

COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “HIERDEN DORP”

1. Korte inleiding

Het vigerende bestemmingsplan Hierden dorp stamt uit 2002. De afgelopen jaren zijn er bij de gemeente Harderwijk verzoeken ingediend om medewerking te verlenen aan ondermeer het bouwen van nieuwe woningen en het uitbreiden / toevoegen van bedrijfsmatige activiteiten op diverse percelen in het dorp. De gemeente dient een bestemmingsplan elke tien jaar te herzien. Een nieuw bestemmingsplan geeft duidelijkheid op de vele vragen die vanuit Hierden aan de gemeente gesteld zijn.

Om een antwoord te kunnen geven op de vraag of er behoefte is aan verdichting van het dorp en waar en op welke wijze deze nieuwbouw eventueel plaats zal kunnen vinden, heeft de gemeente vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan de dorpsvisie Hierden opgesteld. Voor de totstandkoming van deze visie is extern advies ingewonnen. Landschapsarchitectenbureau Bosch Slabbers heeft een landschappelijke visie op het dorp gemaakt. Het Gelders Genootschap heeft een cultuurhistorische analyse opgesteld. De gemeente Harderwijk heeft de uitkomsten van beide analyses gebruikt voor het opstellen van het beleidsvoornemen 'Dorpsvisie Hierden'. Over dit beleidsvoornemen is inspraak gehouden. De ingediende inspraakreacties zijn beantwoord in het eindverslag inspraak, dat het college van Burgemeester en Wethouders op 10 november 2009 heeft vastgesteld. Dit document heeft als input gediend bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “ Hierden Dorp” heeft met ingang van 24 februari 2011 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 23 februari 2011 bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl.

3. Zienswijzen

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Hierden Dorp”.

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
1.			I 11.944	2 maart 2011
2.			I 11.1043	8 maart 2011
3.			I 11.1057	9 maart 2011
4.			I 11.1083	10 maart 2011
5.			I 11.1133	15 maart 2011
6.			I 11.1153	15 maart 2011
7.			I 11.1184	17 maart 2011
8.			I 11.1423	18 maart 2011

9.			I 11.1215	21 maart 2011
10.			I 11.1236	22 maart 2011
11.			I 11.1256	23 maart 2011
12.			I 11.1282	24 maart 2011
13.			I 11.1284	25 maart 2011
14.			I 11.1287	25 maart 2011
15.			I 11.1286	25 maart 2011
16.			I 11.1326	29 maart 2011
17.			I 11.1325	29 maart 2011
18.			I 11.1340	29 maart 2011
19.			I 11.1349	30 maart 2011
20.			I 11.1350	30 maart 2011
21.			I 11.1365	31 maart 2011
22.			I 11.1406	01 april 2011
23.			I 11.1533	04 april 2011
24.			I 11.1411	04 april 2011
25.			I 11.1457	05 april 2011
26.			I 11.1459	05 april 2011
27.			I 11.1440	05 april 2011
28.			I 11.1461	06 april 2011
29.			I 11.1478	06 april 2011
30.			I 11.1507	06 april 2011
31.			I 11.1508	07 april 2011
32.			I 11.1619	18 april 2011

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is gebruik gemaakt door.

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nummer</i>	<i>datum</i>
33.			I 11.1481	28 maart 2011
34.			I 11.1817	3 mei 2011

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Hierden Dorp heeft met ingang van 24 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Zienswijze 32 is buiten de termijn van inzagelegging ontvangen en kan dus niet in behandeling worden genomen. De overige zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen.

5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Vervolgens zullen de tijdig ingekomen zienswijzen worden samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1.

[REDACTED] briefnummer I. 11.944.

Opmerking 1.1

Reclamant vraagt Horeca toe te staan op het perceel Zuiderzeestraatweg 110 evt. in combinatie met Zuiderzeestraatweg 112 om een lunch & lounge bedrijf te creëren.

Commentaar

Voor Hierden is het belangrijk om ook voor de toekomst economisch gezond te blijven. Economische vitaliteit, ontwikkeling en groei is ook voor een relatief klein dorp van groot belang. We denken bij de ontwikkeling van Hierden dan ook aan invulling (uitbreiding en versterking van bestaande en nieuwe ontwikkelingen) die binnen de context van Hierden dit economisch perspectief kan bieden. Gezien het huidige profiel van Hierden past dan in ieder geval een invulling binnen de toeristische sector. De Zuiderzeestraatweg was en is een belangrijke route in/door Hierden. Economische en toeristische ontwikkelingen langs of rondom deze route zijn kansrijk en verdienen een positieve grondhouding van de gemeente. Het ontwikkelen van een kleinschalige horeca-activiteit op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 110 of 112 past eveneens bij de gemeentelijke plannen om de rotonde “de Tippe” te transformeren van een overwegend verkeersknooppunt naar een meer verblijfsplek. Het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 110 zal dan met de voorzijde meer richting deze rotonde georiënteerd dienen te worden. Voor beide locaties geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost dient te worden.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 110 en 112 zal een aanduiding horeca categorie 1 krijgen. In de bijlage 1, staat van horeca-activiteiten, zal de subcategorie “hotel” van categorie 1 naar categorie 2 verplaatst worden.

Zienswijze 2.

[REDACTED] briefnummer I 11.1043.

Opmerking 2.1

Reclamant verzoekt de gemeente medewerking te verlenen om aan de achterzijde van het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 76, georiënteerd op de Brassersweg, een boerderijwoning met bijgebouw te mogen bouwen. De rest van het perceel zal landschappelijk ingericht worden met twee boomwallen om het landschappelijke verleden en waarde terug te laten komen.

Commentaar

De locatie waar de woning geprojecteerd is valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied”. In het buitengebied van Harderwijk is alleen nieuwe woningbouw mogelijk in het kader van de functieveranderingregeling. Er kunnen alleen nieuwe woningen gebouwd worden indien er oude agrarische opstallen gesloopt gaan worden (minimaal 500m²). Bij deze aanvraag is hier geen sprake van. De gemeente kan geen medewerking verlenen aan dit verzoek. De gemeente

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

briefnummer I 11.1057.

Reclamant is het niet eens met de mogelijkheid die geboden wordt om hotel “De Tippe” uit te breiden. Het Parkhotel Bosch & Lommer heeft nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden zonder dat daarvoor het bestemmingsplan aangepast hoeft te worden. Mocht het bestemmingsplan toch aangepast worden vindt reclamant het vanzelfsprekend om de hotelfaciliteit van Bosch & Lommer uit te breiden.

Voor Hierden is het belangrijk om ook voor de toekomst economisch gezond te blijven. Economische vitaliteit, ontwikkeling en groei is ook voor een relatief klein dorp van groot belang. We denken bij de ontwikkeling van Hierden dan ook aan invulling (uitbreiding en versterking van bestaande en nieuwe ontwikkelingen) die binnen de context van Hierden dit economisch perspectief kan bieden. Gezien het huidige profiel van Hierden past dan in ieder geval een invulling binnen de toeristische sector. De Zuiderzeestraat weg was en is een belangrijke route in/door Hierden. Economische en toeristische ontwikkelingen langs of rondom deze route zijn kansrijk en verdienen een positieve grondhouding van de gemeente. Dit geldt voor zowel hotel “de Tippe” als voor het parkhotel Bosch & Lommer. Zoals reclamant terecht aangeeft biedt het vigerende bestemmingplan voor de gronden van hotelfaciliteit Bosch & Lommer nog uitbreidingsmogelijkheden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

briefnummer I 11.1083

Reclamant adviseert om de woonbestemming van de school met de Bijbel aan de Zuiderzeestraatweg 147 te handhaven en absoluut geen (lichte) horeca in wat voor vorm dan ook op te nemen zoals in het ontwerpplan wordt voorgesteld.

Indien de eigenaar van het perceel geen voorstander is van de bestemming centrum met horeca-aanduiding, zal het perceel worden bestemd conform de wensen van de eigenaar.

4

briefnummer I 11.1133.

Reclamant verz

Reclamant verzoekt de gemeente de maximaal toegestane breedte van de nieuw te bouwen woning aan de Kleine Varenweg 2 te wijzigen van 8 naar 9 meter.

Het vergroten

Het vergroten van de breedte van de woning naar 9 meter heeft stedenbouwkundig gezien geen negatieve gevolgen. Er blijft nog voldoende ruimte aanwezig tussen de naastgelegen woningen aan de Kleine Varenweg 2 en 4.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. In artikel 25.13 zal worden opgenomen dat de maximale breedte van de nieuw toe te voegen woning 9 meter zal bedragen.

briefnummer I 11.1153.

Reclamant maa

Reclamant maakt bezwaar dat het perceel grond aan de Wijtgraaf (sectie B, nr 2056) niet bij dit bestemmingsplan is betrokken. Deze gronden hebben geen bijzondere agrarische en/of landschappelijk waarde. Zij horen al van oudsher bij de dorpskern en lenen zich uitstekend voor de bouw van woningen in aansluiting op de al bestaande woonbebouwing en als overgang naar het echt buitengebied van Hierden. Reclamant vraagt om bovengenoemd perceel alsnog te betrekken bij het bestemmingsplan Hierden Dorp en de bouw van een of meer woningen mogelijk te maken.

De gronden v

De gronden van reclamant behoren volgens het vigerende planologische regime bij het bestemmingsplan Buitengebied. In het buitengebied van Harderwijk is alleen nieuwe woningbouw mogelijk in het kader van de functieveranderingregeling. Er kunnen alleen nieuwe woningen gebouwd worden indien er oude agrarische opstallen gesloopt gaan worden (minimaal 500m²). Bij deze aanvraag is hier geen sprake van. Bovendien hebben in het kader van de dorpsvisie Hierden Landschapsarchitectenbureau Bosch Slabbers en het Gelders Genootschap aangegeven dat het betreffende deel van Hierden een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde heeft. De gemeente heeft deze adviezen overgenomen en is geen voorstander van het toevoegen van woningen in dit gebied. De gemeente is niet voornemens de grens van het bestemmingsplan Hierden Dorp te vergroten. De gemeente kan daarom geen medewerking verlenen aan dit verzoek.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

briefnummer I 11.1184.

bestaande woningen, en een geheel eigen ontsluiting via het verlengde van de Ruimelsdwarsweg ten oosten van nummer 7. Uit vervolgoverleg met de provincie en overleg met de eigenaren van de betreffende percelen is ons gebleken dat er voor dit principe geen draagvlak bestaat.

Het zoekzonebeleid is erop gericht dat nieuwe bebouwing gepaard dient te gaan met landschappelijke versterking. Het beleid is geen vrijbrief dat overal in deze zone nieuwe woningbouw kan worden toegestaan. Ieder initiatief dient stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld te worden. Wij achten de bouw van een nieuwe woning, direct aansluitend aan het perceel aan de Ruimelsweg 6 zowel stedenbouwkundig als landschappelijk niet wenselijk. De geprojecteerde woning heeft geen directe relatie met de openbare weg (Staphorster variant) en staat te dicht op de bestaande woning aan de Ruimelsweg 6.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 10.

[REDACTED] briefnummer I
11.1236.

Opmerking 10.1

Reclamant geeft aan dat de horecabestemming aan het perceel Molenweg 1a een verzwaring en intensivering van het gebruik het perceel betekent. Deze verzwaring komt bovenop de planologische uitbreidingsmogelijkheden die de Zwaluwhoeve in recente ruimtelijke plannen is toegekend. Reclamant geeft aan dat het dorp Hierden en de Molenweg niet zijn ingericht op de grootschalige ontwikkeling van horeca-activiteiten. Door de overbelasting levert dit gevaar en hinder op voor het verkeer op de Molenweg en de Zuiderzeestraatweg.

Commentaar

De plannen voor hotel “de Tippe” voorzien inderdaad in een uitbreiding van de hotelfaciliteiten (van 12 naar ca. 20 kamers). Deze uitbreiding is niet van dusdanige aard dat wij verwachten dat er een overbelasting en een verkeersonveilige situatie op de Molenweg gaat ontstaan. Het plan voorziet voornamelijk in een herpositionering van het hotel op het bestaande kavel en op het kavel van de naastgelegen woning aan de Molenweg 1a. Deze ontwikkeling staat los van de uitbreidingsmogelijkheden die de Zwaluwhoeve heeft. Hiervoor is een separaat bestemmingsplan opgesteld waarbij de verkeersaspecten uitvoerig zijn bekeken.

Opmerking 10.2

Reclamant voorziet dat het plangebied zal verworden tot een grote parkeerplaats hetgeen de landschappelijke kwaliteiten alsook flora en fauna onevenredig aantasten. Dit zal directe invloed hebben op de leefomgeving en woongenot en strookt niet met de voor de gronden geldende beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente.

Commentaar

De benodigde parkeerbehoefte bij het toevoegen van een aantal kamers zal op eigen terrein opgelost dienen te worden. Het voorstel voorziet in het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de achterzijde van het perceel. Voor het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp 2011 is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd. Uit dit document blijkt niet dat de voorziene ontwikkeling een onevenredige aantasting van natuurwaarden met zich meebrengt.

Opmerking 10.3

Reclamant geeft aan dat de voorziene ontwikkeling nog meer gevolgen kent zoals lichthinder, geluidhinder, privacyhinder, visuele hinder op “blik” en verstoring van de zondagsrust. Deze hinder wordt niet opgeheven door de aanplant van groen.

Commentaar

Het plan voorziet in een gedeeltelijke sloop van de bestaande opstallen. Aan de achterzijde en aan de rechterzijde van het bestaande boerderijgedeelte van hotel “de Tippe” zal nieuwbouw plaats vinden. Hiervoor zal een deel van het perceel aan de Molenweg 1a gebruikt worden. De bestaande woning op dit perceel zal eveneens gesloopt worden. De intentie van deze ingreep is juist te zorgen voor een betere aanblik vanaf de Molenweg. Het parkeren dat nu aan de voorzijde plaats vindt wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel aan de Molenweg 1a en het voorterrein zal groen worden ingericht. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal door middel van milieuonderzoek inzichtelijk worden gemaakt wat de verwachte productie van geluid, geur en licht wordt. Hiervoor zijn wettelijke kaders aanwezig waaraan elk bouwplan dient te voldoen. Gezien de afstand tussen hotel “de Tippe” en het perceel van reclamant verwachten wij dat er geen sprake zal zijn van privacyhinder en verstoring van de zondagsrust.

Opmerking 10.4

Reclamant heeft bij gerucht vernomen dat de woning aan de Molenweg 6a zal worden gesloopt ten behoeve van een uitrit van het parkeerterrein van de Zwaluwhoeve. Reclamant meent dat dit leidt tot aantasting van ons woon- en leefklimaat en een onevenredige aantasting van het straatbeeld. Bovendien wordt de verkeerssituatie dan nog gevaarlijker dan nu het geval is. Dit moet worden voorkomen.

Commentaar

Bij de gemeente Harderwijk is hiervan niets bekend. Een dergelijke ingreep is bovendien niet passend in het bestemmingsplan. De gronden op het perceel Molenweg 6a hebben een woonbestemming en geen bestemming “cultuur en ontspanning – wellness” of een verkeersbestemming.

Opmerking 10.5

Reclamant is in Hierden komen wonen vanwege het dorpse kleinschalig gemoedelijke karakter. Door de continue uitbreidingsdrang van de Zwaluwhoeve dreigt het dorp een soort kuuroord te worden.

Commentaar

Voor Hierden is het belangrijk om ook voor de toekomst economisch gezond te blijven. Economische vitaliteit, ontwikkeling en groei is ook voor een relatief klein dorp van groot belang. We denken bij de ontwikkeling van Hierden dan ook aan invulling (uitbreiding en versterking van bestaande en nieuwe ontwikkelingen) die binnen de context van Hierden dit economisch perspectief kan bieden. Gezien het huidige profiel van Hierden past dan in ieder geval een invulling binnen de toeristische sector. De Zuiderzeestraatweg was en is een belangrijke route in/door Hierden. Economische en toeristische ontwikkelingen langs of rondom deze route zijn kansrijk en verdienen een positieve grondhouding van de gemeente. Het idee is dat hotel “de Tippe” op termijn alleen gebruikt gaat worden voor reguliere gasten van Hierden en omgeving.

Door de uitbreiding ontstaat er een volwaardig hotel met eigen met eigen faciliteiten waar ook niet sauna of hotel bezoekers gebruik van kunnen maken. De verwachting is dat gasten van de Zwaluwhoeve op termijn gebruik gaan maken van een nieuw te bouwen hotelfaciliteit op het terrein van het wellnessresort.

Opmerking 10.6

Reclamant krijgt de indruk dat de Zwaluwhoeve zijn uitbreidingsmogelijkheden bij de gemeente koopt. Dit door een artikel in de krant waarin wordt aangegeven dat de gemeente een goede ervaring heeft met de Zwaluwhoeve betreffende het maken van deals. In ruil voor aanpassing van het bestemmingsplan, investeert de Zwaluwhoeve in projecten van de gemeente. Dit komt op vele Hierdenaren niet correct over. Reclamant verzoekt het plan met inachtneming van bovenstaande opmerkingen niet vast te stellen.

Commentaar

Waarschijnlijk doelt reclamant op de landschappelijke bijdrage die de gemeente van de Zwaluwhoeve heeft ontvangen. Deze landschappelijke bijdrage is een uitwerking van het provinciaal beleid. In haar streekplanuitwerking van 2006 heeft de provincie aangegeven dat er in delen van Hierden nieuwe ‘rode’ functies een plaats kunnen krijgen indien dit gepaard gaat met landschappelijke versterking. Volgens dit principe heeft de uitbreiding van de Zwaluwhoeve plaats gevonden. Dit principe zal eveneens worden toegepast bij de nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 11.

briefnummer I.11.1256.

Opmerking 11.1

Reclamant vraagt zijn verzoek tot bestemmingsplanwijziging betreffende de percelen A 4145/ A 4146 nogmaals in overweging te nemen. Op deze percelen staan twee landschapontsierende in onbruik geraakt kalverschuren. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de “rood voor rood” mogelijkheid. Reclamant vindt het juist in dit kader wenselijk om van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Commentaar

De in het bestemmingsplan aangegeven ‘rood voor rood’ regeling heeft juridisch alleen betrekking op het buitengebied. In het buitengebied zijn nieuwe woningen uitsluitend mogelijk indien dit gepaard gaat met functieverandering en de ‘rood voor rood’ regeling. Hierden Dorp betreft bestaand ‘stedelijk’ gebied en biedt meer mogelijkheden om woningen toe te voegen. Bij de beoordeling van de ingediende verzoeken is echter wel rekening gehouden met de filosofie achter de ‘rood voor rood’ regeling. In gevallen waar landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt kan het toevoegen van een woning snel een ruimtelijke verbetering geven. Er dient echter bij elke aanvraag nog wel worden bekeken of het stedenbouwkundig wenselijk is op deze locaties een nieuwe woning te bouwen. In uw geval blijven wij van mening dat de geprojecteerde woning geen relatie heeft met de openbare weg en niet voldoet aan de genoemde “stedenbouwkundige randvoorwaarden” in paragraaf 5.9.1.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 12.

 briefnummer I
11.1282.

Opmerking 12.1

Reclamant is bezorgd over de planologische ontwikkelingen rond de Zwaluwhoeve. Er worden horeca uitbreidingsmogelijkheden geboden voor “De Tippe” en het naast liggende perceel. Tezamen met de ruimtelijke ontwikkelingen die al mogelijk zijn vanwege het bestemmingsplan meent de vereniging dat het woon- en leefklimaat in Hierden onevenredig wordt belast. Reclamant meent dat het dorp Hierden, de Molenweg en de Zuiderzeestraatweg niet ingericht zijn op de grootschalige ontwikkeling van horeca-activiteiten zoals de Zwaluwhoeve voorstaat. Dit levert gevaar en hinder op voor het verkeer. De omgeving is niet berekend op de door de Zwaluwhoeve geprognosticeerde bezoekersaantallen waardoor parkeeroverlast wordt verwacht.

Commentaar

De plannen voor hotel “de Tippe” voorzien inderdaad in een uitbreiding van de hotelfaciliteiten (van 12 naar ca. 20 kamers). Deze uitbreiding is niet van dusdanige aard dat wij verwachten dat het woon- en leefklimaat in Hierden onevenredig wordt belast. Het plan voorziet voornamelijk in een herpositionering van het hotel op het bestaande kavel en op het kavel van de naastgelegen woning aan de Molenweg 1a. Deze ontwikkeling staat los van de uitbreidingsmogelijkheden die de Zwaluwhoeve heeft. Hiervoor is een separaat bestemmingsplan opgesteld waarbij de verkeersaspecten uitvoerig zijn bekeken.

Opmerking 12.2

Landschappelijke kwaliteiten zullen verloren gaan. Het is te voorzien dat het plangebied zal verworden tot één grote parkeerplaats, hetgeen landschappelijke kwaliteiten alsook flora en fauna onevenredig aantasten.

Commentaar

De benodigde parkeerbehoefte bij het toevoegen van een aantal kamers zal op eigen terrein opgelost dienen te worden. Het voorstel voorziet in het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de achterzijde van het perceel. Voor het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp 2011 is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd. Uit dit document blijkt niet dat de voorziene ontwikkeling een onevenredige aantasting van natuurwaarden met zich meebrengt.

Opmerking 12.3

Reclamant meent dat de ontwikkeling niet overeenstemt met de voor de gronden geldende beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente. De voorziene ontwikkeling kent nog meer gevolgen t.w. lichthinder, geluidhinder, privacyhinder, visuele hinder op “blik” en verstoring van de zondagsrust.

Commentaar

Het plan voorziet in een gedeeltelijke sloop van de bestaande opstallen. Aan de achterzijde en aan de rechterzijde van het bestaande boerderijgedeelte van hotel “de Tippe” zal nieuwbouw plaats vinden. Hiervoor zal een deel van het perceel aan de Molenweg 1a gebruikt worden. De bestaande woning op dit perceel zal eveneens gesloopt worden. De intentie van deze ingreep is juist te zorgen voor een betere aanblik vanaf de Molenweg. Het parkeren dat nu aan de voorzijde plaats vindt wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel aan de Molenweg 1a en het voorterrein zal groen worden ingericht. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal door middel van milieuonderzoek inzichtelijk worden gemaakt wat de verwachte productie van geluid, geur en licht wordt. Hiervoor zijn wettelijke kaders aanwezig waaraan elk bouwplan dient te voldoen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 13.

briefnummer I 11.1284.

Opmerking 13.1

Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging om Molenweg 1a te veranderen van woonhuis naar horecagelegenheid. De argumenten zijn: minder privacy, geluidsoverlast, stankoverlast, lichtoverlast, verkeersveiligheid en andere bijkomstigheden zoals de gasten van “De Tippe” die op badslippers en met badjas de Molenweg over steken hetgeen aanstootgevend en onverteerbaar is.

Commentaar

Het plan voorziet in een gedeeltelijke sloop van de bestaande opstallen. Aan de achterzijde en aan de rechterzijde van het bestaande boerderijgedeelte van hotel “de Tippe” zal nieuwbouw plaats vinden. Hiervoor zal een deel van het perceel aan de Molenweg 1a gebruikt worden. De bestaande woning op dit perceel zal eveneens gesloopt worden. De intentie van deze ingreep is juist te zorgen voor een betere aanblik vanaf de Molenweg. Het parkeren dat nu aan de voorzijde plaats vindt wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel aan de Molenweg 1a en het voorterrein zal groen worden ingericht. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal door middel van milieuonderzoek inzichtelijk worden gemaakt wat de verwachte productie van geluid, geur en licht wordt. Hiervoor zijn wettelijke kaders aanwezig waaraan elk bouwplan dient te voldoen. Bovendien zal bij de verdere uitwerking van het plan veel aandacht worden besteed aan het minimaliseren van mogelijk optredende hinder van geluid en licht.

Het idee is dat hotel “de Tippe” op termijn alleen gebruikt gaat worden voor reguliere gasten van Hierden en omgeving. Door de uitbreiding ontstaat er een volwaardig hotel met eigen met eigen faciliteiten waar ook niet sauna of hotel bezoekers gebruik van kunnen maken. De verwachting is dat gasten van de Zwaluwhoeve op termijn gebruik gaan maken van een nieuw te bouwen hotelfaciliteit op het terrein van het wellnessresort.

Opmerking 13.2

Reclamant geeft aan dat hij planschade heeft wanneer de plannen doorgaan zoals ze nu zijn en deze zal gaan claimen.

Commentaar

Commentaar

Voor Hierden is het belangrijk om ook voor de toekomst economisch gezond te blijven. Economische vitaliteit, ontwikkeling en groei is ook voor een relatief klein dorp van groot belang. We denken bij de ontwikkeling van Hierden dan ook aan invulling (uitbreiding en versterking van bestaande en nieuwe ontwikkelingen) die binnen de context van Hierden dit economisch perspectief kan bieden. Gezien het huidige profiel van Hierden past dan in ieder geval een invulling binnen de toeristische sector. De Zuiderzeestraat weg was en is een belangrijke route in/door Hierden. Economische en toeristische ontwikkelingen langs of rondom deze route zijn kansrijk en verdienen een positieve grondhouding van de gemeente. Bij het stimuleren van toeristische ontwikkelingen is een terras inderdaad denkbaar. Dit terras zal geprojecteerd worden nabij rotonde “de Tippe”. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal door middel van milieuonderzoek inzichtelijk worden gemaakt wat de verwachte productie van geluid, geur en licht wordt. Hiervoor zijn wettelijke kaders aanwezig waaraan elk bouwplan dient te voldoen. Bovendien zal bij de verdere uitwerking van het plan veel aandacht worden besteed aan het minimaliseren van mogelijk optredende hinder van geluid en licht.

De plannen voor hotel “de Tippe” voorzien inderdaad in een uitbreiding van de hotelfaciliteiten (van 12 naar ca. 20 kamers). Deze uitbreiding is niet van dusdanige aard dat wij verwachten dat het woon- en leefklimaat in Hierden onevenredig wordt belast. Het plan voorziet voornamelijk in een herpositionering van het hotel op het bestaande kavel en op het kavel van de naastgelegen woning aan de Molenweg 1a.

Het idee is dat hotel “de Tippe” op termijn alleen gebruikt gaat worden voor reguliere gasten van Hierden en omgeving. Door de uitbreiding ontstaat er een volwaardig hotel met eigen met eigen faciliteiten waar ook niet sauna of hotel bezoekers gebruik van kunnen maken. De verwachting is dat gasten van de Zwaluwhoeve op termijn gebruik gaan maken van een nieuw te bouwen hotelfaciliteit op het terrein van het wellnessresort . Er zal dus minder ‘verkeer’ plaatsvinden tussen hotel “de Tippe” en de Zwaluwhoeve.

Opmerking 14.2

Reclamant heeft bij de gemeente informatie gevraagd over de uitrit bij perceel 6a. Aangegeven is dat alleen de inrit verbreed zou worden. Het zou reclamant niet verbazen als t.z.t. de uitrit voor andere doeleinden gebruikt zal worden met name de bezoekers van “De Zwaluwhoeve”.

Commentaar

Bij de gemeente Harderwijk is hiervan niets bekend. Een dergelijke ingreep is bovendien niet passend in het bestemmingsplan. De gronden op het perceel Molenweg 6a hebben een woonbestemming en geen bestemming “cultuur en ontspanning – wellness” of een verkeersbestemming.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 15.

Opmerking 15.1

Reclamant neemt een aantal locaties onder de loop waarvan gevonden wordt dat ze anders in het plan zouden moeten worden opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid 1 Wouterskampen

Reclamant vindt dat de Wouterskampen een betere en praktische afwerking behoeft. Nu het Gelders genootschap aangeeft dat het weinig waarden schaadt moet je als gemeente inzicht en visie tonen om met deze locatie meer te doen dan de nu voorgestelde invulling met drie woningen. Er blijft een dringende behoefte aan betaalbare woningen.

Commentaar

Voor de locatie Wouterskampen zijn in het kader van de Dorpsvisie Hierden twee tegenstrijdige adviezen gegeven door externe adviseurs. Bosch en Slabbers stelt dat de open weilanden gelegen langs de Zuiderzeestraatweg, Molenweg, Ooster Mheenweg, Wouterskampen en Lageweg zorgen voor fraaie doorzichten en een luchtige, dorpse en landelijke sfeer. Dit bureau adviseert deze gronden open te houden. Het Gelders Genootschap stelt dat een inbreiding in het gebied Wouterskampen weinig cultuurhistorische waarden schaadt en dat inbreiding van dienst kan zijn bij het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat de gemeente positief staat tegenover een kleinschalige ontwikkeling in dit gebied en op deze manier tegemoet te komen aan de ingediende verzoeken van de eigenaren van deze gronden. Belangrijk uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd dient te worden en dat de doorzichten beleefbaar moeten blijven. Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar op deze locatie vier woningen te ontwikkelen.

Uit onze cijfers blijkt dat met de woningbouw in De Hoge Varen er voldoende capaciteit aanwezig is om tot 2020 de plaatsgebonden woningbehoefte in Hierden Dorp op te kunnen vangen. Op dit moment is geen behoefte om voor dit gebied een invulling met meer dan vier woningen mogelijk te maken.

Opmerking 15.2

Reclamant is van mening dat voor wijzigingsbevoegdheid 2 meer dan de nu voorgestelde invulling met één woning mogelijk moet zijn. Verder is reclamant van mening dat de ontwikkeling op deze locatie bij recht mogelijk moet worden gemaakt, in plaats van middels een wijzigingsbevoegdheid. Reclamant vraagt uitleg over de toepassing van de ‘rood voor rood’ regeling.

Commentaar

De in het bestemmingsplan aangegeven ‘rood voor rood’ regeling heeft juridisch alleen betrekking op het buitengebied. In het buitengebied zijn nieuwe woningen uitsluitend mogelijk indien dit gepaard gaat met functieverandering en de ‘rood voor rood’ regeling. In deze gevallen wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Hierden Dorp betreft bestaand ‘stedelijk’ gebied en biedt meer mogelijkheden om woningen toe te voegen. Bij de beoordeling van de ingediende verzoeken is echter wel rekening gehouden met de filosofie achter de ‘rood voor rood’ regeling. In gevallen waar landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt kan het toevoegen van een woning snel een ruimtelijke verbetering geven. Er dient echter bij elke aanvraag nog wel worden bekeken of het stedenbouwkundig wenselijk is op deze locaties een nieuwe woning te bouwen. Eveneens moet per locatie bekeken worden hoeveel woningen geplaatst

kunnen worden. Het betekent niet dat er vanzelfsprekend 50% van het te slopen oppervlakte aan oude opstallen wordt teruggebouwd. Gezien de significante ruimtelijke verbetering die op deze locatie te behalen valt is het stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar op deze locatie twee woningen toe te staan.

Het huidige bestemmingsplan Hierden Dorp stamt uit 2001. In dit bestemmingsplan is een keuze gemaakt voor een locatie waar een aanzienlijk woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, de Hoge Varen. De bedoeling was om deze woningen ruim voor 2011 te ontwikkelen, het jaar dat het bestemmingsplan Hierden Dorp zal moeten worden geactualiseerd. Het toestaan van enkele nieuwe ontwikkelingen op particuliere gronden zal aansluitend op plan Hoge Varen worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011. Helaas heeft het plan Hoge Varen vertraging opgelopen, zodat de verkoop van deze woningen qua tijd praktisch gelijk valt met de nieuwbouwmogelijkheden geboden in het bestemmingsplan Hierden Dorp. Om toch de woningmarkt in Hierden niet te overspoelen met nieuwe woningen heeft het college van Burgemeester en Wethouders ervoor gekozen pas medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 na 1 januari 2014. Wij zien geen aanleiding voor het perceel van reclamant hiervoor een uitzondering te maken.

Opmerking 15.3

Reclamant is van mening dat er bij wijzigingsbevoegdheid 8 geen sprake is van een ‘rood voor rood’ regeling. Reclamant is van mening dat het toevoegen van een woning op deze locatie (perceel met Rijksmonument) niet passend is. Daarnaast vraagt reclamant zich af wat er wordt bedoeld met het op deze locatie opgenomen ontheffingsgebied.

Commentaar

Zoals geschreven in het antwoord bij opmerking 15.2 is bij de beoordeling van de aanvraag voor deze locatie rekening gehouden met de filosofie van de ‘rood voor rood’ regeling. Wanneer nieuwe bebouwing gebouwd wordt dient deze altijd, net als een monumentaal erf, een ensemble te vormen samen met het bestaande woonhuis. Het bestaande woonhuis is daarbij de belangrijkste, de nieuwe woning is qua maat en vormgeving ondergeschikt aan het bestaande woonhuis, ze worden sober vormgegeven en geïnspireerd op de oude schuren in het gebied. De nieuwe woningen staan altijd achter de bestaande woning en ze worden centraal ontsloten via één toegangsweg, het nieuwe erf is qua opzet vergelijkbaar met een oud boerenerf. Naast het slopen van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing is een groene inrichting van het erf van groot belang. Op het perceel zijn een aantal bijgebouwen aanwezig. Een deel hiervan zal plaats maken voor de nieuwe bebouwing. Op de locaties waarvoor op de verbeelding de aanduiding wro-ontheffingsgebied 1 is aangegeven wordt de mogelijkheid geboden een kleinschalig kampeerterrein te ontwikkelen. Dit staat toegelicht in artikel 16.6 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Opmerking 15.4

Reclamant verzoekt de gemeente voor het wijzigingsgebied 9 aan te geven dat hier sprake is van een toezegging voor het bouwen van een woning die in het verleden is gedaan aan de eigenaar, in verband met een fout op de plankaart.

Commentaar

In het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 23 oktober 2003, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 mei 2005, is op het perceel aan de Potweg 4a ten

onrechte de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Op inventarisatiekaarten, behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied II-1975 was de opstal aangemerkt als 'noodwoning, ingedeeld in de categorie A'. Daarover staat in de toelichting van het bestemmingsplan dat deze noodwoningen, gezien hun kwaliteiten, overgeheveld kunnen worden naar de normale woningvoorraad. Deze kaart is destijds onvoldoende betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied. Andere 'noodwoningen' zijn wel meegenomen. De woning aan de Potweg is daarbij over het hoofd gezien. Deze fout wordt nu bij de herziening van het bestemmingsplan Hierden Dorp hersteld.

Opmerking 15.5

Reclamant verzoekt de gemeente om het perceel aan de Molenweg 14-16 bij het bestemmingsplan Hierden Dorp te betrekken, zodat op deze locatie aan de Lokhorsterweg een woning gebouwd kan worden, vergelijkbaar met het voorstel aan de andere zijde van de Lokhorsterweg op het perceel aan de Molenweg 12. Daarnaast is reclamant van mening dat pas gebruik kan worden gemaakt van wijzigingsbevoegdheid 11 (Molenweg 12) indien de bedrijfsbestemming wordt opgeheven.

Commentaar

In het eindverslag inspraak is beargumenteerd dat de gemeente van mening is dat ter plaatse van de kruising van de Hoge Varenweg en de Molenweg de dorpsbebouwing eindigt. Vanaf deze kruising neemt de dichtheid van de bebouwing langs de Molenweg af en zijn er mooie doorzichten aanwezig naar het achterliggende agrarisch gebied. Bosch en Slabbers heeft aangegeven deze open ruimtes aan de Molenweg onbebouwd te laten. De gemeente is geen voorstander van het verder verdichten van de lintbebouwing langs de Molenweg.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een nieuwe woning aan de achterzijde van het perceel. Aan de achterzijde van het perceel aan de Molenweg 14-16 wijzigt ten behoeve van de uitbreiding van de Zwaluwhoeve de rand van de enk. Een deel van de enk wordt gebruikt ten behoeve van de uitbreidingsplannen van 'de Zwaluwhoeve'. Door aan de achterzijde op het perceel een nieuwe woning toe te staan ontstaan er kansen het nieuwe verloop van deze rand beter vorm te geven. Door aan de Lokhorsterweg een woning toe te voegen ontstaat een goede 'poort' richting de enk. Een deel van de opbrengst van rode ontwikkelingen dient te worden ingezet om de 'nieuwe' groene robuuste rand van de enk te verbeteren. Er moet rekening mee worden gehouden dat er geen geurgevoelige objecten geplaatst kunnen worden binnen een afstand van 100 meter van het bedrijf aan de Molenweg 15.

Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) valt het bedrijf aan de Molenweg 12 onder SBI-code 41.2 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o > 1000 m². Bij deze categorie bedrijvigheid hoort een afstand van 50 meter tot een woning. De richtafstanden uit de publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De omgeving van de molenweg typeert zich meer als een gemengd gebied. Hiervoor geldt dat de afstand verlaagd mag worden tot 30 meter zonder dat het woon- en leefklimaat aangetast wordt. De afstand van 30 meter is een richtafstand, wanneer er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid moet gedetailleerd milieuhygiënisch onderzoek worden uitgevoerd om de exacte afstand tussen bedrijf en woning vast te stellen.

Opmerking 15.6

Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 185 een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen. Reclamant stelt dat het toevoegen van een woning niet

passend is in het straatbeeld, en stelt zijn vraagtekens of de naastgelegen bedrijven geen hinder opwerpen. Er is sprake van dat de eigenaar reeds eerder een toezegging tot het bouwen van een woning heeft ontvangen, indien dit daadwerkelijk zo is moet de wijzigingsgrond niet worden verzonnen.

Commentaar

Voor deze locatie is sprake van een door het college van Burgemeester en Wethouders verzonden schriftelijke toezegging uit 2007. De woning zal bij recht in het bestemmingsplan Hierden Dorp worden opgenomen. Wij achten het toevoegen van een woning gericht aan de Wijtgraaf op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar. Uit milieukundig onderzoek is gebleken dat de bestaande bedrijfsvoering van de naastgelegen bedrijven geen hinder zullen ondervinden van de nieuwe woning.

Opmerking 15.7

Reclamant verzoekt de gemeente wijzigingsbevoegdheid 14 voor het perceel aan de Wijtgraaf te laten vervallen (eigendom gemeente). De locatie is ingeklemd tussen drie bedrijven. Bovendien zit de gemeente niet te wachten op het te gelde maken van deze kavels gezien het feit dat aan de Dorpshuisweg ook twee op gemeentegrond gelegen locaties al een jaar of vier onbenut blijven.

Commentaar

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal door middel van milieuonderzoek inzichtelijk worden gemaakt wat de geluids- en geurbelasting uit de omgeving op de woningen zal zijn. Hiervoor zijn wettelijke kaders aanwezig waaraan elk bouwplan dient te voldoen. Wij zien op dit moment geen reden deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.

Opmerking 15.8

Reclamant stelt dat het werken met wijzigingsbevoegdheden in feite zoethoudertjes zijn voor de aanvragers. Het voorstel is om voor degene die aantoonbaar kan aangeven te bouwen voor eigen gebruik of gezinsleden, en degene die oude agrarische opstallen opruimen de nieuwe woningen bij recht op te nemen in het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat evenmin het Kwalitatief woonprogramma (KWP) een argument is aangezien er de afgelopen jaren minstens acht woningen aan de voorraad zijn onttrokken.

Commentaar

Het huidige bestemmingsplan Hierden Dorp stamt uit 2001. In dit bestemmingsplan is een keuze gemaakt voor een locatie waar een aanzienlijk woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, de Hoge Varen. De bedoeling was om deze woningen ruim voor 2011 te ontwikkelen, het jaar dat het bestemmingsplan Hierden Dorp zal moeten worden geactualiseerd. Het toestaan van enkele nieuwe ontwikkelingen op particuliere gronden zal aansluitend op plan Hoge Varen worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011. Helaas heeft het plan Hoge Varen vertraging opgelopen, zodat de verkoop van deze woningen qua tijd praktisch gelijk valt met de nieuwbouwmogelijkheden geboden in het bestemmingsplan Hierden Dorp. Om toch de woningmarkt in Hierden niet te overspoelen met nieuwe woningen heeft het college van Burgemeester en Wethouders ervoor gekozen pas medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 na 1 januari 2014. Wij zien geen aanleiding om voor degene die aantoonbaar kan aangeven te bouwen voor eigen gebruik of gezinsleden hiervoor een uitzondering te maken. Juridisch heeft een dergelijke

verklaring van een eigenaar geen rechtskracht. De gemeente kan niet bepalen door wie de toekomstige woning bewoond gaat worden.

In theorie zouden de woningen die na 1 januari 2010 gesloopt zijn, en daadwerkelijk aan de woningvoorraad zijn onttrokken, gecompenseerd kunnen worden. De gemeente is echter terughoudend in het toekennen van nieuwe woningen, aangezien er nog steeds 150 woningen meer op het programma staan dan mogelijk is in het KWP.

Opmerking 15.9

Reclamant stelt dat de gehele strook aan de Zuiderzeestraatweg tussen rotonde “de Tippe” en de nieuwe rotonde voor de ontsluiting van plan de Varen meer aandacht verdient, met name qua beeldkwaliteit.

Commentaar

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen, waarin eveneens aandacht wordt besteed aan de strook langs de Zuiderzeestraatweg.

Opmerking 15.10

Reclamant geeft aan dat er op diverse plaatsen binnen de grenzen van het bestemmingplan voorzieningen aanwezig zijn die permanent worden bewoond. Het zal wenselijk zijn deze ook als zodanig te bestemmen. Eveneens stelt reclamant dat de verbeelding nabij sporthal de Rumels niet correct is. De stichting heeft aan de zuidzijde meer grond met dezelfde bestemming in gebruik.

Commentaar

In het verleden heeft een inventarisatie plaatsgevonden van noodwoningen en recreatiewoningen die kunnen worden omgezet naar de reguliere woningvoorraad. Deze inventarisatie is nog niet correct opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Dit geldt echter niet voor alle locaties waar nu permanent gewoond wordt, terwijl er geen sprake is van een reguliere woning.

Reclamant heeft gelijk dat de verbeelding nabij sporthal de Rumels niet correct is. Dit zal in het bestemmingsplan worden gecorrigeerd.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen

- *Voor wijzigingsbevoegdheid 1 bedraagt het totale aantal woningen ter plaatse niet meer dan 4;*
- *Voor wijzigingsbevoegdheid 2 bedraagt het totale aantal woningen ter plaatse niet meer dan 2;*
- *Op het perceel aan de Molenweg 14 zal een wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning worden opgenomen;*
- *24.12 Wro-zone – wijzigingsgebied 11*
Toevoegen: er mag pas gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid wanneer er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanwege de milieusituatie van omliggende bedrijven zoals het bedrijf aan de Molenweg 11;
- *De verbeelding ter plaatse van de sporthal de Rumels zal worden aangepast;*
- *De in het verleden plaatsgevonden inventarisatie van noodwoningen en recreatiewoningen die kunnen worden omgezet naar de reguliere woningvoorraad zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.*

briefnummer I 11.1326.

Reclamant heeft

Reclamant heeft bezwaar tegen de wijziging bestemming perceel 1a van woonhuis naar horeca om de volgende redenen: stankoverlast, geluidsoverlast, verdwijnen zondagsrust, toename storend beeld op de Molenweg van schaars geklede mensen, toename drukte aan de Molenweg.

Voor Hierder

Voor Hierden is het belangrijk om ook voor de toekomst economisch gezond te blijven. Economische vitaliteit, ontwikkeling en groei is ook voor een relatief klein dorp van groot belang. We denken bij de ontwikkeling van Hierden dan ook aan invulling (uitbreiding en versterking van bestaande en nieuwe ontwikkelingen) die binnen de context van Hierden dit economisch perspectief kan bieden. Gezien het huidige profiel van Hierden past dan in ieder geval een invulling binnen de toeristische sector. De Zuiderzeestraat weg was en is een belangrijke route in/door Hierden. Economische en toeristische ontwikkelingen langs of rondom deze route zijn kansrijk en verdienen een positieve grondhouding van de gemeente. Bij het stimuleren van toeristische ontwikkelingen is een terras inderdaad denkbaar. Dit terras zal geprojecteerd worden nabij rotonde “de Tippe”. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal door middel van milieuonderzoek inzichtelijk worden gemaakt wat de verwachte productie van geluid, geur en licht wordt. Hiervoor zijn wettelijke kaders aanwezig waaraan elk bouwplan dient te voldoen. Bovendien zal bij de verdere uitwerking van het plan veel aandacht worden besteed aan het minimaliseren van mogelijk optredende hinder van geluid en licht.

De plannen voor hotel “de Tippe” voorzien inderdaad in een uitbreiding van de hotelfaciliteiten (van 12 naar ca. 20 kamers). Deze uitbreiding is niet van dusdanige aard dat wij verwachten dat het woon- en leefklimaat in Hierden onevenredig wordt belast. Het plan voorziet voornamelijk in een herpositionering van het hotel op het bestaande kavel en op het kavel van de naastgelegen woning aan de Molenweg 1a.

Het idee is dat hotel “de Tippe” op termijn alleen gebruikt gaat worden voor reguliere gasten van Hierden en omgeving. Door de uitbreiding ontstaat er een volwaardig hotel met eigen met eigen faciliteiten waar ook niet sauna of hotel bezoekers gebruik van kunnen maken. De verwachting is dat gasten van de Zwaluwhoeve op termijn gebruik gaan maken van een nieuw te bouwen hotelfaciliteit op het terrein van het wellnessresort . Er zal dus minder ‘verkeer’ plaatsvinden tussen hotel “de Tippe” en de Zwaluwhoeve.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

briefnummer I 11.1325

Opmerking 17.1

Reclamant geeft aan dat in het eindverslag Inspraak Beleidsvoornemen Dorpsvisie Hierden staat dat de gemeente wil afwijken van het advies van Bosch Slabbers en aldaar een kleine ontwikkeling

op de locatie van de reclamant ziet zitten. Het betreft het perceel grond gelegen naast de woning Ooster Mheenweg 3-5. Reclamant is verbaasd dat dit niet opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is van mening dat door een kleine ontwikkeling op deze locatie dit de landschappelijke waarde ten goede zal komen. Reclamant geeft aan dat het bovengenoemde perceel nog de enige locatie in het centrum van het dorp is waar nog woningbouwmogelijkheden zijn. Er hoeven geen gebouwen en/of woningen voor gesloopt te worden. Juist daar zou het prachtig zijn om koop seniorenwoning(en) te bouwen.

Commentaar

Bosch Slabbers stelt dat de open ruimtes tussen de bebouwing langs de doorgaande wegen en in de Stadslanderijen cruciaal zijn voor een landelijke sfeer. Op verschillende plekken langs de doorgaande wegen zijn fraaie doorzichten naar het achterland mogelijk. Bosch Slabbers adviseert deze ruimtes open te houden. De gemeente is vrij om dit advies wel of niet over te nemen. Reclamant heeft gelijk dat de gemeente voor de locatie aan de Ooster Mheenweg heeft getwijfeld hoe om te gaan met deze locatie. Er lagen kansen op deze locatie de start van een dorpsommetje' te maken, vanuit de Ooster Mheenweg richting het dorpshuis. Deze route zou dan eveneens twee nieuw te ontwikkelen woonclusters tussen de Ruimelsweg en de Ruimelsdwarsweg ontsluiten.

Recentelijke ontwikkelingen over het maximaal nieuw te ontwikkelen woningen hebben ertoe geleid dat de gemeente afziet van de mogelijkheid de eerder genoemde woonclusters te ontwikkelen. Hierdoor neemt eveneens het belang van de aanleg van het dorpsommetje vanaf de Ooster Mheenweg te realiseren af. Dit heeft er mede toe geleid dat de gemeente het advies van Bosch Slabbers overneemt en het onbebouwde gebied aan de Ooster Mheenweg open te houden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 18

briefnummer I 11.1340.

Opmerking 18.1

Reclamant verzoekt de gemeente op het perceel aan de Molenweg 14-16 eveneens een poortwoning toe te staan vergelijkbaar met het voornemen op het perceel aan de Molenweg 12 (gelijkheidsbeginsel). Mocht dit niet ruimtelijk inpasbaar zijn, dan moet dit punt gezien worden als bezwaar voor de poortwoning op het perceel Molenweg 12.

Commentaar

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een nieuwe woning aan de achterzijde van het perceel. Aan de achterzijde van het perceel aan de Molenweg 14-16 wijzigt ten behoeve van de uitbreiding van de Zwaluwhoeve de rand van de enk. Een deel van de enk wordt gebruikt ten behoeve van de uitbreidingsplannen van 'de Zwaluwhoeve'. Door aan de achterzijde op het perceel een nieuwe woning toe te staan ontstaan er kansen het nieuwe verloop van deze rand beter vorm te geven. Door aan de Lokhorsterweg een woning toe te voegen ontstaat een goede 'poort' richting de enk. Een deel van de opbrengst van rode ontwikkelingen dient te worden ingezet om de 'nieuwe' groene robuuste rand van de enk te verbeteren. Er moet rekening mee worden gehouden dat er geen geurgevoelige

objecten geplaatst kunnen worden binnen een afstand van 100 meter van het bedrijf aan de Molenweg 15.

Opmerking 18.2

Reclamant mist in het conceptbestemmingsplan dat op 29 juni 2006 een zoekzone wonen en landschappelijke versterking samen met de andere gemeenten is ingediend dat is vastgesteld en goedkeuring heeft gekregen van de Provincie om uitbreiding aan de Molenweg toe te staan. Niets van deze zoekzone wonen, behalve de landschappelijke versterking is terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant vraagt om de bestaande lintbebouwing door te trekken tot de Witte Steen, vanaf de rotonde gezien aan de rechterzijde van de Molenweg.

Commentaar

In de provinciale streekplanuitwerking “Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, 12 december 2006”, wordt het volgende gezegd over deze zoekzone:

“Het is denkbaar dat er voor het accommoderen van de regionale behoefte aan landelijk wonen in het multifunctionele gebied ‘zoekzones landschappelijke versterking’ worden toegepast voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur en bijdragend aan landschappelijke versterking”. Het zoekzonebeleid is erop gericht dat nieuwe bebouwing gepaard dient te gaan met landschappelijke versterking. Het beleid is geen vrijbrief dat overal in deze zone nieuwe woningbouw kan worden toegestaan. Ieder initiatief dient stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld te worden. In het eindverslag inspraak is beargumenteerd dat de gemeente van mening is dat ter plaatse van de kruising van de Hoge Varenweg en de Molenweg de dorpsbebouwing eindigt. Vanaf deze kruising neemt de dichtheid van de bebouwing langs de Molenweg af en zijn er mooie doorzichten aanwezig naar het achterliggende agrarisch gebied. Bosch en Slabbers heeft aangegeven deze open ruimtes aan de Molenweg onbebouwd te laten. De gemeente is geen voorstander van het verder verdichten van de lintbebouwing langs de Molenweg.

Opmerking 18.3

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid van het college om een vereveningsregeling in te stellen om landschapversterkende groene elementen te kunnen aanleggen. Er wordt gebouwd op eigen grond, waar al een hoge OZB voor betaald wordt.

Commentaar

De vereveningsregeling is een uitvoering van het provinciaal beleid. Daarnaast is de gemeente van mening dat door middel van deze vereveningsbijdrage naast de eigenaar van het betreffende perceel, het hele dorp profiteert van het op kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Op het perceel aan de Molenweg 14 zal een wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning worden opgenomen.

Zienswijze 19.

briefnummer I 11.1349.

Opmerking 19.1

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

briefnummer I 11.1365.

Reclamant heeft op 4 februari 2010 een gesprek gehad naar aanleiding van een verzoek tot het bouwen van een woning. Reclamant kan weinig van de toezeggingen die in het verslag hiervan staan terugvinden in het ontwerpbestemmingsplan. In het plan is wel een mogelijkheid opgenomen met wijzigingsbevoegdheid, maar de toegezegde voorstellen van de ervenconsulent heeft reclamant niet gekregen evenals de toegezegde inrichtingsschets.

Reclamant heeft gelijk dat in het gespreksverslag gesproken is over het opmaken van een inrichtingsschets voor deze locatie. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een indicatieve schets voor deze locatie worden opgenomen.

Reclamant dringt er op aan de Wouterskampen af te maken. Er zijn meer mogelijkheden dan de drie woningen. Het realiseren van meerdere woningen geschikt voor starters en senioren en een separate ontsluiting zal naar zijn mening meer bijdragen tot een volwaardige afsluiting van de Wouterskampen.

Voor de locatie Wouterskampen zijn in het kader van de Dorpsvisie Hierden twee tegenstrijdige adviezen gegeven door externe adviseurs. Bosch en Slabbers stelt dat de open weilanden gelegen langs de Zuiderzeestraatweg, Molenweg, Ooster Mheenweg, Wouterskampen en Lageweg zorgen voor fraaie doorzichten en een luchtige, dorpse en landelijke sfeer. Dit bureau adviseert deze gronden open te houden. Het Gelders Genootschap stelt dat een inbreiding in het gebied Wouterskampen weinig cultuurhistorische waarden schaadt en dat inbreiding van dienst kan zijn bij het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat de gemeente positief staat tegenover een kleinschalige ontwikkeling in dit gebied en op deze manier tegemoet te komen aan de ingediende verzoeken van de eigenaren van deze gronden. Belangrijk uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd dient te worden en dat de doorzichten beleefbaar moeten blijven. Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar op deze locatie vier woningen te ontwikkelen.

Opmerking 21.3

Reclamant wijst er op dat de laatste jaren er een 9 tal woningen aan de Hierdense voorraad is onttrokken, deze zouden buiten het KWP contingent om al gerealiseerd kunnen worden. Een toewijzing met wijzigingsbevoegdheid is op basis van beschikbaar zijn van contingent verwerpelijk.

Commentaar

Het huidige bestemmingsplan Hierden Dorp stamt uit 2001. In dit bestemmingsplan is een keuze gemaakt voor een locatie waar een aanzienlijk woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, de Hoge Varen. De bedoeling was om deze woningen ruim voor 2011 te ontwikkelen, het jaar dat het bestemmingsplan Hierden Dorp zal moeten worden geactualiseerd. Het toestaan van enkele nieuwe ontwikkelingen op particuliere gronden zal aansluitend op plan Hoge Varen worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011. Helaas heeft het plan Hoge Varen vertraging opgelopen, zodat de verkoop van deze woningen qua tijd praktisch gelijk valt met de nieuwbouwmogelijkheden geboden in het bestemmingsplan Hierden Dorp. Om toch de woningmarkt in Hierden niet te overspoelen met nieuwe woningen heeft het college van Burgemeester en Wethouders ervoor gekozen pas medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 na 1 januari 2014.

In theorie zouden de woningen die na 1 januari 2010 gesloopt zijn, en daadwerkelijk aan de woningvoorraad zijn onttrokken, gecompenseerd kunnen worden. De gemeente is echter terughoudend in het toekennen van nieuwe woningen, aangezien er nog steeds 150 woningen meer op het programma staan dan mogelijk is in het KWP.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Voor wijzigingsbevoegdheid 1 bedraagt het totale aantal woningen ter plaatse niet meer dan 4.

Zienswijze 22.

briefnummer I 11.1406

Opmerking 22.1

Reclamant vraagt of het ontwerpbestemmingsplan nogmaals herzien kan worden vanwege het niet honoreren van zijn verzoek voor woningbouw aan de Ruimelsdwarsweg. Er zijn meerdere nieuwe woningen gebouwd en met het slopen van de oude schuren komen er betere doorzichten. Schuurwoningen zou ook een optie kunnen zijn. Reclamant verzoekt een woning te mogen bouwen op eigen erf.

Commentaar

In de provinciale streekplanuitwerking “Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, 12 december 2006”, wordt het volgende gezegd over deze zoekzone:

“Het is denkbaar dat er voor het accommoderen van de regionale behoefte aan landelijk wonen in het multifunctionele gebied ‘zoekzones landschappelijke versterking’ worden toegepast voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur en bijdragend aan landschappelijke versterking”.

De gemeente Harderwijk heeft dit beleid geïnterpreteerd door in de dorpsvisie de realisatie van een wooncluster in het gebied aan de achterzijde van de woningen aan de Ruimelsweg en de

Ruimelsdwarsweg op te nemen. Dit wooncluster zou voldoende afstand krijgen ten opzichte van de bestaande woningen, en een geheel eigen ontsluiting via het verlengde van de Ruimelsdwarsweg ten oosten van nummer 7. Uit vervolgoverleg met de provincie en overleg met de eigenaren van de betreffende percelen is ons gebleken dat er voor dit principe geen draagvlak bestaat.

Het zoekzonebeleid is erop gericht dat nieuwe bebouwing gepaard dient te gaan met landschappelijke versterking. Het beleid is geen vrijbrief dat overal in deze zone nieuwe woningbouw kan worden toegestaan. Ieder initiatief dient stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld te worden. Wij achten de bouw van een nieuwe woning op het achterperceel aan de Ruimelsdwarsweg 3 zowel stedenbouwkundig als landschappelijk niet wenselijk. De geprojecteerde woning heeft geen directe relatie met de openbare weg (Staphorster variant).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 23.

[REDACTED]

briefnummer I 11.1433.

Opmerking 23.1

Reclamant maakt bezwaar naar aanleiding op het verzoek om woningen te bouwen op het perceel Zuiderzeestraatweg 185 en 185a en hoek Wijtgraaf/Jonkheer Sandberglaan. Vanwege de geluidbelasting die geldt voor de bedrijven op de Zuiderzeestraatweg 183 en 187 zou er niet gebouwd kunnen worden.

Commentaar

De bestaande rechten uit de verleende milieuvergunning worden niet beperkt door de toevoeging van een woning op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 185.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 24

[REDACTED]

briefnummer 11.1411

Opmerking 24.1

Reclamant is koper van het perceel grond gelegen tussen de Kleine Varenweg 2 en de Kleine Varenweg 4. Reclamant merkt op dat volgens het streekplan in het planologisch beleid geen expliciete provinciale sturing is gericht op het gebied waarin het perceel is gelegen, wat betekent dat de Provincie Gelderland deze locatie niet heeft aangegeven in haar streekplan “zoekzones landschappelijke versterking”. Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van een goede inbedding om de vereveningsbijdrage op te leggen.

Commentaar

In de “Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden” is met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan “Hierden Dorp 2011” geen onderscheid gemaakt tussen toevoeging van nieuwe woningen (onder voorwaarden mogelijk te maken via invulling van wijzigingsbevoegdheden)

binnen en buiten de zoekzone landschappelijke versterking. Deze keuze is gemaakt omdat toevoeging van nieuwe woningen te allen tijde leidt tot verstening van het dorp en haar omgeving. Indien dit niet gepaard gaat met landschappelijke versterking, herbergt dit het gevaar in zich dat het dorpse karakter van Hierden wordt aangetast. Mede vanuit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel wordt daarom bij elke nieuwe toevoeging – het gaat hierbij niet om reeds bestaande maar nog niet gebruikte bouwrechten – landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage aan de in de Structuurvisie omschreven projecten. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de vast te stellen versie van de Structuurvisie zal dit punt nadrukkelijker aan de orde komen.

Opmerking 24.2

Reclamant geeft aan bereid te zijn bij te dragen in de door de gemeente te maken plankosten. Eenzelfde bedrag zoals met de ontwikkelaar van het gebied De Hoge Varen is overeengekomen, lijkt reclamant redelijk, omdat dit aldus reclamant grote overeenkomsten vertoont. Reclamant vindt dat dit bovendien meer voldoet aan de drie toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Commentaar

Allereerst wordt opgemerkt dat invulling van een wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag plaatsvinden als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat de economische haalbaarheid is verzekerd. Deze voorwaarde houdt in dat alle met de ontwikkeling gemoeide kosten voor rekening van de grondeigenaar komen, waaronder ook de plankosten. Plankosten voldoen per definitie aan de drie toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De te betalen bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling behoort niet tot de plankosten.

De overeenkomst tussen de onderhavige ontwikkeling en de ontwikkeling van het gebied De Hoge Varen is dat beide ontwikkelingen geheel voor rekening en risico van de grondeigenaar c.q. ontwikkelaar komen. De ontwikkeling van het gebied De Hoge Varen is echter van een heel andere orde dan de ontwikkeling van één enkele woning. Beide ontwikkelingen kunnen daarom niet met elkaar worden vergeleken. De ontwikkeling van het gebied De Hoge Varen betreft een ontwikkeling van circa 90 woningen inclusief de ontwikkeling van openbaar gebied en voorziet daarnaast in vergoeding van de kosten gemoeid met de aanleg van de nieuwe rotonde en de aanpassing van de Zuiderzeestraatweg.

De bijdrage aan de ruimtelijke ordening maakt onderdeel uit van de te sluiten anterieure overeenkomst met de grondeigenaar. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn op het sluiten van de anterieure overeenkomst niet van toepassing.

Opmerking 24.3

Reclamant adviseert de eigenaren op wiens gronden de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen vooraf te informeren over mogelijk optredende planschade bij de realisatie van de woning.

Commentaar

Ten tijde van de mogelijke invulling van een wijzigingsbevoegdheid zal het risico van planschade op kosten van de grondeigenaar worden onderzocht. Indien het planschaderisico aanwezig is zal van de grondeigenaar bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst een bankgarantie of een voorschotbedrag worden verlangd ter hoogte van het ingeschatte planschadebedrag. Eindafrekening vindt plaats op basis van werkelijke kosten. Planschade komt derhalve voor

rekening van de grondeigenaar. Het advies van indieners wordt ter harte genomen in die zin dat uitvoeriger in de toelichting bij het bestemmingsplan zal worden omschreven wat wordt bedoeld met het verzekerd zijn van de economische haalbaarheid.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden beschreven wat een wijzigingsprocedure inhoudt. Het kostenverhaal, zoals planschade, zal hierbij eveneens aan bod komen.

Zienswijze 25.

briefnummer I 11.1457.

Opmerking 25.1

Reclamant geeft aan dat in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan de bouwmogelijkheden voor een bedrijfswoning op het perceel Molenweg 12 veel kleiner zijn dan in het huidige bestemmingsplan. Reclamant vraagt het bestemmingsplan aan te passen zodat de bedrijfswoning van 150m² mogelijk blijft zoals in het oude bestemmingsplan.

Commentaar

De opmerking van reclamant zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Opmerking 25.2

Reclamant heeft een aantal vragen over de mogelijkheid om via wijzigingsbevoegdheid een woning te bouwen aan de Lokhorstweg:

- Wordt mijn aanvraag als ik die indien in 2014 ook gehonoreerd of gaat de gemeente deze alsnog tegenhouden of nog langer uitstellen.
- Kan de gemeente Harderwijk ook zekerheid geven dat toestemming wordt gegeven in de periode 2014-2020 voor het bouwen van een woning als deze aan de gestelde voorwaarden voldoet.
- Gaat de gemeente een rooster hanteren voor de aanvragen die binnenkomen voor alle wijzigingsbevoegdheden welke in het ontwerpbestemmingsplan zijn omschreven
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt ook de relatie met het plan De Hoge Varen aangegeven, maar niet hoe die relatie is, of wordt de relatie na 2014 opgeheven?

Commentaar

In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden beschreven wat een wijzigingsprocedure inhoudt. Eveneens zal aandacht worden besteed aan de wijze waarop medewerking zal worden verleend aan de wijzigingsbevoegdheden. Op dit moment zien wij geen aanleiding aanvullende eisen te stellen dan de relatie met plan de Hoge Varen. Deze relatie eindigt op 1 januari 2014.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat een bedrijfswoning met een oppervlakte van 150m² mogelijk blijft.

briefnummer I 11.1459.

Reclamant maak

waarop de bedrijfsruimte zich bevindt aangemerkt is met de bestemming “Detailhandel” en wil dat de bestemming op zijn perceel Molenweg 10 ongewijzigd blijft.

Reclamant heeft de volgende argumenten:

- Indien op het perceel waar de woning staat, de bestemming “Detailhandel” komt te vervallen wordt hij ernstig belemmerd in een verdere uitbreiding van het bedrijf.
- Door het vervallen van een gedeelte van de bestemming “Detailhandel” op het perceel ontstaat er een aanmerkelijke waardevermindering van de zakelijke panden.
- In het verleden was ter plaatse een benzinepomp aanwezig, waarvan het pompeiland en de ondergrondse benzinetanks zich deels ter plaatse van de voortuin van de bedrijfswoning bevonden. Dit om aan te tonen dat de bestemming “Detailhandel” op dit deel van zijn perceel van belang was. Dit belang is er nog steeds, daar hij dit deel van zijn perceel voor het uitstallen van de fietsen die hij te koop aanbiedt.

Reclamant vraagt de bestemming op zijn perceel niet te wijzigen.

In het bestem

In het bestemmingsplan zal het perceel aan de Molenweg 10 de bestemming detailhandel krijgen.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. In het bestemmingsplan zal het perceel aan de Molenweg 10 de bestemming detailhandel krijgen.

11/11/2016

briefnummer I 11.1440

Reclamant vindt

Reclamant vindt het geen verbetering indien er aangrenzend aan de zone “Wouterskampen/Lageweg” een drietal woningen gebouwd worden. Tevens zal het fraaie uitzicht en de landelijke omgeving richting het Veluwemeer vanaf de Lageweg 24 en de naastgelegen woningen belemmerd worden vanwege de schuttingen e.d. die geplaatst gaan worden. Mogelijk zal dit ook een forse waardevermindering van zijn woning betekenen. Het bouwen van deze woningen doet afbreuk aan het naast gelegen “kerkpad” en de monumentale boerderij aan de Lageweg 17.

Voor de locat

Voor de locatie Wouterskampen zijn in het kader van de Dorpsvisie Hierden twee tegenstrijdige adviezen gegeven door externe adviseurs. Bosch en Slabbers stelt dat de open weites gelegen langs de Zuiderzeestraatweg, Molenweg, Ooster Mheenweg, Wouterskampen en Lageweg zorgen voor fraaie doorzichten en een luchtige, dorpse en landelijke sfeer. Dit bureau adviseert deze gronden open te houden. Het Gelders Genootschap stelt dat een inbreiding in het gebied Wouterskampen weinig cultuurhistorische waarden schaadt en dat inbreiding van dienst kan zijn bij het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat de gemeente positief staat tegenover een kleinschalige ontwikkeling in dit gebied. Belangrijk uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd dient te worden en dat de doorzichten beleefbaar moeten blijven. In de

briefnummer I 11.1478.

Reclamant wil g

Reclamant wil graag in het kader van de rood-voor-rood regeling de mogelijkheid hebben voor het vervangen van schuren e.d. door een wat kleinere woning met faciliteiten voor ouderen op het perceel Ooster Mheenweg 11. Reclamant vraagt het verzoek mee te nemen bij de verdere realisering en detaillering van het bestemmingsplan.

Wij achten d

Wij achten de bouw van een nieuwe woning nabij het perceel aan de Ooster Mheenweg 11 zowel stedenbouwkundig als landschappelijk niet wenselijk. De geprojecteerde woning heeft geen directe relatie met de openbare weg en zal het waardevolle open gebied verstoren.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

briefnummer

I 11.1507

Reclamant prese

Reclamant presenteert in de brief haar uitbreidingsplan en geeft een onderbouwing van de gekozen architectuur en aansluiting op de omgeving. Aansluiting bij de dorps karakteristiek en de stedenbouwkundig en architectonische kenmerken van Hierden zijn de inspiratiebronnen geweest bij de ontwikkeling van de uitbreidingsplannen van Hotel de Tippe. De nieuwbouw is voor een klein gedeelte op het perceel van woning 1a geprojecteerd. Hierop rust de bestemming “wonen”. De bestemming van de perceel zal (gedeeltelijk) moeten wijziging in bestemming “horeca” om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Reclamant vraagt de lijnen van het bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de geschetste ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

In het ontwerp

In het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp 2011 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming van het perceel aan de Molenweg 1a gewijzigd kan worden naar de bestemming horeca (categorie 1 en 2). Het bouwvlak op het perceel aan de Molenweg 1 zal parallel aan de Molenweg worden doorgetrokken tot 3 meter van de erfgrans met de Molenweg 3. Het bebouwingpercentage van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 40%. De goot- en de bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m. Het bouwplan van reclamant dient binnen deze kaders ontwikkeld te worden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

briefnummer I 11.508

Opmerking 31.1

Reclamant stelt dat de bestemming “wonen-dorpsgebied” op percelen aan de noordelijke rand van het dorpsgebied de mogelijkheid biedt dat huidige nog onbebouwde terreinen bebouwd gaan worden. Reclamant maakt eveneens bezwaar tegen de te royale bestemming “wonen-dorpsgebied” op de terreinen gelegen langs de Ooster Mheenweg.

Commentaar

In het bestemmingsplan zijn twee verschillende woonbestemmingen opgenomen. Op deze manier wil de gemeente het verschil toonbaar maken tussen de karakteristieke en de minder karakteristieke woonbebouwing in het dorp. Door voor de bestemming “wonen-dorpsgebied” een lagere goot- en nokhoogte op te nemen wordt geprobeerd het dorpse karakter in stand te houden. Het enige andere verschil tussen beide bestemmingen is het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Dit is in onze ogen acceptabel vanwege het formaat van de percelen waarop de bestemming “wonen-dorpsgebied” betrekking heeft. In het bestemmingsplan wordt juist de positie van het hoofdgebouw strakker bepaald, juist om de bestaande karakteristiek van het dorp te handhaven. Het is niet juist te veronderstellen dat de bestemming “wonen-dorpsgebied” een vrijbrief geeft voor het bebouwen van tot nu toe onbebouwde terreinen.

Opmerking 31.2

Reclamant stelt dat het toekennen van een agrarische bestemming op een perceel aan de noordzijde van de Lageweg gezien het huidig gebruik niet correct is.

Commentaar

Op 12 april 2011 heeft de Regio Noord Veluwe een milieucontrole uitgevoerd. Op grond van de constateringen ter plaatse heeft de controleur de activiteiten; het houden van vee, stallen van landbouwvoertuigen en opslaan van mest, als bedrijfsmatig bestempeld. Het bedrijf valt dus onder de Wet milieubeheer. Het bedrijf heeft op 28 januari 2008 een melding van het Besluit Landbouw ingediend. Na de constatering blijft het bedrijf nog steeds onder dit besluit vallen. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen tussen Lageweg 15 en 17. In het Besluit landbouw zijn afstanden opgenomen om geurhinder te voorkomen. In deze situatie moet de minimale afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de gevel van het geurgevoelige object (de woningen) 100 meter zijn. Deze contour zorgt voor er dat het bedrijf niet beperkt wordt in de bedrijfsvoering en de leefomgevingkwaliteit voor bewoners in de omgeving gewaarborgd is.

Opmerking 31.3

Reclamant stelt voor de begrenzing van Wro-zone wijzigingsgebied 1 zodanig te veranderen dat eveneens de percelen aan de Lageweg 17 en 17a hierbij betrokken worden. Daarnaast heeft reclamant een schets bijgevoegd met een mogelijk invulling van het gebied met 4 woningen.

Commentaar

Het doel van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 is het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan. Bij deze actualisatie wordt eveneens antwoord gegeven op verzoeken van inwoners van het dorp Hierden. Bij de gemeente is van de eigenaren van deze percelen geen verzoek binnen gekomen tot het wijzigen van de bestemming. Voor de gemeente is er derhalve geen reden om deze percelen te betrekken bij Wro-zone wijzigingsgebied 1.

In het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp 2011, dat nu ter visie ligt, is deze toezegging niet juist vertaald. In het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Reclamant verzoekt nu de gemeente deze fout alsnog te herstellen en om op het perceel aan de Potweg 4a bij recht één reguliere woning op te nemen. De bestaande rechten op dit perceel (recreatiewoning) zullen vervolgens komen te vervallen. Eveneens zullen de bestaande opstallen (zie bijlage) op het perceel verwijderd worden. Ter illustratie heeft de heer Den Besten een inrichtingsschets van de beoogde toekomstige situatie bij de gemeente ingediend.

Commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan Hierden Dorp 2011 zal voor de locatie aan de Potweg 4a gewijzigd worden. Op het perceel aan de Potweg 4a, kadastraal aangeduid HDW A 3932, zal bij recht één reguliere woning worden opgenomen. De bestaande rechten op dit perceel (recreatiewoning) zullen vervallen.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Op het perceel aan de Potweg 4a, kadastraal aangeduid HDW A 3932, zal bij recht één reguliere woning worden opgenomen.

Zienswijze 34, mondelinge zienswijze

briefnummer I 11.1817

Opmerking 34.1

Namens de heer L. van de Brink heeft de heer de Jong aangegeven dat het pas behandelen van het wijzigingsplan na 1 januari 2014 niet acceptabel is omdat de heer van de Brink al zo lang bezig is om de bestemming op zijn perceel te wijzigen. Het verzoek is om in het nieuwe bestemmingsplan één woning bij recht op te nemen, of dat de heer van de Brink de mogelijkheid krijgt het wijzigingsplan direct aansluitend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 ter visie te kunnen leggen.

Commentaar

Het huidige bestemmingsplan Hierden Dorp stamt uit 2001. In dit bestemmingsplan is een keuze gemaakt voor een locatie waar een aanzienlijk woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, de Hoge Varen. De bedoeling was om deze woningen ruim voor 2011 te ontwikkelen, het jaar dat het bestemmingsplan Hierden Dorp zal moeten worden geactualiseerd. Het toestaan van enkele nieuwe ontwikkelingen op particuliere gronden zal aansluitend op plan Hoge Varen worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011. Helaas heeft het plan Hoge Varen vertraging opgelopen, zodat de verkoop van deze woningen qua tijd praktisch gelijk valt met de nieuwbouwmogelijkheden geboden in het bestemmingsplan Hierden Dorp. Om toch de woningmarkt in Hierden niet te overspoelen met nieuwe woningen heeft het college van Burgemeester en Wethouders ervoor gekozen pas medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 na 1 januari 2014. Wij zien geen aanleiding voor het perceel van reclamant hiervoor een uitzondering te maken.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

6. Conclusies op basis van de verkregen zienswijzen

In paragraaf 5 zijn alle zienswijzen van commentaar voorzien en afgewogen. Onderstaand zal worden opgesomd op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast. Dit ‘commentaar op de zienswijzen’ zal aan de indieners van de zienswijzen worden toegezonden.

- *Het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 110 en 112 zal een aanduiding horeca categorie 1 krijgen. In de bijlage 1, staat van horeca-activiteiten, zal de subcategorie “hotel” van categorie 1 naar categorie 2 verplaatst worden;*
- *Het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 147 zal een woonbestemming krijgen zonder horeca-aanduiding;*
- *In artikel 25.13 zal worden opgenomen dat de maximale breedte van de nieuw toe te voegen woning 9 meter zal bedragen;*
- *Op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 185 zal in het bestemmingsplan bij recht een woning worden opgenomen;*
- *Voor wijzigingsbevoegdheid 1 bedraagt het totale aantal woningen ter plaatse niet meer dan 4;*
- *Voor wijzigingsbevoegdheid 2 bedraagt het totale aantal woningen ter plaatse niet meer dan 2;*
- *De verbeelding ter plaatse van de sporthal de Rumels zal worden aangepast;*
- *Op het perceel aan de Molenweg 14 zal een wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning worden opgenomen;*
- *24.12 Wro-zone – wijzigingsgebied 11
Toevoegen: er mag pas gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid wanneer er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanwege de milieusituatie van omliggende bedrijven zoals het bedrijf aan de Molenweg 11;*
- *De mantelzorgregeling zoals deze momenteel in het bestemmingsplan Buitengebied beschreven is, zal eveneens worden opgenomen in het bestemmingsplan Hierden Dorp;*
- *In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden beschreven wat een wijzigingsprocedure inhoudt. Het kostenverhaal, zoals planschade, zal hierbij eveneens aan bod komen;*
- *Het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat een bedrijfswoning met een oppervlakte van 150m² mogelijk blijft;*
- *In het bestemmingsplan zal het perceel aan de Molenweg 10 de bestemming detailhandel krijgen;*
- *Op het perceel aan de Potweg 4a, kadastraal aangeduid HDW A 3932, zal bij recht één reguliere woning worden opgenomen;*
- *De in het verleden plaatsgevonden inventarisatie van noodwoningen en recreatiewoningen die kunnen worden omgezet naar de reguliere woningvoorraad zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.*

7. Proces bestemmingsplan

De komende maanden zal gewerkt worden aan het afronden van het ontwerpbestemmingsplan. Voor sommige ontwikkelingen dienen aanvullende milieuonderzoeken te worden uitgevoerd. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid, waaronder de planschaderisico, in beeld te worden gebracht en via anterieure grondovereenkomsten te worden geregeld. In het bestemmingsplan zullen de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 6 verwerkt zijn. De verwachting is dat het bestemmingsplan voor besluitvorming in september 2011 aan de gemeenteraad van Harderwijk wordt aangeboden.

Harderwijk, 24 mei 2011

Burgemeester en wethouders van Harderwijk,