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 12 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		
2		
3		
4		

1. Zienswijze 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. De bestaande planregel (21.2.1.d) in het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden met betrekking tot afstand tot de perceelsgrens bouwen (3m) wordt overgenomen in 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;
d) Het functieveranderingsbeleid is ook van toepassing op voormalig agrarische erven die reeds de woonbestemming hebben;
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) 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;
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;

h) De beplantingsstructuren konden niet rekenen op verkeerskundige bezwaren. Deze aanplant is ook al toegestaan binnen het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden;
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;
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;
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 wordt overgenomen in het bestemmingsplan Wezeweg 12;
- De berekening m.b.t. het gebruikte bebouwingsoppervlak is toegevoegd aan de bijlagen.

2. Zienswijze 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. 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 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 beplantingsstructuren konden niet rekenen op verkeerskundige bezwaren. Deze aanplant is ook al toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden;

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Zienswijze 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;
b) De beplantingsstructuren konden niet rekenen op verkeerskundige bezwaren. Deze aanplant is ook al toegestaan binnen het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden;
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;
d) De voorgestelde beplantingsstructuren zijn reeds toegestaan binnen het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden. Het aanwezige hekwerk zal evenzogoed een beperking kunnen opleveren voor foeragerend wild als erfbeplanting;

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;
f) Door het opschonen van het erf, de nieuwe erfopzet die recht doet aan de historische ontwikkeling en de erfbeplanting wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt en daarmee de recreatieve belevingswaarde van het gebied;
g) De bouwregels met betrekking tot afstand tot de perceelsgrens betreft slechts herbouw, verbouw en uitbreiding van een bestaand woonhuis. 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 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;
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;
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. Overigens liggen nieuwe kozijnen en gevelbekleding al wel klaar om binnen afzienbare tijd de schuur verder te renoveren;
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 het bestemmingsplan Wezeweg 12;
- Er worden tekstuele aanpassingen uitgevoerd in de toelichting.

4. Ambtelijke aanvulling

Er zijn geen ambtelijke aanvullingen.

5. 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 wordt overgenomen in het bestemmingsplan Wezeweg 12;
- De berekening m.b.t. het gebruikte bebouwingsoppervlak is toegevoegd aan de bijlagen;
- Er worden tekstuele aanpassingen uitgevoerd in de toelichting.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.