



Besluit Burgemeester en wethouders

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam'

Het college van burgemeester en wethouders;

Voorgenomen het voorstel tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam'

Overwegende:

- dat het plan voor de bouw van een woongebouw met daarin twee wooneenheden met bijbehorende bijgebouwen (een en ander op een wijze zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing Kollenburgweg 3 Didam d.d. 4 april 2013 met de daarbij behorende bijlagen) volledig voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden voor functieverandering naar wonen zoals opgenomen in de artikelen 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011;
- dat eind 2007, bevestigd bij brief van 16 september 2008, is aangegeven dat de oppervlakte van een schuur welke door storm schade had opgelopen, alsnog betrokken zou mogen worden bij de functieverandering wanneer deze schuur vooruitlopend op de functieverandering zou worden gesloopt;
- dat gelet op het bovenstaande het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam' is opgesteld;
- dat het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam' met ingang van 11 juli 2013 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de bovengenoemde termijn 5 zienswijzen zijn ingekomen;
- dat de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de bijgevoegde nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam'';
- dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het wijzigingsplan, zoals tevens weergegeven in de bijgevoegde nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam'';
- dat er voorts aanleiding bestaat om in het wijzigingsplan op te nemen dat de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen in het plangebied van het wijzigingsplan maximaal 400 m² bedraagt, een en ander zoals beschreven in de nota 'Ambtshalve aanpassingen';
- dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;

gelet op de artikelen 3.9a en 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit

1. Instemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen, zoals weergegeven in de nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam'';

2. Instemmen met de voorgestelde aanpassingen in het vast te stellen wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam' zoals opgenomen in de nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam''' en de nota 'Ambtshalve aanpassingen';
3. Wijzigingsplan vaststellen met inbegrip van en overeenkomstig de voorgestelde aanpassingen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen;
5. Indieners zienswijzen informeren door toezending van de nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam''' en de nota 'Ambtshalve aanpassingen', alsmede door kennisgeving van de datum van publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan.

Didam, 1 oktober 2013

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,

T.M.J.M. Evers



De burgemeester,

C.C. Leppink-Schuitema



Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam'

Inleiding

Vanaf 11 juli 2013 tot en met 21 augustus 2013 heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam'. Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot de oprichting van een woongebouw en bijbehorende (in pandige) bijgebouwen in het kader van functieverandering (van agrarisch) naar wonen aan de Kollenburgweg nabij nummer 3 te Didam.

Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Dhr. D. ten Tije en mevr. T.J.M.B. ten Tije-Visser, Kollenburgweg 3, 6942 NA, Didam, d.d. 18 augustus 2013, ingekomen d.d. 20 augustus 2013;
2. Dhr. G.J. Hageman, Hooiberg 6, 6942 MN, Didam d.d. 12 augustus 2013, ingekomen d.d. 12 augustus 2013;
3. Dhr. F. Visser en mevr. J.H.E. Visser-Bruins, Kollenburgweg 3, 6942 NA, Didam d.d. 19 augustus 2013, ingekomen d.d. 20 augustus 2013;
4. SUR namens dhr. Vinken en mevrouw Hilberink, Kollenburgweg 1, Didam d.d. 15 augustus 2013, ingekomen d.d. 15 augustus 2013 (fax) en d.d. 16 augustus 2013 (post);
5. DAS namens dhr. V.H.J. Verheij, Kollenburgweg 8 te Didam, d.d. 5 augustus 2013, ingekomen d.d. 6 augustus 2013.

Reactie vooraf

Bij brief van 23 februari 2007 (ingekomen 23 juli 2007) heeft LTO Noord advies reeds namens initiatiefnemer een verzoek tot functieverandering ingediend ten einde na sloop van de 2 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een nieuw woongebouw met 2 wooneenheden te mogen realiseren. Gelet op het feit dat het perceel was gelegen in het gebied voor de grondgebonden landbouw zoals aangegeven op de kaart bij het regionaal structuurplan van de stadsregio Arnhem-Nijmegen is begin 2008 door de gemeente aangegeven dat een visie voor het buitengebied zou moeten uitwijzen wat de mogelijkheden voor functieverandering zouden zijn binnen dit gebied. Hiernaast zou sprake moeten zijn van een acceptabel leefklimaat gelet op de in de nabijheid gelegen intensieve veehouderijbedrijven. Voor wat betreft de bedrijfsbeëindiging van de Hengelderweg 6 was op dat moment nog geen duidelijkheid.

Op 13 juli 2008 is naar aanleiding van een ambtelijk overleg een nieuw verzoek ingediend voor functieverandering op de locatie, een en ander gebaseerd op het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in de (toen nog nieuwe) notitie 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' d.d. 18 maart 2008. In reactie op dit verzoek (brief van 16 september 2008) wordt door de gemeente aangegeven dat vanwege een tekort aan slooppoppervlak geen medewerking kan worden verleend aan de nieuwbouw van een vrijstaande woning, maar dat er wel mogelijkheden aanwezig zijn voor een woongebouw met 2 wooneenheden. Tevens wordt in die brief bevestigd dat de reeds eerder gesloopte schuur die tijdens de najaarsstorm van 2006 schade had opgelopen en waarvoor op 7 april 2008 sloopvergunning was verleend alsnog mocht worden meegeteld in de oppervlakte aan gebouwen waarover de toegestane oppervlakte nieuwbouw bij functieverandering wordt berekend. Reeds eerder (26 oktober 2007) was op verzoek al aangegeven dat deze schuur gelet op de staat waarin deze zich bevond vooruitlopend op de functieverandering mocht worden gesloopt met behoud van rechten. Bij brief van 16 januari 2009 is een geuronderzoek voor de locatie aangeleverd waarna het (wegens familieomstandigheden van initiatiefnemer) enige tijd stil is gebleven. Bij brief van 16 maart 2012 verzoekt initiatiefnemer het standpunt uit de brief van 16 september 2008 alsnog gestand te willen doen.

Gelet op het gegeven dat het verzoek zowel in overeenstemming was met het nieuwe functieveranderingsbeleid (ontwerp Herijking Ruimte voor Vernieuwing) als het oude functieveranderingsbeleid is op 3 april 2012 besloten alsnog medewerking te verlenen aan de oprichting van een woongebouw in het kader van functieverandering, mits er sprake zou zijn van een invulling die voldoet aan de beeldkwaliteitseisen en mits de functieverandering niet op ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen zou stuiten. De nieuwe invulling zou in dit geval moeten aansluiten bij de historische gegroeide erfsituatie, waarbij een relatie wordt gelegd met het oorspronkelijke hoofdgebouw. Gelet op de in de nabijheid gelegen intensieve veehouderijen aan de Kollenburgweg 6 en de Hengelderweg 6 zou het in 2009 opgestelde geuronderzoek geactualiseerd moeten worden, een en ander gebaseerd op de locatie van het woongebouw in een goedgekeurde erfinrichtingsschets voor de nieuwe situatie.

De toezegging dat de in 2008 gesloopte schuur zou meetellen in de functieverandering zou (gelet op de inmiddels verstreken termijn) komen te vervallen indien niet binnen één jaar na de brief (verzonden op 4 april 2012) een goede volledige ruimtelijke onderbouwing zou zijn ingediend. De hierop ingediende ruimtelijke onderbouwing heeft uitgewezen dat aan alle voorwaarden wordt voldaan om de gewenste functieverandering ter plaatse mogelijk te maken. In dat kader wordt verwezen naar de uitgevoerde onderzoeken als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Het plan

Bij de situering van het nieuwe woongebouw en de erfinrichting is aangesloten bij de historische ontwikkelingsrichting van het perceel, waarbij de toegangsweg tot de oorspronkelijke woonboerderij de ruggengraat c.q. kapstok vormde voor de ontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf. Tevens is aangesloten bij het landschapstype (essen- en kampenlandschap) waarin het perceel is gelegen en de beplantingssituatie op het erf vanuit het verleden.

Door de toevoeging van nieuwe landschapselementen draagt het plan bij aan een versterking van het landschap en versterking van de oorspronkelijke erfsituatie door tevens de relatie te versterken met de achterliggende voormalige woonboerderij Kollenburgweg 3. Het woongebouw dat wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen bebouwing heeft een eenvoudige uitstraling en refereert naar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het woongebouw is daarbij over de lengterichting georiënteerd op de toegangsweg naar de oorspronkelijke woonboerderij. Het nieuwe woongebouw dat qua uitstraling ondergeschikt is aan de woonboerderij krijgt een eenvoudige hoofdvorm.

Samenvatting zienswijze 1

- a. Reclamanten merken op dat bij uitvoering van de plannen de landelijke rust wordt aangetast, omdat het plan een functieverandering naar wonen mogelijk maakt (één woongebouw met twee wooneenheden). Reclamanten geven aan dat het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Door de komst van een woongebouw met twee wooneenheden (2 gezinnen) zal er een toename zijn van verkeer en geluid. De toenemende verkeersdruk kan in het nu nog rustige gebied niet goed worden opgevangen;
- b. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Reclamanten voelen zich aangetast (gecontroleerd en beperkt in hun vrijheid) in hun privacy. Het gevoel van vrijheid wordt door de bouw totaal ontnomen, een en ander mede gelet op de toegangsweg welke langs het woongebouw loopt;
- c. Reclamanten geven aan dat de toegangsweg leidt naar het nieuwe woongebouw en naar het perceel van reclamanten. Dit pad leent zich niet voor het kruisen van twee auto's. Opties zijn het verbreden van het pad of ieder een aparte toegangsweg. Door de functieverandering zal de aan- en afvoer van voertuigen alleen maar toenemen. Door de bouw zal de toegangsweg intensief worden gebruikt met de nodige ongemakken;
- d. Reclamanten geven aan dat natuur, cultuur en landschapsidentiteit wordt aangetast door de bouw. De getoonde voorbeelden voor de nieuwbouw (schuurmodel) in het wijzigingsplan passen niet in de omgeving t.o.v. de huidige woningen;
- e. Reclamanten merken op dat aan de oostzijde van het perceel geen sprake is van erfbeplanting, terwijl de noordzijde reeds is ingevuld door het beplantingsplan aan de Kollenburgweg 1. Doortrekking van deze erfbeplanting aan de oostzijde past in de omgeving en kan tevens tot meer privacy voor wonende partijen leiden;
- f. Door realisatie van het woongebouw, zal de waarde van de woning Kollenburgweg 3 en de omliggende verspreide huizen dalen;
- g. Reclamanten zien liever dat het bouwblok meer naar de weg verplaatst gaat worden ten einde te voorkomen dat er een mini-wijk ontstaat;
- h. Reclamanten zijn voornemens een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen;
- i. De veiligheid komt (mede gezien de slechte onderhoudstoestand van de Kollenburgweg) in het geding;
- j. Reclamanten geven aan dat de reeds in 2006 gesloopte schuur niet in de oppervlakte waarover de functieverandering wordt berekend, kan worden meegeteld nu het verzoek om functieverandering pas op 7 maart 2012 is ingediend. Redelijkheid en rechtszekerheid gebiedt dat alle gebouwen in het buitengebied, die al jaren eerder zijn gesloopt, niet achteraf in dit nieuwe beleid, dat geldt vanaf 2011, kunnen worden meegenomen of geteld;
- k. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze.

Reactie zienswijze 1

Ad a. De gemeente is niet met reclamanten van oordeel dat bij uitvoering van het wijzigingsplan de landelijke rust wordt aangetast. Het wijzigingsplan maakt de bouw van een woongebouw mogelijk bestaande uit twee wooneenheden met een maximale inhoud van 400 m³ per wooneenheid. De afstand tussen het bestemmingsvlak waar het feitelijke woongebouw mogelijk is en het bestemmingsvlak Kollenburgweg 3 bedraagt ruim 40 meter. De daadwerkelijke afstand tussen het woongebouw en de woning is meer (ca. 55 meter).

De verkeersbewegingen zullen met de oprichting van het woongebouw in enige mate toenemen. Een en ander zal echter niet leiden tot verkeers- en/of geluidhinder ter plaatse van de woning Kollenburgweg 3. Bovendien is een nieuwe woning geen functie welke als geluidsbelastend wordt beschouwd ten opzichte van bestaande woningen. De woning Kollenburgweg 3 wordt als gevolg van de oprichting van een nieuw woongebouw ter plaatse ruimtelijk en milieutechnisch gezien dan ook niet belemmerd.

Ad b. Gelet op de afstand van het woongebouw tot de woning Kollenburgweg 3, alsmede de oriëntatie van het woongebouw, kan van een directe aantasting van het woongenot of aantasting van de privacy geen sprake zijn. Het gegeven dat vanuit het woongebouw zicht bestaat op de toegangsweg en daarmee de bewegingen van reclamanten kunnen worden gevolgd, maakt dat niet anders. Daar komt bovendien bij dat tussen het woongebouw en de woning sprake is van een bestaande boomgroep welke het zicht vanuit de woning op het woongebouw reeds verzacht dan wel nagenoeg onmogelijk maakt. Nu deze ook als zodanig in het wijzigingsplan is aangeduid, is behoud van dat groen gewaarborgd.

Ad c: In het bestemmingsplan heeft de ontsluitingsweg naar het woongebouw en de woning Kollenburgweg 3 een breedte van ca. 3 meter. Hoewel in vergelijking met de bestaande situatie het aantal voertuigbewegingen op deze toegangsweg licht zal toenemen (en dan voornamelijk op het voorste gedeelte), zijn onoverkomelijke problemen niet te verwachten. De toegangsweg wordt in het bestemmingsplan (gedeeltelijk) met 1 meter verbreed ten einde op het voorste gedeelte eventueel een passeerhaven mogelijk te maken. Gesuggereerde ongemakken kunnen op deze wijze worden opgelost. Een nieuwe toegangsweg komt in het algemeen niet tegemoet aan de uitgangspunten voor functieverandering en in het bijzonder niet in deze situatie waarin de bestaande toegangsweg een belangrijke schakel vormt in het plan.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding de toegangsweg naar het perceel (gedeeltelijk) met een meter te verbreden ten einde een eventuele passeerhaven mogelijk te maken.

Ad d: Het landschap wordt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet aangetast. Voorwaarden van functieverandering zijn onder meer dat functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'. In het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' zijn richtlijnen voor functieverandering opgenomen op landschapsniveau, erfniveau en bebouwingsniveau ten einde de functieverandering zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschapstype (landschappelijke structuur) waarin de locatie is gelegen. De onderhavige locatie is gelegen binnen het essen- en kampenlandschap direct ten westen van de kern Didam. Vooral in deze directe omgeving van de kern Didam hebben in de loop van de tijd diverse stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor het landschap is vervaagt. Met de onderhavige ontwikkeling is sprake van een kwaliteitsverbetering welke aansluit bij de karakteristiek van het essen- en kampenlandschap en de oorspronkelijke erfsituatie waarbij de planlocatie en de voormalige woonboerderij nog 1 geheel vormden. Dit wordt mede bereikt door het accentueren van de toegangsweg (waarlangs de historische ontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf heeft plaatsgevonden) door middel van toevoeging van nieuwe groenelementen (zie reactie onder 'het plan'). Het woongebouw heeft een eenvoudige uitstraling, waarbij wordt teruggegrepen naar de agrarische bebouwingshistorie op het perceel. Het nieuwe woongebouw dat refereert naar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is ondergeschikt aan de voormalige woonboerderij. Met het nieuwe woongebouw wordt aangesloten bij de hiervoor opgenomen richtlijnen voor beeldkwaliteit op bebouwingsniveau zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (sobere uitstraling, enkelvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met kap). De landschapselementen welke worden toegevoegd komen zowel tegemoet aan de karakteristiek van het gebied waarbinnen de locatie zich bevindt (kampenlandschap) als de specifieke situatie op de locatie.

Ad e: Het gegeven dat aan de oostzijde geen sprake is van nieuwe afschermende erfbeplanting vloeit voort uit het gegeven dat is gerefereerd naar de oorspronkelijke erfsituatie, waarbij de voormalige woonboerderij Kollenburgweg 3 het hoofdgebouw was op het perceel en derhalve ook onderdeel uitmaakte van het oorspronkelijke boeren erf. Ter plaatse was sprake van de woonkavel met aan de achterzijde het bedrijfsgedeelte dat zich in de loop van de tijd langs de toegangsweg verder heeft uitgebreid. De voormalige woonboerderij dient in de nieuwe situatie (voor zover mogelijk) dan ook visueel te worden betrokken bij het erf. De aanleg van nieuwe beplanting welke de erven visueel van elkaar scheidt staat daarmee in contrast. De privacy wordt bovendien reeds voldoende gewaarborgd door de afstand tussen de beide gebouwen, de bestaande boomgroep

tussen de locatie voor het op te richten woongebouw en de bestaande woning, en de oriëntatie van het woongebouw. Het woongebouw is zodanig georiënteerd dat vanuit de voorzijde geen zicht op de woning Kollenburgweg 3 bestaat.

Ad f. De suggestie dat de waarde van de woning Kollenburgweg 3 en de waarde van de omliggende woningen zal dalen als gevolg van de oprichting van het woongebouw dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, berust op veronderstelling en niet op enig onderzoek. De afstand van het woongebouw tot omliggende woningen bedraagt in alle gevallen meer dan 50 meter. Daarbij komt dat het initiatief voldoet aan alle noodzakelijke voorwaarden die op functieverandering van toepassing zijn. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit zal ter plaatse een impuls krijgen.

Ad g. Verplaatsing van het woongebouw naar de westzijde is niet wenselijk nu daarmee de visuele relatie met de oorspronkelijke woonboerderij wordt verbroken en daarmee visueel twee gescheiden erven ontstaan. Het nieuwe woongebouw wordt gebouwd ter plaatse van de te slopen schuren en refereert daarmee naar de bebouwingshistorie op het perceel. De gemeente is niet met reclamanten van oordeel dat in de situatie die het wijzigingsplan mogelijk maakt, een mini-wijk ontstaat. De spreiding van de bebouwingsconcentraties is zodanig dat daarvan niet gesproken kan worden. Bovendien vormt dit geen toetsingscriterium op grond van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Een ander argument dat zich tegen een verplaatsing richting de Kollenburgweg verzet is de mogelijkheid dat het woongebouw het maatgevende object wordt voor het agrarisch bedrijf aan de Kollenburgweg 6 (het wijzigingsplan voor deze locatie is immers nog niet onherroepelijk). Ook komt het woongebouw hiermee binnen 48 dB contour van de Tatelaarweg te liggen waardoor niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid.

Ad h. Voor zover reclamanten schade menen te ondervinden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een verzoek om planschade indienen. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad i. Als gevolg van het nieuwe woongebouw dat met het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal het verkeer op de Kollenburgweg marginaal toenemen. De Kollenburg is een weg die uitsluitend wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer voor aangelegene bedrijven en/of woningen (zie akoestisch onderzoek). De Kollenburgweg is niet opgenomen op de Regionale Verkeers- en Milieukaart, hetgeen inhoudt dat de etmaalintensiteit op deze weg minder dan 300 voertuigen bedraagt. De toename van het verkeer als gevolg van onderhavig plan, kan eenvoudig worden opgevangen op de Kollenburgweg en geeft geen aanleiding tot het treffen van verkeerstechnische maatregelen aan de weg. De stelling dat de staat van de weg slecht is, is planologisch gezien niet relevant. Door onderhoud kan de staat van de weg immers worden verbeterd. Het gegeven dat er meer verkeer kan komen vanaf de toegangswegen en inritten naar de aan de weg gelegen woningen betekent niet dat hiermee de veiligheid onacceptabel wordt aangetast.

Ad j. Voor wat betreft het meetellen van de oppervlakte van de reeds gesloopte schuur in de oppervlakte aan gebouwen waarover de nieuwbouwmogelijkheden voor functieverandering worden bepaald, wordt verwezen naar de algemene reactie onder 'Reactie vooraf' in dit zienswijzenverslag. Het verzoek tot functieverandering is reeds eerder ingediend in 2007 en opnieuw op 13 juli 2008. Op 16 september 2008 is hierop een principebesluit genomen. Reeds voorafgaand aan dat besluit en voorafgaand aan de sloop van de door stormschade getroffen schuur is door de gemeente aangegeven dat die schuur alsnog zou mogen worden betrokken in de oppervlakte waarover de functieveranderingsmogelijkheden worden berekend.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om de inleiding in de toelichting van het wijzigingsplan bij te stellen in die zin dat het eerste verzoek tot functieverandering reeds dateert van 2007 en dat naar aanleiding van een nieuw verzoek d.d. 13 juli 2008 op 16 september 2008 een principebesluit is genomen, waarbij overeenkomstig een eerder

gedane toezegging, is bevestigd dat de gesloopte schuur alsnog mocht worden betrokken bij de functieverandering. De betreffende stukken worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Ad k. De zienswijze geeft aanleiding daaraan gedeeltelijk tegemoet te komen. Zie conclusie.

Conclusie:

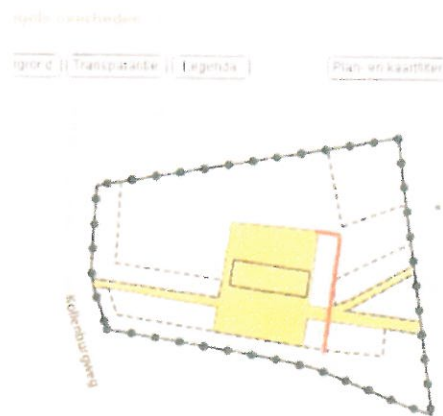
- 1. de zienswijze geeft aanleiding de toegangsweg naar het perceel (gedeeltelijk) met een meter te verbreden ten einde een eventuele passeerhaven mogelijk te maken;**
- 2. de zienswijze geeft aanleiding om de inleiding in de toelichting van het wijzigingsplan bij te stellen in die zin dat het eerste verzoek tot functieverandering reeds dateert van 2007 en dat naar aanleiding van een nieuw verzoek d.d. 13 juli 2008 op 16 september 2008 een principebesluit is genomen, waarbij overeenkomstig een eerder gedane toezegging, is bevestigd dat de gesloopte schuur alsnog mocht worden betrokken bij de functieverandering. De betreffende stukken worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd.**

Samenvatting zienswijze 2

- a. De oostelijke begrenzing van het bestemmingsvlak 'Wonen- woongebouw' wijkt te zeer af van hetgeen volgens reclamant eerder is overeengekomen (afbeelding 1).



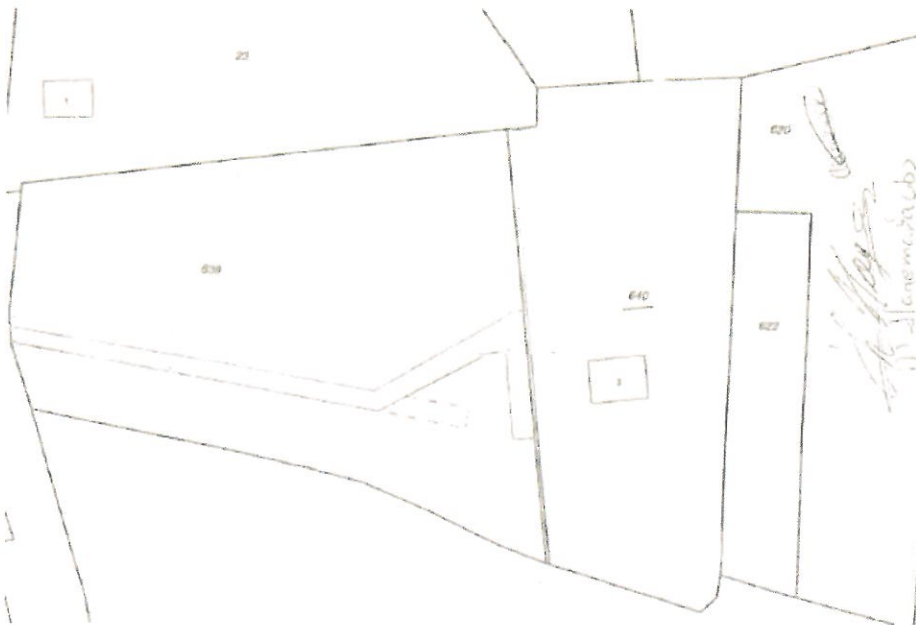
Afbeelding 1



Afbeelding 2

Hierdoor wordt de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen, zoals is overeengekomen, onmogelijk. In afbeelding 2, is de volgens reclamant overeengekomen grens van het bouwvlak met een rode lijn door hem aangegeven.

- b. Reclamant geeft aan dat in het ontwerp wijzigingsplan twee ontsluitingen zijn opgenomen met de bestemming 'wonen-woongebouw' naar de woning Kollenburgweg 3. Reclamant kan instemmen met de noordelijke ontsluiting naar de woning Kollenburgweg 3, een en ander overeenkomstig de gevestigde erfdienstbaarheid (notariële akte 18 oktober 2006), zoals opgenomen in afbeelding 3. Ten aanzien van de zuidelijke ontsluiting is geen erfdienstbaarheid gevestigd. De achterliggende reden is de privacy met betrekking tot het tuinperceel. De huidige agrarische bestemming dient hier dan ook behouden te blijven.



Afbeelding 3: erfdienstbaarheid (toegangsweg naar perceel R. 640)

Reactie zienswijze 2

Ad. a De afbeelding die reclamant in zijn zienswijze aanhaalt, is destijds toegezonden als het plangebied waarop het geuronderzoek betrekking zou moeten hebben. Zo kon worden gezien of op de randen van het vlak sprake was van een aanvaardbaar leefklimaat. Aangegeven is dat ook voor de overige noodzakelijke onderzoeken in het kader van de ruimtelijke onderbouwing, het rode vlak als uitgangspunt kon worden gehanteerd. Niet aangegeven of toegezegd is dat het betreffende vlak op dezelfde wijze zou worden opgenomen in het wijzigingsplan.

Bovendien is in het kader van de inrichtingsschets door initiatiefnemer aanvankelijk uitgegaan van een bouwplan dat op grond van de bouwregels behorende bij de bestemming 'wonen-woongebouw' niet zou kunnen worden vergund. In dat kader is de erfinrichtingsschets aangepast. De aangepaste erfinrichtingsschets heeft de basis gevormd voor het bestemmingsvlak dat in het wijzigingsplan is opgenomen. Daarbij is tevens rekening gehouden met enige flexibiliteit. Het bouwvlak is enigszins verruimd opgenomen ten opzichte van het woongebouw zoals dat is aangegeven in de aangepaste inrichtingsschets. Het bouwvlak heeft in het wijzigingsplan een lengte van 30 meter en bevat tevens voldoende ruimte voor het woongebouw zoals dat in de eerdere inrichtingsschets (zie afbeelding 1) was opgenomen. Een en ander geeft dan ook geen aanleiding het bouwvlak/bestemmingsvlak verder te vergroten nu het woongebouw ruim binnen het bouwvlak mogelijk is. Vergunningsvrije aanbouwen, uitbouwen of bouwwerken worden in het kader van functieverandering (hoewel deze niet altijd kunnen worden tegengegaan) gelet op beeldkwaliteit als niet wenselijk beschouwd nu sprake dient te blijven van een enkelvoudige hoofdvorm. Desondanks is in het wijzigingsplan onvoldoende rekening gehouden met de mogelijkheid om binnen de woonbestemming een auto te parkeren op een zijerfje. Dit geeft aanleiding het bestemmingsvlak (niet zijnde het bouwvlak) aan de oostzijde van het woongebouw met 2 meter te verruimen.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsvlak aan de oostzijde met 2 meter te verruimen ten einde een zijerfje c.q. parkeergelegenheid voor een auto mogelijk te maken.

Ad b. Ten aanzien van de toegangsweg wordt opgemerkt dat die situatie in het ontwerp wijzigingsplan is doorvertaald, zoals deze in werkelijkheid ter plaatse is. Nu gebleken is dat de zuidelijke aftakking geen deel uitmaakt van de gevestigde erfdienstbaarheid, zal alhier de bestemming 'wonen-woongebouw' worden aangepast naar 'agraris'. De planologische situatie zal daarmee in overeenstemming worden gebracht met de gevestigde erfdienstbaarheid (zie afbeelding 3). Dat neemt overigens niet weg dat het gebruik van de bestaande zuidelijke ontsluiting naar de woning Kollenburgweg 3 op grond van het overgangsrecht, kan worden voortgezet, maar deze mogelijkheid ook op grond van de gevestigde erfdienstbaarheid en het bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Conclusie: de toegangsweg wordt planologisch opgenomen overeenkomstig de gevestigde erfdienstbaarheid.

Conclusie:

- 1. Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsvlak aan de oostzijde met 2 meter te verruimen ten einde een zijerfje c.q. parkeergelegenheid voor een auto mogelijk te maken;**
- 2. de toegangsweg wordt planologisch opgenomen overeenkomstig de gevestigde erfdienstbaarheid.**

Samenvatting zienswijze 3

- a. Reclamanten merken op dat bij uitvoering van de plannen de landelijke rust (de reden waarom reclamanten 6 jaar geleden hebben besloten in het buitengebied te gaan wonen), en dus het woongenot wordt aangetast. Gezien de geringe afstand tot de woning van reclamanten wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast;
- b. Reclamanten geven aan dat functieverandering niet mag leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbaar verkeersaantrekkende werking (artikel 43.3.1 d). Door de ontwikkeling zal het aantal voertuigbewegingen met 16,4 toenemen. Daarbij is niet vermeld dat er op Kollenburgweg 3 al twee families wonen, waardoor het aantal motorvoertuigeenheden per etmaal al 32,8 bedraagt. Als gevolg van de nieuwbouw aan de Kollenburgweg 6 zal het aantal voertuigbewegingen met 50 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Deze rekensom laat zien dat de verkeersintensiteit op de Kollenburgweg flink zal toenemen. Reclamanten geven aan het niet met de gemeente eens te zijn dat een en ander niet leidt tot een sterk afwijkend verkeersbeeld en/of knelpunten in de verkeersafwikkeling. De bouw van een woning aan de Kollenburgweg 3 draagt bij aan een minder goede verkeersafwikkeling en zal bijdragen aan een afwijkend verkeersbeeld;
- c. De veiligheid komt met meer verkeersdeelnemers in het geding nu de weg (met name aan de zijkant) slecht is. Hier is geen onderzoek naar gedaan;
- d. Reclamanten stellen dat de landschapselementen welke worden ingevoegd het contrast versterken met andere delen van de Kollenburgweg waar openheid van het landschap de boventoon voert. Dit komt de landschappelijke kwaliteit niet ten goede. De bouw van twee wooneenheden komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. Er ontstaat een soort hofje in een straat waar vrijstaande woningen de boventoon voeren. De belevingskwaliteit van het landschap wordt aangetast. De komst van twee wooneenheden geeft reclamant het gevoel steeds meer in een stedelijke omgeving te wonen. Er zal meer lawaai zijn en de ruimte wordt beperkt;
- e. Reclamanten geven aan dat overwogen wordt om een planschadeclaim in te dienen;
- f. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze.

Reactie zienswijze 3

Ad a. Reclamanten (eigenaren perceel R 865) zijn de burens van reclamanten onder 1. Voor wat betreft de aantasting van de landelijke rust wordt daarom verwezen naar de reactie onder zienswijze 1a. De afstand tussen het bestemmingsvlak voor het woongebouw en het bestemmingsvlak voor de woning Kollenburgweg 3 bedraagt 40 meter. De daadwerkelijke afstand tussen het woongebouw en de woning Kollenburgweg 3 is groter. Tussen het nieuw te realiseren woongebouw en de bestaande woning is sprake van een boomgroep, welke het zicht vanuit de woning op het woongebouw (nagenoeg) wegneemt. Een nieuw woongebouw wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie ten opzichte van bestaande woningen. Het ligt dan ook niet in de verwachting dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van geluidsoverlast.

Ad b. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking wordt opgemerkt dat van een onaanvaardbare situatie geen sprake is. De toekomstige bewoners van het woongebouw zullen beperkt gebruik maken van de toegangsweg daar waar deze in noordelijke richting verspringt (zie de bovenstaande afbeelding 3). De verkeersintensiteit op de Kollenburgweg is thans zodanig gering (hoofdzakelijk bestemmingsverkeer en minder dan 300 voertuigen per etmaal) dat enige toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot onoverkomelijke belemmeringen zal leiden ten opzichte van de bestaande situatie.

Ook wanneer de bestemmingswijziging aan de Kollenburgweg 6 in ogenschouw wordt genomen, is het aantal verkeersbewegingen nog lang niet zodanig dat daarmee verkeerstechnisch gezien sprake is van een onaanvaardbare situatie of knelpunten in de verkeersafwikkeling. De gezamenlijke plannen geven dan ook geen aanleiding tot het treffen van nadere verkeerstechnische maatregelen aan de Kollenburgweg.

De bouw van het woongebouw als gevolg van onderhavig wijzigingsplan zal tot een zeer marginale toename leiden van het aantal verkeersbewegingen en geen afwijkend verkeersbeeld tot gevolg hebben.

Ad c: De veiligheid heeft mede te maken met de inrichting en onderhoudstoestand van de weg. Dit is planologisch niet relevant. De veiligheid kan worden verbeterd door onderhoud aan de weg. Vooralsnog is daar geen aanleiding toe.

Ad d: Het gebied rondom de Kollenburgweg (voornamelijk ten oosten van de Kollenburgweg) is niet aangemerkt als een gebied met een kenmerkende openheid of een gebied met landschappelijke waarde. Ter plaatse is sprake van een kampenlandschap, welke voornamelijk wordt gekenmerkt door kleinschaligheid. Vooral ten oosten van de Kollenburgweg is sprake van een stedelijke invloedsfeer. Ook het bedrijventerrein 'Kollenburg' sluit op dit gebied aan. De landschappelijke doelstelling van het kampenlandschap is om meer contrast aan te brengen tussen de besloten kampen en de open essen door gebruik van beplantingselementen. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat in dit gebied het erf dient te worden gekoppeld aan de landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap moet liggen. Er moet ruimte geschikt worden gemaakt voor aanplant van opgaand groen. Het ingediende plan 'landschappelijke inpassing ten behoeve van aanvraag functieverandering Kollenburgweg 3 (nabij 3)' geeft daar invulling aan.

Zoals aangegeven onder 'het plan' sluit de situering en uitstraling van het woongebouw aan op de bebouwingshistorie van het voormalige boerenerf. Op de locatie van de oude voormalige agrarische bebouwing, wordt een woongebouw gerealiseerd welke qua uitstraling refereert naar voormalige agrarische bebouwing. Het landschap wordt ter plaatse versterkt door nieuwe beplantingselementen toe te voegen welke tegemoet komen aan het landschapstype en de lokaal gewenste erfsituatie. Gelet op de afstand van het woongebouw tot de woning Kollenburgweg 3 kan niet worden gesproken van een hofje.

Het gebied rond de Kollenburgweg is direct gelegen ten westen van de kern Didam en wordt omgeven door belangrijke uitvalswegen van en naar Didam. Het is dan ook niet vreemd dat zich hier in de afgelopen decennia ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals omzettingen van agrarische bedrijvigheid naar niet-agrarische bedrijvigheid en de komst van het bedrijventerrein 'Kollenburg'. Van een puur landelijke omgeving kan gelet op deze ontwikkelingen en de directe nabijheid van Didam dan ook al niet meer echt gesproken worden. De bouw van een nieuw woongebouw met twee wooneenheden maakt niet dat juist thans sprake van een stedelijke omgeving.

De oppervlakte aan bebouwing neemt in de nieuwe situatie af. Buiten het bestemmingsvlak 'wonen-woongebouw' blijven de gronden bestemd voor agrarisch gebruik. Ter plaatse van de bestemming 'agrarisch' mag niet ten behoeve van het wonen worden gebouwd. De ruimte neemt als gevolg van functieverandering overwegend toe nu functieverandering als eis stelt dat de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met ten minste 50% dient te zijn gereduceerd. In onderhavig geval is daar reeds op vooruitgelopen door de schuur die in 2006 stormschade had opgelopen, vooraf te slopen.

Ad e. Voor zover reclamanten schade menen te ondervinden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een verzoek om planschade indienen. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad f. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Zie conclusie.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting zienswijze 4

- a. Reclamant heeft de woning aangekocht met de bedoeling om te wonen in het landelijke gebied. Met het verdwijnen van agrarische bedrijven zal ook het landelijke karakter verdwijnen. Reclamant had bewust gekozen voor het open en agrarische karakter van de streek. De komst van twee wooneenheden in één bouwblok zorgt voor een onevenredige vermindering van het agrarische karakter;
- b. Reclamant merkt op dat het reeds gesloopte gebouw niet kan worden gekwalificeerd als een gebouw, waardoor er derhalve te weinig oppervlakte aanwezig is om voor functieverandering in aanmerking te komen. Ook de te slopen fundering kan niet als zodanig worden meegenomen (een fundering is geen gebouw). Nu de fundering niet kan worden meegeteld is er sprake van onvoldoende oppervlakte om te voldoen aan de regels voor functieverandering, waartoe volgens reclamant ten minste 600 m² aan gebouwen aanwezig moet zijn;
- c. Reclamant geeft aan dat het onbegrijpelijk is dat de toegangswegen ook de bestemming 'wonen' krijgen. Dit biedt de mogelijkheid om daar ook bijgebouwen te plaatsen hetgeen niet de bedoeling kan zijn;
- d. Reclamant komt tot de conclusie dat het wijzigingsplan niet kan worden vastgesteld.

Reactie zienswijze 4

Ad a. Het verdwijnen van agrarische bedrijven is een trend die zich de komende jaren als gevolg van ontwikkelingen in de agrarische sector (zoals milieueisen en dierenwelzijnseisen) verder zal voortzetten. Dat wil niet zeggen dat hiermee ook het landelijke karakter verdwijnt. Hergebruik van agrarische bebouwing en/of functieverandering heeft onder meer tot doel om het agrarisch karakter van het buitengebied te waarborgen en daar een kwaliteitsbijdrage aan te leveren. Functieverandering kan zich uitsluitend voordoen daar waar sprake is van voldoende bebouwd oppervlak. De omliggende agrarische gronden ter plaatse van functieveranderingslocaties blijven bestemd tot 'agrarisch' (zonder bouwvlak) en mogen niet worden bebouwd.

Ad b. Voor wat betreft het meetellen van de oppervlakte van de reeds gesloopte schuur in de oppervlakte aan gebouwen waarover de mogelijkheden voor functieverandering worden bepaald, wordt verwezen naar de algemene reactie (Reactie vooraf) in dit zienswijzenverslag. Reeds voorafgaand aan het principebesluit van 16 september 2008 is door de gemeente richting initiatiefnemer van het plan aangegeven dat ook na sloop van de in 2006 door stormschade getroffen schuur, de oppervlakte van die schuur mag worden betrokken bij de mogelijkheden voor functieverandering.

Ad c. De reden dat de toegangsweg een andere bestemming krijgt is het gevolg van het gegeven dat deze toegangsweg in de nieuwe situatie nog hoofdzakelijk wordt gebruikt om het woongebouw en de bestaande woning te bereiken. Van agrarische bedrijvigheid is hier immers geen sprake meer. Er bestaat geen gelegenheid om binnen deze toegangswegen bijgebouwen op te richten gelet op de erfdienstbaarheid die hier is gevestigd. Ten einde dit ook planologisch uit te sluiten, wordt ter plaatse van de toegangsweg de bestaande aanduiding '-bg' toegevoegd, hetgeen inhoudt dat ter plaatse van die aanduiding geen bijgebouwen mogen worden opgericht.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om aan de toegangsweg de aanduiding '-bg' toe te voegen hetgeen inhoudt dat ter plaatse van die aanduiding geen bijgebouwen mogen worden opgericht.

Ad d. De zienswijze geeft aanleiding tot een kleine aanpassing in het wijzigingsplan.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om aan de toegangsweg de aanduiding '-bg' toe te voegen hetgeen inhoudt dat ter plaatse van die aanduiding geen bijgebouwen mogen worden opgericht.

Samenvatting zienswijze 5

- a. Reclamant vraagt zich af of de wijzigingsbevoegdheid in artikel 43 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' welke een zeer ruime bevoegdheid geeft om massaal woonfuncties en woningen in het buitengebied te realiseren, niet in strijd is met de provinciale ruimtelijke verordening;
- b. In het wijzigingsplan wordt op geen enkele wijze gemotiveerd in hoeverre deze nieuwe wooneenheden van in totaal 245 m² passen op een voormalig stukje agrarisch perceel;
- c. Reclamant stelt dat de omzetting naar wonen niet voldoet aan de regeling die in artikel 43.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen nu daarvoor ten minste één bedrijfswoning aanwezig dient te zijn en als gevolg van de omzetting het aantal woningen niet mag toenemen. Ter plaatse is geen bedrijfswoning aanwezig;
- d. Reclamant merkt op dat de sloop van de nog bestaande 400 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet de nieuwbouw woonbestemming van 245 m² met 2 wooneenheden rechtvaardigt. Dit betekent volgens reclamant dat niet wordt voldaan aan artikel 43.3.5 onder g van de regels (wijzigingsvoorwaarden voor de oprichting van wooneenheden). De oppervlakte van de nieuwe situatie geeft geen maximale reductie van 50% van de bestaande situatie. Hiernaast geldt volgens reclamant overeenkomstig het functieveranderingsbeleid een ondergrens van te slopen gebouwen van 600 m². De gemeente mag geen denkbeeldige schuur bij de telling betrekken die al vanaf 2006 niet meer aanwezig is. De redelijkheid en rechtszekerheid gebiedt dat alle gebouwen in het buitengebied die al jaren eerder zijn gesloopt, niet achteraf in het nieuwe beleid dat geldt vanaf 2011 kunnen worden meegenomen of meegeteld;
- e. Reclamant geeft aan dat er gelet op de plannen aan de Kollenburgweg 6 en 3 in totaal 8 woningen bijkomen. Dit houdt in dat de Kollenburgweg een woonbestemming zal krijgen in plaats van een agrarische bestemming. Reclamant geeft aan niet toe te zullen staan dat de Kollenburgweg een mini-dorp zal worden in het buitengebied. Een en ander geeft reclamant geen plezier meer om te wonen in het buitengebied waar rust en natuur de boventoon zouden moeten voeren. Door het creëren van een mini-dorp zal reclamant zijn rust en privacy kwijtraken. Dit alles zal veel verkeer met zich meebrengen. Met de kinderen op straat wandelen zal in de toekomst niet meer kunnen gezien de bedrijvigheid die dit met zich brengt;
- f. Reclamant geeft voorts aan dat de waarde van zijn woning gebaseerd is op vrijheid van wonen, hetgeen bij realisatie van de plannen ver te zoeken zal zijn;
- g. Reclamant verwacht dat de afspraken die in 1993 (afbeelding 4) met hem zijn gemaakt om hem bij een volgende uitbreiding te ontzien, en dat het bij hem niet drukker zou worden, worden nagekomen.

Bij besluit van de raad van de gemeente Didam van 25 oktober 1993 is de structuurvisie gemeente Didam vastgesteld, waardoor de gemeente Didam ondermeer weer kan beschikken over een bedrijventerreinlokatie ten noorden van de A-12.

Bij de vaststelling van genoemde structuurvisie heeft de gemeenteraad met betrekking tot het bedrijventerrein bepaald, dat de eerste fase van het bedrijventerrein het gebied zal betreffen aan de Hengelderweg tot aan de Kollenburgweg ter oppervlakte van 15 ha bruto en 10 ha netto.

Indien bij een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein ook uw eigendommen zullen zijn betrokken, ontmoet het bij ons geen bezwaar om bij de onderhandelingen te komen tot aankoop van de voor het bedrijventerrein nodige gronden als ook de verwerving van uw zich binnen dit gebied bevindende bebouwde en onbebouwde eigendommen.

Indien om wat voor reden dan ook de aankoop van uw perceel niet nodig blijkt te zijn, zullen wij tenminste 50 meter uit uw perceelsgrens blijven.

Wij vertrouwen u hiermede naar genoegen te hebben bericht.

Burgemeester en wethouders van Didam,
de secretaris, de burgemeester,

Coll:
JH035/TXTVROM/

Afbeelding 4

- h. Reclamant stelt dat het plan de agrarische bestemming van de Kollenburgweg in de vernieling zal brengen;
- i. Reclamant geeft aan dat de ongeveer 6 jaar geleden ingestorte schuur meer dan een jaar is blijven liggen zodat er met voorbedachte rade gebruik kon worden gemaakt van de destijds opkomende parapluregeling om ter plaatse van de in puin liggende schuur een bouwvlak te creëren;
- j. Reclamant geeft aan dat het erop lijkt dat de Kollenburgweg een tweede Kerkwijk gaat worden en merkt op dat dat plan geenszins geheel verkocht is en dat er gelet op de economische situatie ook totaal geen behoefte is aan nieuwbouw. Reclamant verzoekt de gemeente het overbodige plan een halt toe te roepen en zich te richten op de realisatie en voortzetting van Kerkwijk.

Reactie zienswijze 5

Ad a. De wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 43.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening nu deze ook in overeenstemming zijn met de regionale uitwerking functieverandering van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De provincie is in het kader van het vooroverleg betrokken bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij brief van 12 oktober 2010 (zaaknummer 2010-013391) hebben de provinciale afdelingen specifiek aangegeven dat de opgenomen regeling voor functieverandering gebaseerd is op het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied' dat de gemeenteraad op 22 april 2010 heeft vastgesteld en dat zij daarom kunnen instemmen met de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' doorvertaalde regeling. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de provincie een zienswijze ingediend, doch niet gericht tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor functieverandering. Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dat door de raad is vastgesteld en in werking is getreden.

Ad b. Ten aanzien van de stelling dat op geen enkele wijze wordt gemotiveerd in hoeverre de nieuwe wooneenheden van totaal 245 m² passen op een voormalig stukje agrarisch perceel wordt opgemerkt dat de invulling van de locatie voldoet aan de voorwaarden voor functieverandering en dat met deze invulling wordt gerefereerd naar de bebouwingshistorie op de locatie. Het woongebouw wordt in dat kader gerealiseerd ter plaatse van de te slopen bebouwing, direct aan de toegangsweg waarlangs de historische ontwikkeling van het voormalig agrarische bedrijf heeft plaatsgevonden. Met de onderhavige invulling, waarbij door het toevoegen van nieuwe groenelementen op de juiste plek ook de voormalige woonboerderij Kollenburgweg 3 visueel bij de functieverandering wordt betrokken, wordt recht gedaan aan de historische erfsituatie.

Ad c. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 43.2 waarnaar reclamant verwijst, is een wijzigingsbevoegdheid die op onderhavig wijzigingsplan niet van toepassing is. De betreffende wijzigingsbevoegdheid voorziet erin dat een agrarisch bouwvlak kan worden omgezet naar een woonbestemming in geval van agrarische bedrijfsbeëindiging. In dat geval dient er ten minste één bedrijfswoning aanwezig te zijn die naar de bestemming 'wonen' kan worden omgezet. In onderhavige situatie is de voormalige woonboerderij Kollenburgweg 3 reeds in het verleden omgezet naar een woonbestemming.

Ad d. Voor wat betreft de stelling van reclamant dat de sloop van de nog bestaande schuur (400 m²) de nieuwbouw van een woongebouw van 245 m² niet rechtvaardigt, wordt verwezen naar de algemene reactie (Reactie vooraf) in dit zienswijzenverslag. Zo is reeds voorafgaande aan de sloop van door storm getroffen schuur richting initiatiefnemer aangegeven dat de oppervlakte van die schuur alsnog mocht worden meegenomen bij de gevraagde functieverandering. Hiermee is tevens voorkomen dat een half ingestort gebouw dat ernstige stormschade had opgelopen alsnog enkele jaren is blijven staan dan wel is vernieuwd, hetgeen blijkens de reactie in de omgeving ook tot onvrede had geleid.

Nu op 16 september 2008 het besluit is genomen om in principe medewerking te verlenen aan een woongebouw met twee wooneenheden, was het beleid van toepassing zoals opgenomen in de notitie 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied'. Dit beleid is in 2010 doorvertaald naar de Parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' en overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat thans het vigerende bestemmingsplan is. Gelet op de datum van het principebesluit is het nieuwe beleid hierop dan ook nog niet van toepassing. Wel is mede gelet op de voorbereiding van het nieuwe beleid (ten tijde van de indiening van het verzoek van 7 maart 2012 om het besluit van 16 september 2008 als nog gestand te willen doen) bij brief van 3 april 2012 aangegeven dat geen beroep meer kon worden gedaan op de reeds gesloopte schuur en de regels voor functieverandering zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' wanneer niet binnen één jaar een goede ruimtelijke onderbouwing zou zijn ingediend. Daarbij moet worden opgemerkt dat (met inbegrip van de oppervlakte van de al gesloopte schuur) nagenoeg ook geheel wordt voldaan aan de voorwaarden uit de notitie 'Herijking ruimte voor Vernieuwing'. Hiertoe wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan.

Ad e. De stelling van reclamant dat de Kollenburgweg gelet op de plannen voor de Kollenburgweg 3 en 6 (toename 8 woningen) een woonbestemming zal krijgen in plaats van een agrarische bestemming wordt voor kennisgeving aangenomen. Het onderhavig wijzigingsplan maakt uitsluitend een woongebouw met twee wooneenheden mogelijk. De suggestie dat sprake zou zijn van een mini-dorp wordt door de gemeente dan ook niet onderschreven. Ten aanzien van de stelling dat reclamant zijn rust en privacy zal kwijtraken wordt opgemerkt dat de afstand tussen het bestemmingsvlak van reclamant en het bestemmingsvlak 'wonen-woongebouw' van onderhavig wijzigingsplan, 110 meter bedraagt. Vanuit de woning Kollenburgweg 8 bestaat geen zicht op het nieuwe woongebouw welke met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de oprichting van het nieuwe woongebouw is beperkt. Een en ander kan in het huidige verkeersbeeld worden opgevangen.

Ook indien het plan voor de Kollenburgweg 6 doorgang zou vinden, is geen sprake van een knelpunt in de verkeersafwikkeling dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking. De etmaalintensiteit op de Kollenburgweg is in de huidige situatie zeer laag. De openbare weg wordt namelijk hoofdzakelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. Dit verkeer zal gelet op de extra woningen hoofdzakelijk gedurende de dag wat toenemen. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor het treffen van verkeerstechnische maatregelen aan de weg. Voor wat betreft de veiligheid zal deze toename ook geen onaanvaardbare consequenties hebben. Daar komt bij dat het vrachtverkeer zal afnemen als gevolg van de beëindiging van de agrarische bedrijvigheid aan de Kollenburgweg 6.

Ad f. De vrijheid van wonen voor reclamant verandert niet als gevolg van het wijzigingsplan. Er komt als gevolg van dit wijzigingsplan geen bebouwing dichtbij de locatie van reclamant. Zoals in de reactie onder 5e aangegeven, bedraagt de afstand tussen het bestemmingsvlak van reclamant en het bestemmingsvlak 'wonen-woongebouw' van onderhavig wijzigingsplan 110 meter. Vanuit de woning van reclamant bestaat geen zicht op het woongebouw dat met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voor zover reclamant planschade meent te ondervinden van de ontwikkeling, kan hij daartoe een verzoek richten aan het college.

Ad g. De brief waarnaar reclamant in zijn zienswijze verwijst betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein 'Kollenburg'. In het onderhavige geval gaat het om een functieveranderingsinitiatief naar wonen op een afstand van 110 meter van het bestemmingsvlak van reclamant. Ten aanzien van mogelijke functieveranderingen in de toekomst zijn in het verleden met reclamant geen afspraken gemaakt.

Ad h. Het oordeel van reclamant dat het nieuwbouwplan de agrarische bestemming van de Kollenburgweg in de vernieling zal brengen, wordt voor kennisgeving aangenomen. De bebouwing welke met dit plan mogelijk wordt gemaakt, wordt gerealiseerd ter plaatse van de reeds gedeeltelijk gesloopte bebouwing. De omliggende gronden blijven bestemd tot 'agrarisch'. Het

nieuwbouwplan wordt landschappelijk ingepast op een wijze die tegemoet aan het landschapstype en de historie van de locatie, waarbij de voormalige woonboerderij Kollenburgweg 3 nog onderdeel vormde van het boeren erf.

Ad i. Ten aanzien van het gegeven dat volgens reclamant de ingestorte schuur een jaar is blijven liggen, wordt opgemerkt dat initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht om de schuur met behoud van rechten voor functieverandering vooraf te mogen slopen. De gemeente heeft daar reeds in 2007 mee ingestemd (waarbij overigens geen termijn is opgenomen). Mede hierdoor kon de schuur vooraf worden gesloopt, waarmee ter plaatse een beter beeld kon ontstaan.

Ad j. Onderhavig wijzigingsplan maakt de oprichting mogelijk van een woongebouw met twee wooneenheden. Ook op andere locaties in het buitengebied kan een beroep worden gedaan op de mogelijkheden die het functieveranderingsbeleid biedt. Reclamant heeft in het verleden niet gereageerd op de bestemmingsplannen waarmee functieverandering naar wonen mogelijk wordt gemaakt. Geoordeeld is dat de mogelijkheden die worden geboden in het functieveranderingsbeleid, zoals dat is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voldoen aan de afspraken zoals deze in regionaal verband gemaakt zijn nu daarmee ook betaalbare wooneenheden worden toegevoegd. Dat de situatie op de woningmarkt nadien is veranderd, maakt dat niet anders. Wel heeft een en ander aanleiding gegeven tot bijstelling van het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in de op 27 september 2012 door de raad vastgestelde notitie 'Herijking ruimte voor vernieuwing in het Buitengebied'. Het maximum aantal toegestane wooneenheden per functieveranderingsinitiatief is daarin teruggebracht. Gelet op de datum van het principebesluit is het nieuwe beleid op dit plan echter niet van toepassing. Nieuwe verzoeken tot functieverandering zullen wel moeten voldoen aan het beleid zoals opgenomen in de notitie 'Herijking voor Vernieuwing in het buitengebied'. Er bestaat dan ook geen aanleiding om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen onder 1 t/m 5:

- 1. de zienswijze geeft aanleiding de toegangsweg naar het perceel (gedeeltelijk) met een meter te verbreden ten einde een eventuele passeerhaven mogelijk te maken;**
- 2. de zienswijze geeft aanleiding om de inleiding in de toelichting van het wijzigingsplan bij te stellen in die zin dat het eerste verzoek tot functieverandering reeds dateert van 2007 en dat naar aanleiding van een nieuw verzoek d.d. 13 juli 2008 op 16 september 2008 een principebesluit is genomen, waarbij overeenkomstig een eerder gedane toezegging, is bevestigd dat de gesloopte schuur alsnog mocht worden betrokken bij de functieverandering. De betreffende stukken worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd.**
- 3. de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsvlak aan de oostzijde met 2 meter te verruimen ten einde een zijerfje c.q. parkeergelegenheid voor een auto mogelijk te maken;**
- 4. de toegangsweg wordt planologisch opgenomen overeenkomstig de gevestigde erfdienstbaarheid;**
- 5. de zienswijze geeft aanleiding om aan de toegangsweg de aanduiding '-bg' toe te voegen hetgeen inhoudt dat ter plaatse van die aanduiding geen bijgebouwen mogen worden opgericht.**

Ambtshalve aanpassingen

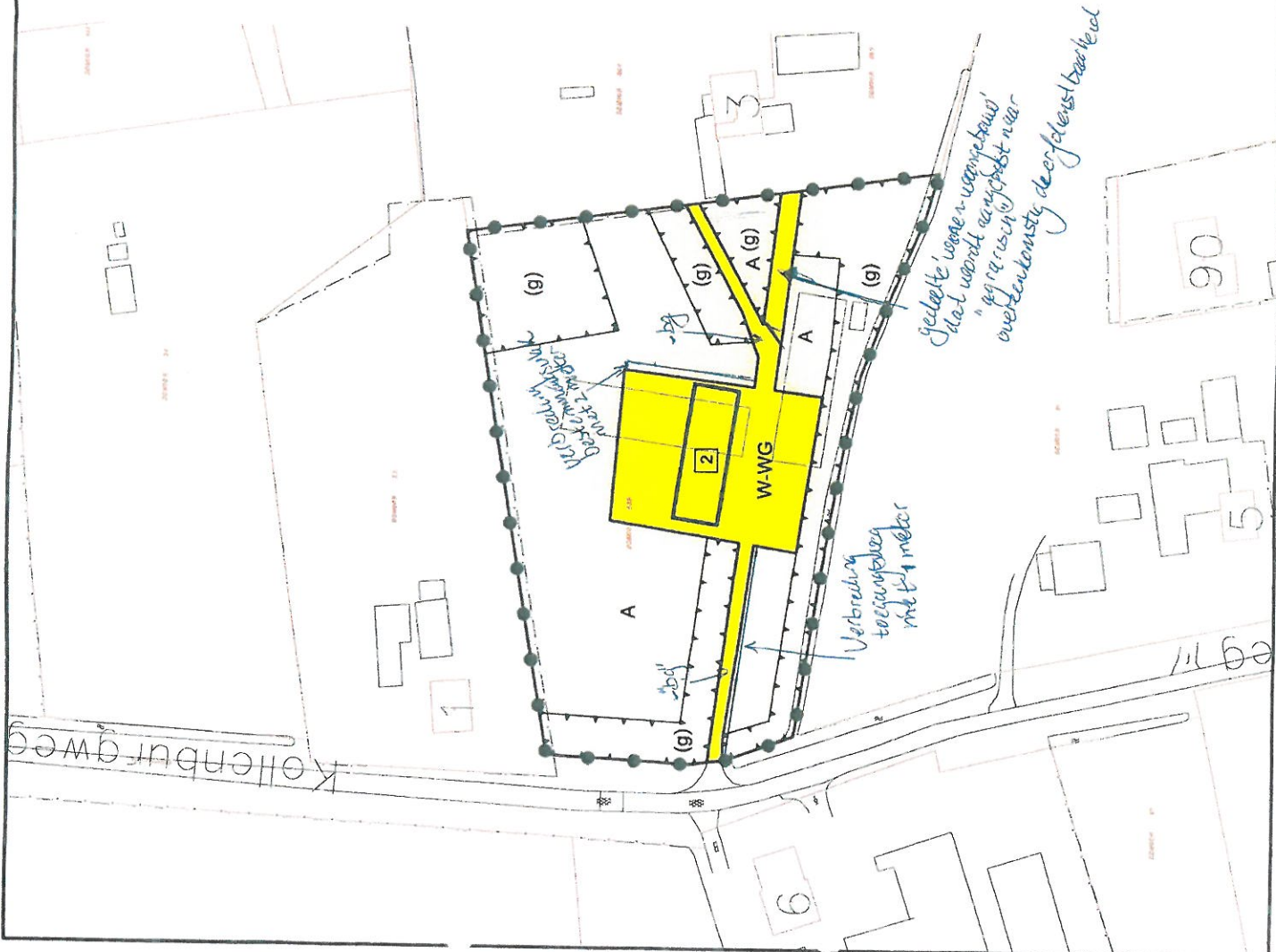
In het wijzigingsplan is niet in de bouwregels opgenomen welke oppervlakte aan (vergunningplichtige) bebouwing in de nieuwe situatie mag worden gebouwd. Conform de wijzigingsvoorwaarden bedraagt de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen niet meer dan 50% van de bestaande situatie.

In de bestaande situatie dient te worden uitgegaan van 800 m² (de gemeente heeft eerder aangegeven dat de reeds gesloopte schuur meetelt in de oppervlakte waarover de mogelijkheden voor functieverandering worden bepaald). Dit betekent dat de oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie niet meer mag bedragen dan 400 m² (inclusief 100 m² bijgebouwen) en met dien verstande dat de wooneenheden geen grotere inhoud mogen hebben dan 400 m³.

In de bouwregels van het wijzigingsplan wordt de volgende aanvulling opgenomen:

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

- b. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gezamenlijke oppervlakte van het woongebouw (inclusief max. 100 m² bijgebouwen inpandig in het woongebouw en/of in één gezamenlijk bijgebouw) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 400 m² bedraagt.



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

A Agrarisch

W-WG Wonen - Woongebouw

Aanduidingen

(g) groen

bouwvlak

maatvoeringsvlak

E maximum aantal wooneenheden

Verklaring

gegevens GBKN

Gemeente MONTFERLAND

Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam



Verbeelding

datum: 19-06-2013
 schaal: 1 : 1000
 status: ontwerp
 projectnr.: 151.00.20.03.10
 gezien: CR

NL.IMRO.1968 wpigbsbwkollburg3-on01

BugelHajema



BugelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Postbus 274, 8400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@bugehajema.nl
 W www.bugehajema.nl