



## Zienswijzenverslag

Met betrekking tot de ontwerpbesluiten ten behoeve van het functieveranderingsplan achter de Revelingseweg 4 te Wapenveld

### Inleiding

Het plangebied Revelingseweg 4 te Wapenveld betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie M, nummers 1051 en 1052, heeft een oppervlakte van circa 3.100 m<sup>2</sup>. In 2003 is door de eigenaren van het plangebied een verzoek om functieverandering ingediend. Met het verzoek wordt beoogd om de voormalige agrarische bebouwing op het perceel te slopen en om hier vervolgens woonbebouwing te realiseren, waarbij alleen de woning Revelingseweg 4 en de bijbehorende garage worden gehandhaafd. In 2016 is vervolgens een plan ingediend dat voorziet in de realisatie van twee woongebouwen met elk 2 wooneenheden en één gezamenlijk bijgebouw in het plangebied.

### Voorgaande besluitvorming

- Op 4 oktober 2016 heeft het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied West ten behoeve van het functieveranderingsplan voor realisatie van 4 wooneenheden aan de Revelingseweg 4 te Wapenveld.
- Op 29 mei 2017 door de gemeenteraad besloten om het functieveranderingsplan voor de realisatie van 4 wooneenheden (verdeeld over 2 woongebouwen) aan de Revelingseweg 4 te Wapenveld aan te wijzen als geval waarin het wenselijk is om de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te coördineren.
- Op 8 september 2017 door het college een ontwerp-omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van de 4 wooneenheden (verdeeld over 2 woongebouwen) en 1 gezamenlijk bijgebouw achter de Revelingseweg 4 te Wapenveld.
- Op 12 september 2017 is door het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied West, 8e herziening (Revelingseweg 4 te Wapenveld)".

### Overzicht procedure ontwerpbesluiten

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn conform de artikelen 3.8 en 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht in procedure gebracht. Dit betekent dat de ontwerpbesluiten met ingang van woensdag 27 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen (tot en met dinsdag 7 november 2017). Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over de ontwerpbesluiten naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

### Weergave zienswijze

Er is één zienswijze naar voren gebracht:

1. Ingekomen zienswijze d.d. 2 november 2017, aangevuld d.d. 4 en 6 november 2017 (van de eigenaar/bewoner van de woning aan de Revelingseweg 1 te Wapenveld, tevens de eigenaar van het agrarisch perceel kadastraal bekend Heerde, sectie M, nummer 763).

Deze zienswijze is tijdig ingediend.

## 1. Ingekomen zienswijze d.d. 2 november 2017 (Revelingseweg 1)

- 1.1. Zorgen omtrent ontsluiting percelen gelegen aan de zijtak van De Rolders. Doordat men hier ruimte biedt aan grote gezinnen, is het zeer aannemelijk dat er meer dan 1.8 auto's per gezin zullen zijn. Nu al staan er auto's in de berm, ik voorzie dat alleen maar erger worden. De plannen die er nu liggen (vier woningen verdeeld over twee bouweenheden) zullen meer parkeer gelegenheid vergen dan wanneer het bij twee woningen was gebleven, nu al staan auto's in de berm geparkeerd. Als er straks auto's aan de zijtak van De Rolders komen te staan gaat dat moeilijkheden opleveren voor de ontsluiting van achterliggende percelen.
- 1.2. Zelf heb ik een perceel weiland (kad. M 743) dat wordt ontsloten via die zijtak, door de jaren heen is hier een voor mij zeer onwenselijke situatie ontstaan die het perceel moeilijk toegankelijk maakt voor grote landbouwmachines. De vader van de initiatiefnemers heeft destijds een strook gemeente grond gehuurd dat hij gebruikte als ontsluiting van zijn kippenschuren. De Rolders 3-1 is gelegaliseerd en heeft de strook als tuin in gebruik, en afgebakend met betonnen palen. De rest is dicht gegroeid, en nooit meer onderhouden, net als het hele terrein. De nieuwe plannen geven aan dat er nu een singel gepland is op het eigen terrein, als de initiatiefnemer de beschikking houdt over de strook gemeente grond (of eventuele nieuwe bewoners) voorzie ik grote problemen met de ontsluiting van mij perceel.
- 1.3. Ik wil de gemeente daarom ook met klem verzoeken nu ze de mogelijkheid heeft een dusdanige situatie te creëren die de ontsluiting van mijn perceel weer toereikend wordt, Ook ter hoogte van nr. 3-1 zou in de toekomst (als dat perceel verwisseld van eigenaar) de gemeente daar de strook weer in eigen beheer moeten nemen.
- 1.4. Om een einde te maken aan de onwenselijke situatie zoals het hele terrein er nu al jaren bij ligt leg ik me neer bij de voorgenomen plannen, maar liever had ik gezien dat het bij twee woningen was gebleven.

## *Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 2 november 2017 (Revelingseweg 1)*

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 1.1. Allereerst wordt geconstateerd dat de betreffende ontsluiting geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de door de indiener verwachte parkeerproblemen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat op grond van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied (7,2 plaatsen). In aanvulling hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde situatietekening uit de ontwerp-omgevingsvergunning, waarin naast de 4 parkeerplaatsen/garages in het gezamenlijke bijgebouw 3 parkeerplaatsen zijn opgenomen (zie bijlage 1). In totaal is daarmee voorzien in 7 parkeerplaatsen, waarbij eventueel ten noorden of zuiden van het gezamenlijke bijgebouw een 8<sup>e</sup> parkeerplaats kan worden ingericht. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening voorziet het bestemmingsplan daarmee in voldoende parkeergelegenheid.  
Ten aanzien van het parkeren in de berm wordt allereerst geconstateerd dat de bermen rondom het plangebied (van de Revelingseweg, De Rolders en de zijtak van de Rolders) geen onderdeel uitmaken van het plangebied van het bestemmingsplan. Voor deze bermen is de bestemming "Agrarisch" uit het bestemmingsplan "Buitengebied West" van toepassing. Binnen deze bestemming zijn infrastructurele voorzieningen (wegen en paden) toegestaan, maar geen parkeervoorzieningen. In beginsel is parkeren in de bermen rondom het plangebied dus niet toegestaan. Dit betekent dat, wanneer in deze bermen structureel hinderlijk wordt geparkeerd, de gemeente kan worden verzocht om handhavend op te treden. Dit betekent ook dat de (toekomstige) bewoners van het plangebied van het bestemmingsplan alleen binnen dit gebied mogen parkeren en niet in de bermen rondom het plangebied.
- 1.2. Allereerst wordt geconstateerd dat de betreffende stroken gemeentegrond en ontsluiting geen onderdeel uitmaken van het plangebied van het bestemmingsplan. Verder wordt geconstateerd dat de indiener eigenaar is van het agrarische perceel

kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie M, nummer 763. Op de bijgevoegde luchtfoto van de zuidzijde van het plangebied van het bestemmingsplan en de omgeving zijn de betreffende locaties nader aangeduid (zie bijlage 2).

Door de indiener wordt aangegeven dat de strook gemeentegrond ten zuiden van het plangebied gehuurd wordt door één van de initiatiefnemers van het bestemmingsplan. Dit is echter niet meer het geval, per 1 januari 2017 is de huur van deze strook door de betreffende initiatiefnemer opgezegd (en is deze strook dus in beheer bij de gemeente). De strook gemeentegrond ten zuidoosten van het plangebied wordt gehuurd door de eigenaar van het aansluitende woonperceel aan De Rolders 3-1. Het al dan niet beëindigen van de betreffende huurovereenkomst valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en de besluitvorming hierover. Mede vanwege de reactie onder 1.1 wordt niet gezien dat het bestemmingsplan de ontsluiting via de zijtak van De Rolders nadelig zal beïnvloeden. Daar komt bij dat op grond van het bestemmingsplan aan de zuidzijde van het plangebied een erfafscheiding in de vorm van een ruim 3 meter brede strook beplanting (de door de indiener aangehaalde singel) dient te worden gerealiseerd. Het valt daarom ook niet te verwachten dat de toekomstige eigenaren/bewoners van het plangebied deze strook gemeentegrond zullen gaan gebruiken, omdat deze dan niet meer direct toegankelijk is vanuit het plangebied.

- 1.3. Allereerst wordt verwezen naar de reactie onder 1.2. Zoals hier is aangegeven valt het al dan niet beëindigen van de huurovereenkomst voor de strook gemeentegrond die nu wordt gehuurd door de eigenaar van het aansluitende woonperceel aan De Rolders 3-1 buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en de besluitvorming hierover. Een afweging over het al dan niet beëindigen van de betreffende huurovereenkomst en het als gemeente in beheer nemen van deze strook is in het kader van dit bestemmingsplan niet opportuun. Niet wordt gezien dat het bestemmingsplan de ontsluiting via de zijtak ter plaatse van De Rolders 3-1 nadelig zal beïnvloeden.
- 1.4. Door de initiatiefnemers is in overleg met omwonenden gekozen voor een woningaantal van vier, binnen de op grond van het functieveranderingsbeleid toegestane bebouwingsoppervlakte (zie verder paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Daarmee is door de initiatiefnemers teruggekomen op het door hen eerder beoogde woningaantal van zeven. Daar komt bij dat de keuze van het aantal woningen c.q. wooneenheden, binnen de toegestane bebouwingsoppervlakte, in beginsel bij de initiatiefnemer ligt. Grondslag hiervoor is de Woonvisie Heerde, die nader is afgewogen in paragraaf 4.4.3 van de toelichting het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemers is een plan ingediend dat voorziet in vier wooneenheden. De gemeente dient vervolgens te toetsen of dit plan met vier wooneenheden aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat hiervan sprake is. Daarnaast is in het bestemmingsplan ook een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plan geborgd, waarbij tevens is voorzien in landschappelijke versterking van de berm langs De Rolders (die buiten het plangebied ligt). Al met al zijn er daarmee voldoende argumenten om het bestemmingsplan voor de betreffende locatie te herzien. Met andere woorden: er zijn geen ruimtelijk relevante argumenten om geen medewerking te verlenen aan het plan met vier wooneenheden.

## **Conclusie**

1. de zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk;
2. de zienswijze geeft geen aanleiding om de ontwerpbesluiten aan te passen;
3. de zienswijze geeft geen aanleiding om de (gecoördineerde) procedure te staken.



**Bijlage 2: Luchtfoto zuidzijde plangebied inclusief nadere aanduidingen**

