Gemeente Heerde

cittaslow

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Zwarteweg 2, Heerde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Zwarteweg 2, Heerde", voorziet in een juridisch-planologische regeling om op het perceel Zwarteweg 2 te Heerde een Kenniscentrum voor circulair bouwen mogelijk te maken. Tevens zal op het perceel een ambulancepost worden gevestigd. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen voor eenieder. Op het bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen wordt beschreven onder punt 3. Er vindt tevens een ambtelijke aanvulling van het bestemmingsplan plaats. Deze wordt onder punt 4 beschreven. De beantwoording van de zienswijzen tezamen leidt uiteindelijk tot een eindconclusie of het bestemmingsplan wordt aangepast aan de hand van de zienswijzen en de ambtelijke aanvulling. Dit vindt plaats onder punt 5.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 16 februari 2016 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 1 december 2020 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 december 2020 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

Na de zienswijzeronde 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 vijf zienswijzen ingekomen. In het kader van de privacywetgeving worden de indieners niet bij naam genoemd, maar wordt verwezen naar een volgnummer. In de bijlage zijn de zienswijzen, met gekoppeld volgnummer, geanonimiseerd opgenomen.

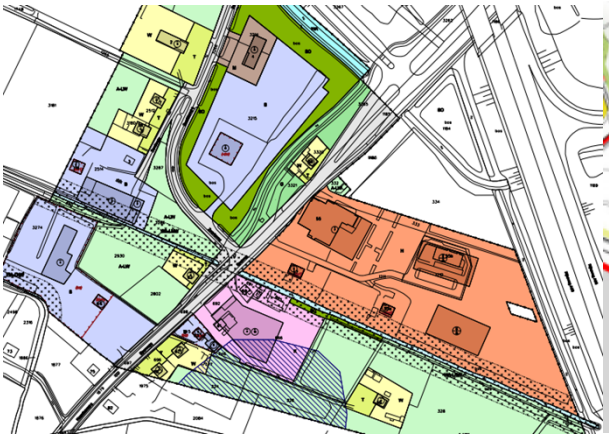
1. Ingekomen zienswijze 1 .

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

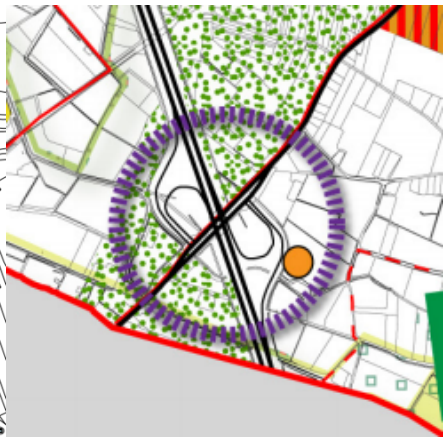
<u>Samenvatting</u>
De indiener van de zienswijze brengt tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren dat het gebouw is te hoog en te lang is.

Gemeentelijke reactie

1. Het nieuwe gebouw is hoog en strekt zich over een behoorlijke lengte uit langs de Eperweg. De maatvoering is noodzakelijk om enerzijds het gewenste programma te kunnen huisvesten en anderzijds om voldoende manoeuvreerruimte te hebben op het perceel voor zowel de circulaire bedrijfsvoering op het terrein en de ambulance post. Daarnaast is de omgeving Afslag Zuid aangeduid als economisch knooppunt in de Structuurvisie en vanuit dat perspectief mogen de functies ook gezien worden. Ook het geldende bestemmingsplan biedt ruimte aan diverse functies en stedelijke bebouwing. Een gebouw met deze hoogte en lengte wordt vanuit dit ruimtelijk-economische perspectief als passend beschouwd.



Uitsnede thans geldend bp Ontwikkelingsgebieden



Uitsnede Structuurvisie Heerde 2025

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Ingekomen 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 moedigt het aan dat Heerde zich ontwikkelt en dat we Heerder mooier willen maken met de verschillende nieuwe functies zoals De Keet, het hotel en deze ontwikkeling. De indiener heeft echter bezwaar tegen de maatvoering van het gebouw. De strekking zienswijze is daarmee gelijk aan zienswijze 1, het gebouw is te hoog. Daarbij wordt ook verwezen naar de mogelijke realisatie van een hotel. Verzocht wordt om een geluidswal te plaatsen naast de snelweg ter bescherming tegen geluid en voor de veiligheid en de luchtkwaliteit (stikstof).

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de hoogte wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1. Aanvullend daaraan wordt de opmerking ten aanzien van de hoogte van het hotel meegenomen in de planontwikkeling van dat initiatief. Hiervoor is nog geen procedure in gang gezet. Het is echter goed te constateren dat de indiener inziet dat de ontwikkelingen niet los van elkaar kunnen worden gezien in het gebied. Een terechte opmerking. Deze integrale afweging vindt ook plaats.
Het al dan niet plaatsen van een geluidswal langs de snelweg is aan de wegbeheerder, in dit geval Rijkswaterstaat. Vanuit milieuoogpunt is hiervoor geen aanleiding of noodzaak. Een geluidswal zorgt overigens niet voor een buffer tegen stikstofdepositie.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ingekomen zienswijze 3 .

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

Samenvatting
De indiener juicht het toe dat er een nieuwe ontwikkeling is voor het perceel, maar heeft bezwaar tegen de maatvoering van het gebouw. De strekking zienswijze is daarmee gelijk aan zienswijze 1, het gebouw is te hoog en te lang en past niet in een landelijke omgeving. Daarnaast wordt de vraag gesteld of het gebouw niet gebruikt gaat worden als bedrijfsverzamelgebouw voor allerhande kleine ondernemers die niet verbonden zijn aan circulair bouwen.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de maatvoering wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1. Ook de verwijzing naar de landelijke omgeving is verwerkt in het antwoord van zienswijze 1: de locatie ligt in een gebied dat is aangeduid als economisch knooppunt in de Structuurvisie. Bij een knooppunt voor economische activiteit is verstedelijking aanvaardbaar geacht, zeker gezien de ligging direct naast de A50 en een OV-transferium.

De bestemmingsomschrijving geeft aan de er bedrijven mogen worden gevestigd op het gebied van en/of gerelateerd aan circulair bouwen. Zo zal er ook ruimte worden geboden voor een werkbedrijf in het pand, maar deze zal werken binnen de voornoemde bestemmingsomschrijving. De bestemmingsomschrijving staat in artikel 3.1, sub d van de planregels.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Ingekomen zienswijze 4 .

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van (digitale) ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk. Daarnaast heeft deze indiener verzocht om gehoord te worden. Dit heeft plaatsgevonden op 21 januari 2021.

Samenvatting
De strekking zienswijze is gelijk aan de voornoemde zienswijzen, het gebouw is te hoog en te lang en past niet in een landelijke omgeving. Daarnaast wordt gesteld dat het gebouw te dicht op de Eperweg staat, meer verkeersdrukte genereert en zal zorgen voor een waardevermindering van de woning. Tijdens de telefonische hoorzitting zijn deze punten wat uitgebreider uiteengezet door de indiener. Daarnaast is aangegeven dat in de nieuwe situatie het terrein intensiever gebruikt gaat worden dan ten tijde van het gebruik als (gemeentelijke) zoutloods, hetgeen een negatief effect geeft voor de omgeving.

Reactie gemeente
Ten aanzien van de maatvoering wordt verwezen naar de reacties op voorgaande zienswijzen. Aanvullend hieraan is ook de positie van het gebouw ten opzichte van de Eperweg te scharen. Indien het gebouw verder van de Eperweg verplaatst zou worden, gaat dit ten koste van de efficiënte van de manoeuvreerruimte en andere bedrijfsactiviteiten. Ook de verwijzing naar de landelijke omgeving is verwerkt in een reactie op zienswijze 1: de locatie ligt in een gebied dat is aangeduid als economisch knooppunt in de Structuurvisie. Bij een knooppunt voor economische activiteit is verstedelijking aanvaardbaar geacht, zeker gezien de ligging direct naast de A50 en een OV-transferium.

Ten aanzien van de verkeersdrukte kan terecht gesteld worden dat er als gevolg van de ontwikkeling er meer verkeer zal ontstaan dan er op basis van de huidige bestemming aanwezig is.

Dat geldt voor deze ontwikkeling, maar ook voor andere ontwikkelingen die thans spelen of gespeeld hebben, waaronder het nog te realiseren tankstation. Deze veranderde verkeersintensiteit is uitgebreid onderzocht door de provincie in het planproces voor de herstructurering van dit deel van de Eperweg. Bij dit onderzoek zijn de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied, waaronder het plan voor Zwarteweg 2, nadrukkelijk betrokken. De toename in de verkeersintensiteit door het geheel aan ontwikkelingen in het gebied, kan de Eperweg aan in de nieuwe situatie. Ook de verkeersveiligheid zal toenemen in het gebied, zowel voor wegverkeer als voor langzaam verkeer. De aanpassing van de Eperweg is een afzonderlijk traject, geleid door de provincie, waarvoor een afzonderlijk communicatietraject geldt.

Ook is de constatering terecht dat het gebruik van de locatie Zwarteweg 2 intensiever is dan ten tijde van de gemeentelijke zoutloods. Dat zou overigens niet alleen gelden voor deze ontwikkeling, maar ook voor andere bedrijven. Deze intensivering is ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar op deze locatie en in dit gebied.

Een mogelijke waardedaling van de woning van de indiener wordt beoordeeld langs een ander spoor dan het spoor van de bestemmingsplanprocedure. De indiener kan hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente na vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Ingekomen zienswijze 5 .

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 heeft de navolgende punten aangegeven in de zienswijze:

1. Het plan bevat een te grote en hoge bouwmassa, geeft een toename van de verkeersbewegingen en leidt tot een verslechterde ontsluiting van de Heerderweg / Eperweg;
2. Dit plan is een vervolg op de procedure voor het tankstation;
3. Indiener heeft daarmee ook bezwaar tegen het tankstation;
4. Indiener verwijst naar een relatie tussen deze ontwikkeling en de verkoop van de gronden aan Lagemaat door de gemeente;
5. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is of de functies realiseerbaar zijn op het perceel, gevreesd wordt voor het ontstaan van een ‘bouwmarktachtig’ gebruik en invulling van kantoorruimten door niet aan circulair bouwen gerelateerde bedrijven;
6. Indiener geeft aan dat het volstrekt onduidelijk is wat het effect op natuur en milieu is;
7. Bijlagen waren niet bereikbaar, daarmee is er sprake van een onzorgvuldige procedure.

Reactie gemeente
1. Ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing, de verkeersbewegingen en de ontsluiting wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties op voorgaande zienswijzen.
2. Het plan voor het tankstation is geen voorloper van het nu voorliggende plan en heeft hiermee ook geen relatie.
3. Het bestemmingsplan voor het tankstation is onherroepelijk. Er is geen bezwaar mogelijk tegen de ontwikkeling langs het bestemmingsplanspoor. De procedure van de Omgevingsvergunning (WABO-procedure) moet nog wel doorlopen worden. Hiervoor staat wel bezwaar open, maar daarin kan geen bezwaar worden tegen de ruimtelijke aanvaarbaarheid van het tankstation.
4. De verwijzing die de indiener maakt ten aanzien van de relatie tussen deze ontwikkeling en de verkoop van de grond door de gemeente is correct. De betreffende gronden gaan over van gemeente naar de initiatiefnemer, onder marktconforme omstandigheden. De beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling heeft echter onafhankelijk

plaatsgevonden op basis van de wettelijke afwegingscriteria en vastgestelde beleidskaders.
5. De initiatiefnemer heeft meer dan voldoende aannemelijk gemaakt dat de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar en realiseerbaar is op het perceel, waarbij ook ruimte gereserveerd wordt voor de ambulancepost. Het ontstaan van een bouwmarktachtig gebruik wordt uitgesloten in de bestemmingsplanregels, evenals het gebruik van de kantoren anders dan gerelateerd aan circulair bouwen.
6. Alle benodigde en verplichte onderzoeken ten aanzien van natuur en milieu zijn verricht en maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden op natuur en milieu als gevolg van deze ontwikkeling. Daar waar er sprake is of kan zijn van compenserende en/of mitigerende maatregelen, zullen deze conform de wettelijke vereisten worden uitgevoerd.
7. Het bestemmingsplan met bijlagen zijn gedurende de ter inzage legging digitaal beschikbaar gesteld via de website van de gemeente Heerde en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft een analoog exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Bij aanvang en na afloop van de procedure is op www.ruimtelijkeplannen.nl geconstateerd en geverifieerd dat het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen in het geheel raadpleegbaar was. Indien dit op een van de raadpleegmogelijkheden, op enig moment, om welke reden dan ook niet het geval was, waren er alternatieve raadplegingen mogelijk. Daarnaast had de indiener dit bij constatering kunnen melden aan de gemeente, indien en voor zover op alle raadpleegmogelijkheden deze kennelijke omissie tegelijkertijd bestond, waarna de initiatiefnemer de bijlagen per omgaande had kunnen ontvangen. Dit heeft de indiener nagelaten en achteraf als bezwaarpunt opgevoerd. Er is derhalve geen sprake van een onzorgvuldige procedure.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Ambtelijke aanvulling

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming zijn twee onderzoeken geactualiseerd. Het betreft:

- Geluidsrapport (redactionele wijzigingen)
- Aerius-berekening (nieuwe berekening stikstofdepositie)

In het geluidsrapport zijn enkele redactionele / tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben geen invloed op de conclusies van het rapport, alsmede de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen. Voor de berekening van de stikstofdepositie is de meest recente Aerius-calculator doorlopen. De conclusie van de nieuwe berekening geeft geen ander beeld dan de eerder doorlopen Aerius-berekening en bevestigt de conclusie uit de eerdere berekening.

Beide geactualiseerde onderzoeken leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, anders dan dat deze de eerdere rapporten zullen vervangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Conclusie

Gezien het vorenstaande is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen aan de hand van de zienswijzen en de ambtelijke aanvulling.