperkt. Ten aanzien van de landschappelijke inpasbaarheid is de eis gesteld dat het erf rond de nieuwe woning wordt ingericht conform het door de Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG) opgestelde erfinrichtingsplan. De uitvoering van dit erfinrichtingsplan is juridisch geborgd op basis van een anterieure exploitatieovereenkomst en een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

- 4.3 Zie reacties onder 2.1 en 2.2.
- 4.4 Zie reacties onder 2.1 en 2.2.
- 4.5 Zie reactie onder 1.4.

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.