Nota van Zienswijzen en Communicatie

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan

'Wezeweg 12, Heerde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestemming ter plaatse van het perceel aan de Wezeweg 12 in Heerde te wijzigen van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een enkel bouwvlak naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met twee bouwvlakken, waarbij de mogelijkheid ontstaat om een extra woning toe te voegen in ruil voor gedeeltelijke sloop van voormalige bedrijfsgebouwen.. Dit op grond van artikel 31 e.v. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 28 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief, omdat het initiatief naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 21 maart 2023 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 april 2023, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 23 mei 2023), gelijktijdig met het ontwerpbesluit hogere waarde. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

Na de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de vaststellen van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt onder andere bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van de zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Zienswijzen

In totaal zijn er 4 zienswijzen ingekomen.

	Naam	**Woonplaats**
1	Reclamant 1	
2	Reclamant 2	
3	Reclamant 3	
4	Reclamant 4	

1. Zienswijze reclamant 1

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting
De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

a) Het intekenen van het bouwblok op minder dan 5 meter van de perceelgrens is in strijd met de bouwregels;
b) De brandveiligheid van de nabijgelegen woning met rieten kap wordt onvoldoende gewaarborgd;
c) Het is onduidelijk hoe het schuuroppervlakte om gebruik te maken van het functieveranderingsbeleid is berekend;
d) Er is geen sprake van functieverandering daar de locatie al de woonbestemming kent;
e) Het besluit hogere waarde sluit niet aan bij het uitdragen van het Cittaslow-gedachtegoed door de gemeente Heerde;
f) Elders is aangegeven dat er niet mag worden gebouwd in verband met de grenswaarde m.b.t. omgevingsgeluid, het is onduidelijk waarom dat hier wél mag;
g) Het gebruik van verwaarloosde bebouwing als "wisselgeld" voor een planologische procedure is onrechtvaardig;
h) De ingetekende beplanting doet afbreuk aan de verkeersveiligheid ter plekke;
i) Het opruimen van het erf kent geen economische en recreatieve meerwaarde;
j) De bebouwing dient verder verspreid te worden;
k) Indiener geeft aan zich te beroepen op planschade zodra er geen aanpassing plaatsvindt aan het bestemmingsplan op basis van door indiener ingediende zienswijze.

Reactie gemeente

a) De bouwregels met betrekking tot afstand tot de perceelsgrens betreft momenteel slechts herbouw, verbouw en uitbreiding van een bestaand woonhuis. Het betreft hier geen bestaand woonhuis, maar nieuwbouw. De bestaande planregel (21.2.1.d) in het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden met betrekking tot afstand tot de perceelsgrens bouwen (3m) wordt overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Wezeweg 12, Heerde;
b) Brandoverslag is geborgd in het Bouwbesluit, dit wordt getoetst bij de beoordeling van een aanvraag Omgevingsvergunning. Aanvullende regelgeving wordt niet nodig geacht;
c) De berekening m.b.t. het gebruikte bebouwingsoppervlak is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan;
d) Het functieveranderingsbeleid is ook van toepassing op voormalig agrarische erven die reeds de woonbestemming hebben. Hierdoor is het functieveranderingsbeleid wel van toepassing;
e) Het opruimen van het erf en het versterken van het landschap sluit ook aan bij het Cittaslow-gedachtegoed. Daarnaast kan een goed woon- en leefklimaat hier worden geborgd. Dit is onderbouwd met een akoestisch onderzoek. Hierdoor doet het besluit geen afbreuk aan het Cittaslow-gedachtegoed én is er aantoonbaar sprake van een goede ruimtelijke ordening;
f) Ieder ruimtelijk dossier vraagt om maatwerk en brengt zijn eigen omstandigheden mee. De verbetering in ruimtelijke kwaliteit, tezamen met het kunnen waarborgen van een goed woon- en leefklimaat alhier, onderbouwd met een akoestisch onderzoek, rechtvaardigt het toestaan van een hogere gevelbelasting op de nieuw

te bouwen woning. Er kan hier geen uitspraak worden gedaan over andere situaties;

g) De staat van de bijgebouwen op het erf heeft géén invloed op het kunnen toepassen van het functieveranderingsbeleid. De bebouwing is hier legaal ontstaan. Hierdoor kan deze ook worden ingezet voor het functieveranderingsbeleid;
h) De voorgestelde aanplant is reeds toegestaan binnen het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden. De afrit voor de woningen 14, 14a en 14b zal aan de voorkant zicht houden op de Wezeweg richting Heerde, hiermee blijft de bestaande situatie gehandhaafd;
i) Door het opschonen van het erf, de nieuwe erfopzet en de erfbeplanting wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt en daarmee de recreatieve belevingswaarde van het gebied. Dit aspect is relevant voor de aansluiting met ons beleid. Dit is echter niet relevant voor het bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
j) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning sluit aan bij de historische ontwikkeling van het voormalig agrarische erf. Hiermee draagt het bij aan de samenhang van het erf en vertegenwoordigt het de ontwikkeling van dit erf, aangezien de oorspronkelijke erfopzet herkenbaar blijft op de locatie;
k) Wij nemen ter kennisgeving aan dat indiener zich wil beroepen op planschade. Het beroepen op planschade kan pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hiertoe dient te zijner tijd een apart verzoek worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- De planregel m.b.t. het bouwen uit de perceelsgrens vanuit het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden is overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Wezeweg 12;
- De berekening m.b.t. het gebruikte bebouwingsoppervlak is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan;

2. Zienswijze reclamant 2

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting
De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

a) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning is niet logisch. Er is geen sprake samen ruimtelijke samenhang op het erf en in het landschap. Er zijn alternatieve locaties: de plaats van het bestaande schuurdeel of op de plaats van het bestaande bakhuis;
b) Het bakhuis dient niet te worden gebruikt voor bewoning.

Reactie gemeente

a) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning sluit aan bij de historische ontwikkeling van het voormalig agrarische erf. Hiermee draagt het bij aan de samenhang van het erf en vertegenwoordigt het de ontwikkeling van dit erf, aangezien de oorspronkelijke erfopzet herkenbaar blijft op de locatie. Hiermee sluit het ook het best aan bij de landschappelijke context;
b) Het bewonen van het bakhuis is op dit moment niet mogelijk. Het bewonen van het bakhuis wordt niet mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan Wezeweg 12, Heerde.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijze reclamant 3

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting
De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

a) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning is niet logisch. Er zijn alternatieve locaties: aan de andere kant van het bestaande schuurdeel of op de plaats van het bestaande bakhuis. Dit vanwege het verspreiden van de bebouwing;
b) De bestaande opritten kunnen overlast veroorzaken bij toekomstige bewoners ten aanzien van koplampschijnsel van auto's;
c) De ingetekende beplanting doet afbreuk aan de verkeersveiligheid ter plekke;

Reactie gemeente

a) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning sluit aan bij de historische ontwikkeling van het voormalig agrarische erf. Hiermee draagt het bij aan de samenhang van het erf en vertegenwoordigt het de ontwikkeling van dit erf. Het behouden van de erfopzet is hier leidend, het verspreiden van bebouwing vindt hier geen aansluiting bij;
b) De afstand tot de toekomstige bebouwing en de aard van het gebruik van de omliggende opritten zorgen niet voor een noemenswaardige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van het perceel in kwestie of van onevenredige hinder van koplampen;
c) De voorgestelde aanplant is reeds toegestaan binnen het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden. De afrit voor de woningen 14, 14a en 14b zal aan de voorkant zicht houden op de Wezeweg richting Heerde, hiermee blijft de bestaande situatie gehandhaafd;

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Zienswijze reclamant 4

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting
De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

a) Het gebruikte oppervlak aan te slopen bebouwing is niet rechtmatig aanwezig;
b) De ingetekende beplanting doet afbreuk aan de verkeersveiligheid ter plekke;
c) Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de huisdieren van de bewoner en toekomstig bewoner;
d) De voorgestelde beplanting zal hinder opleveren voor diersoorten;
e) De voorgestelde erfopzet doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit;
f) Er is geen sprake van een recreatieve meerwaarde in het initiatief;
g) De voorgestelde locatie voor de nieuw te bouwen woning ligt te dicht bij de erfgrens;
h) De brandveiligheid van de nabijgelegen woning met rieten kap wordt onvoldoende gewaarborgd;
i) De status van de genoemde bedrijfswoning is onduidelijk;
j) De landschapsontsierende schuren hadden reeds gesloopt moeten worden;
k) Initiatiefnemer geeft in de toelichting op het bestemmingsplan onterecht aan dat er aansluiting plaatsvindt met de grondwaterfluctuatiezone;
l) Het besluit hogere waarde sluit niet aan bij het uitdragen van het Cittaslow-gedachtegoed door de gemeente Heerde;
m) De meerwaarde met betrekking tot maatschappelijke aanvaardbaarheid stelt onterecht dat er sprake is van economische samenwerking met lokale ondernemers voor sloop/saneringswerkzaamheden, aangezien er ook wordt gesteld dat de initiatiefnemer dit zelf uitvoert;
n) Er wordt in het landschapsontwikkelingsplan onterecht gesteld dat er twee woningen worden gebouwd;
o) De aanwezigheid van een aparte vuilcontainer voor het bakhuis met nummer 12a duidt dat dit óók een woonhuis is, dus er een derde woning wordt gerealiseerd;
p) De staat van het te renoveren bijgebouw, waarop reeds zonnepanelen zijn geplaatst, is dusdanig slecht dat men niet kan stellen dat er sprake is van renovatie;
q) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning is niet logisch. Er zijn alternatieve locaties: aan de andere kant van het bestaande schuurdeel of op de plaats van het bestaande bakhuis;
r) Indiener geeft aan zich te beroepen op planschade zodra er geen aanpassing plaatsvindt aan het bestemmingsplan op basis van door indiener ingediende zienswijze.

Reactie gemeente

a) Het gebruikte oppervlak aan te slopen bebouwing kent zijn grondslag uit de gegevens vanuit de BAG en is ook aanwezig op de verbeelding van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden;
b) De voorgestelde aanplant is reeds toegestaan binnen het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden. De afrit voor de woningen 14, 14a en 14b zal aan de voorkant zicht houden op de Wezeweg richting Heerde, hiermee blijft de bestaande situatie gehandhaafd;
c) Het inperken van ervaren overlast door bijvoorbeeld huisdieren is een onderlinge aangelegenheid tussen buren en wordt beheerst door het burenrecht, niet door het ruimtelijk ordeningsrecht. Hierdoor is het niet relevant voor het bepalen van een

goede ruimtelijke ordening;

d) De voorgestelde beplantingsstructuren zijn reeds toegestaan binnen het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden. Deze worden aangeplant om het landschap te versterken. Ook versterkt het de foerageermogelijkheden voor gebiedseigen diersoorten;
e) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning sluit aan bij de historische ontwikkeling van het voormalig agrarische erf. Hiermee draagt het bij aan de samenhang van het erf en vertegenwoordigt het de ontwikkeling van dit erf, aangezien de oorspronkelijke erfopzet herkenbaar blijft op de locatie;
f) Door het opschonen van het erf, de nieuwe erfopzet en de erfbeplanting wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt en daarmee de recreatieve belevingswaarde van het gebied. Dit aspect is relevant voor de aansluiting met ons beleid. Dit is echter niet relevant voor het bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
g) De bouwregels met betrekking tot afstand tot de perceelsgrens betreft slechts herbouw, verbouw en uitbreiding van een bestaand woonhuis. Het betreft hier geen bestaand woonhuis, maar nieuwbouw. De bestaande planregel (21.2.1.d) in het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden met betrekking tot afstand tot bouwen vanaf de perceelsgrens (3 meter) wordt overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Wezeweg 12, Heerde;
h) Brandoverslag is geborgd in het Bouwbesluit, dit wordt getoetst bij de beoordeling van een aanvraag Omgevingsvergunning. Aanvullende regelgeving wordt niet nodig geacht;
i) Het betreft hier de voormalige bedrijfswoning behorende bij het erf, deze kent al de woonbestemming;
j) Er is geen eerdere verplichting geweest tot de sloop van de landschapsontsierende schuren buiten de behandeling van de ruimtelijke procedure voor de Wezeweg 12. Hierdoor kunnen de schuren worden ingezet voor het functieveranderingsbeleid;
k) De desbetreffende passage wordt aangepast naar ‘het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen van de grondwaterfluctuatiezone’;
l) Het opruimen van het erf en het versterken van het landschap sluit ook aan bij het Cittaslow-gedachtegoed. Daarnaast kan een goed woon- en leefklimaat hier worden geborgd. Dit is onderbouwd met een akoestisch onderzoek. Hierdoor doet het besluit geen afbreuk aan het Cittaslow-gedachtegoed én is er aantoonbaar sprake van een goede ruimtelijke ordening;
m) De samenwerking met (lokale) ondernemers staat niet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg. Waar gewenst zal initiatiefnemer werken met ondernemers uit de omgeving, maar dit is niet van invloed op de ruimtelijke procedure;
n) Men stelt hier dat het erf na planuitvoering twee wooneenheden kent, waarvan één bestaande. Er wordt dus slechts één woning gerealiseerd;
o) Het bakhuis is geen woning. Wonen in het bakhuis wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het betreft hier het realiseren van een tweede woning op het erf met aansluiting op het functieveranderingsbeleid;
p) De onderhoudsstaat van bestaande bouwwerken valt niet binnen de huidige te toetsen onderdelen. Bij concrete zorgen over de staat van een bouwwerk kan men contact opnemen met de eigenaar van het bouwwerk en met de handhaver WABO van de gemeente. Dit valt echter buiten de bestemmingsplanprocedure;
q) De plaatsing van de nieuw te bouwen woning sluit aan bij de historische ontwikkeling van het voormalig agrarische erf. Hiermee draagt het bij aan de samenhang van het erf en vertegenwoordigt het de ontwikkeling van dit erf. Hiermee sluit het ook het best aan bij de landschappelijke context;
r) Wij nemen ter kennisgeving aan dat indiener zich wil beroepen op planschade. Het beroepen op planschade kan pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie
De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- De planregel m.b.t. het bouwen uit de perceelsgrens vanuit het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden wordt overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Wezeweg 12;
- Er zijn tekstuele aanpassingen uitgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Conclusie

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- De planregel m.b.t. het bouwen uit de perceelsgrens vanuit het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden is overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Wezeweg 12;
- De berekening m.b.t. het gebruikte bebouwingsoppervlak is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan;
- Er zijn tekstuele aanpassingen uitgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.