

GEMEENTE DRONTEN
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT – TARPANWEG 25

1. INLEIDING

De ontwerp omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) Tarpanweg 25 heeft van 21 maart tot en met 1 mei 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend waarvan één is ingetrokken.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen (26 april en 29 april) en zijn ontvankelijk. De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de indieners van de zienswijze van 29 april om onderling de aangekaarte problemen op te lossen. Dit is gelukt waardoor de zienswijze is ingetrokken. De zienswijze van 26 april is beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

In het volgende hoofdstuk is een samenvatting van de zienswijze gegeven, gevolgd door het gemeentelijke standpunt. De behandelde zienswijze en de brief ter intrekking zijn opgenomen in bijlage 2.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Inhoud zienswijze

Reclamant constateert dat er geen sprake is van een grondgebonden agrarische activiteit. De gebouwen op het bedrijfsperceel worden alleen gebruikt voor opslag en verwerking van de elders geteelde pompoenen.

Reactie gemeente:

De afwijking ter aanzien van bestemmingsplan door middel van het projectafwijkingsbesluit gaat alleen over de bouw van een bedrijfswoning. Of er al dan niet sprake is van grondgebonden agrarische activiteiten doet in deze procedure niet ter zake.

Verder constateert reclamant dat de activiteit geen jaarronde bedrijvigheid is en de bedrijfswoning daarom niet noodzakelijk is.

Reactie gemeente:

Het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied D4000 stelt dat uit het oogpunt van een goede agrarische bedrijfsvoering het noodzakelijk is om bij een agrarisch bedrijf te kunnen wonen. Deze beleidsvisie wordt gevolgd, ook bij nieuwe of groeiende ondernemingen welke zich nog niet hebben kunnen bewijzen. Wanneer geen sprake meer is van bedrijfsvoering passend binnen de bestemming, is het wonen in de bedrijfswoning strijdig met het bestemmingsplan.

De reclamant heeft voornamelijk bezwaren tegen de plaatsing van de woning omdat de zichtlijnen vanuit eigen woning nadelig worden beïnvloed. Daarnaast wordt gesteld dat de waarde van de woning door het verminderde uitzicht in waarde zal dalen.

Reactie gemeente:

Zowel het perceel van de initiatiefnemer als het perceel van de reclamant zijn ingepast met een erfsingel tot ongeveer de weg. Tussen beide percelen is dus een groenstrook welke het zicht op het andere erf beperkt. Daarnaast bestaat er geen recht op blijvend uitzicht. Daarbij zijn er binnen de planologische mogelijkheden ook anderzijds mogelijkheden voor het bouwen van bouwwerken op het erf welke het vrije uitzicht zouden kunnen ontnemen. Het bestemmingsplan staat bouwwerken van 15 meter toe waar de bedrijfswoning maar 7 meter hoog wordt. Ten slotte vereist het bestemmingplan een onderlinge afstand tussen twee bouwwerken van minimaal 20 meter.

Met betrekking tot waardevermindering is een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van het perceel Tarpanweg 25. Reclamant heeft het recht om een planschadeprocedure op te starten.

Reclamant vindt verder dat het herstellen van de erfsingel niet mogelijk is. De erfsingel kan volgens reclamant niet hersteld worden omdat de oprit een obstakel vormt. Een erf zonder erfsingel is niet wenselijk en gaat tegen het gemeentelijk beleid in.

Reactie gemeente:

Het klopt dat een erf zonder erfsingel niet wenselijk is en tegen het beleid in gaat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt daarom aandacht besteed aan het herstel van de erfsingel en het verloop tot aan de weg zodat het volledige erf is omringt met een erfsingel. Als voorwaarde is aan de beschikking verbonden dat uiterlijk drie jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, de erfsingel is aangeplant en in stand wordt gehouden. De gemeente ziet niet in dat de oprit hierin een obstakel is als gekeken wordt naar de verbeelding op pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemer heeft de gronden waar de erfsingel aangeplant wordt gekocht waar deze voorheen in eigendom waren van een ander.

Als laatste argument draagt reclamant aan dat een kwalitatieve verplichting als bedoeld in art. 6:252 BW is bedongen bij het verkopen van de gronden. Hierin staat dat het verboden is een bietenstortplaats en/of opslagplaats van andere producten of materialen te maken op de strook grond gelegen langs de Tarpanweg, ter breedte van vijftig meter. De indiener stelt dat het woord woning hierin niet is genoemd omdat het bestemmingsplan een woning al uitsloot. De huidige eigenaar heeft kennis genomen van deze verplichting en aanvaardt in de huidige verkoopakte.

Reactie gemeente:

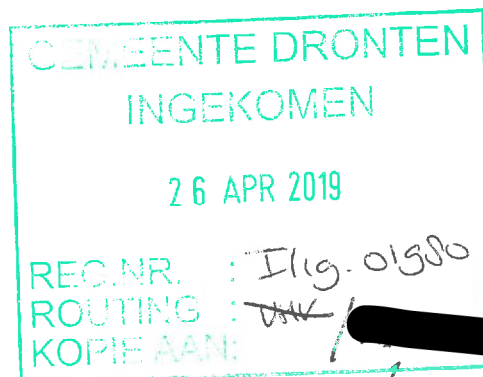
De kwalitatieve verplichting ziet toe op een 50 meter brede strook welke vrijgehouden moet worden van buitenopslag zoals een bietenstortplaats of andere goederen. De kwalitatieve verplichting gaat niet in op bouwwerken dan wel bouwmogelijkheden en wordt met de bouw dus niet geschonden. Met de stelling dat de verplichting niets zegt over een woning omdat het bestemmingsplan deze verbiedt, gaat de gemeente niet mee. Immers, ondanks dat een bestemmingsplan iets uitsluit, is het altijd verstandig om in een privaatrechtelijke overeenkomst zaken te verbieden, ook indien een bestemmingsplan deze verbiedt. Van een bestemmingsplan kan immers altijd worden afgeweken.

2.2 Standpunt

De zienswijze van reclamant is ontvankelijk en ongegrond.

BIJLAGE 1
INGEKOMEN ZIENSWIJZE

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Dronten
t.a.v. afd. vergunningen, handhaving en veiligheid.



Dronten, 26 april 2019

Betreft: Zienswijze betr. voorgenomen besluit omgevingsvergunning
Tarpanweg 25, Swifterbant, bouwen van een bedrijfswoning
Dossiernr. [redacted]

Geacht college,

In bovengenoemd dossier heeft de heer [redacted] een omgevingsvergunning aangevraagd voor afwijken van het geldende bestemmingsplan om zo een bedrijfswoning te kunnen bouwen op het perceel Tarpanweg 25. In het Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000) is voor dit perceel een verbodsbepaling opgenomen door welke bepaling een bedrijfswoning wordt uitgesloten.

Ik ben belanghebbende omdat mijn erf grenst aan het erf Tarpanweg 25 en dit tot voor kort ook één erf was. Ik wil niet dat het bouwen van een bedrijfswoning daar wordt toegestaan. Hieronder licht ik toe wat mijn redenen zijn:

Het projectgebied heeft een agrarische bestemming. Als specificatie op deze agrarische bestemming heeft het projectgebied de functie-aanduiding vorm van "agrarisch-bedrijfskavel" en de functie aanduiding "geen niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan". In de inleiding staat *is het bedrijfsperceel van een jong agrarisch ondernemer gevestigd, waar vanuit de teelt, opslag, verwerking en verkoop van consumptie pompoenen geschieden*. Dit stuk behoeft enige nadere nuancering. Er geschiedt in de bestaande schuur slechts opslag, verwerking en verkoop van consumptie pompoenen, en geen teelt (!) zoals in dit stuk (1.1) staat. Daarom voldoet de bedrijfsactiviteit niet aan de functie aanduiding "geen niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan". De pompoenen zijn immers geen grondgebonden agrarische activiteit. De jong agrarisch ondernemer heeft geen landbouwgrond, slechts een vrij klein erf met een schuur daarop. Hij huurt samen met een compagnon enkele hectares grond waarop pompoenen worden verbouwd, die een paar maanden per jaar in de schuur worden opgeslagen en verwerkt. Deze bezigheid verschaft beslist geen hoofdinkomen, nu dit ook nog met de compagnon moet worden gedeeld. Deze compagnon heeft ook andere takken van inkomsten en de heer [redacted] ad dit eerder ook. Hij had echter zijn zinnen gezet op een plaats in de Provinciale Staten, maar dit plan is niet gelukt. Daarom verwacht ik dat hij een ander hoofdinkomen erbij zal zoeken, ook al omdat de pompoenwerkzaamheden geen full-time bezigheid geven. Voor een jonge ondernemer van eind [redacted] dus reden temeer om de werkweek elders te vullen. te Pompoenen is bovendien een gewas dat op dit moment "in" is, maar wat als het over enige tijd weer "uit" is.

Een zin als *met dit project wordt het vestigingsklimaat van een bestaand ondernemen in het buitengebied versterkt*, is daarom zwaar overtrokken.

Dan staat er om het bedrijf verder te ontwikkelen..... Het bedrijf wordt hierdoor niet verder ontwikkeld. Het is een zeer eenzijdige bedrijfsactiviteit die slechts een beperkte tijd van het jaar aandacht behoeft. En of het een duurzame activiteit in de toekomst zal blijken te zijn, is nog geheel

Er staat in de Ruimtelijke Onderbouwing dat met het toevoegen van een bedrijfswoning het bedrijfsperceel af is en het beter in de omgeving past. Het stuk grond dat met gras is ingezaaid, kan ook op een andere manier minder kaal zijn: de vorige eigenaar liet er een paar pony's op weiden. Onze omgeving wordt er in ieder geval stukken minder van.

Terecht is een bedrijfswoning op die plaats thans niet toegestaan en dat dient ook zo te blijven.

Met vriendelijke gr

BIJLAGE 2
BRIEF TEN AANZIEN VAN HET INTREKKEN ZIENSWIJZE

Aan College van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Dronten

t.a.v. afd. vergunningen, handhaving en veiligheid

Betreft: Zienswijze op voorgenomen besluit dossiernr. 2018-0815

Swifterbant, 23 july 2019

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze willen wij onze zienswijze tegen de aanvraag voor een bouwvergunning op Tarpanweg 25 intrekken.

Wij zijn onderling in goed overleg gekomen tot nieuwe/aanvullende afspraken met de heer [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]