Gemeente Heerde

cittaslow

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied West, Werverweg 8'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Buitengebied West, Werverweg 8", voorziet in een juridisch-planologische regeling om op het perceel Werverweg 8 de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en een tweede woning met bijgebouwen op het erf te realiseren. 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 is 1 zienswijze ingediend. De beantwoording van de zienswijze 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 15 september 2020 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 11 mei 2021 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 juni 2021 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze 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 is er 1 zienswijze ingekomen. In het kader van de privacywetgeving wordt de indiener niet bij naam genoemd. In de bijlage is de zienswijze geanonimiseerd opgenomen.

1. Ingekomen zienswijze .

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 volgende punten aangegeven in de zienswijze:
1. Indiener geeft aan dat de huidige inrichting in het inrichtingsplan onvoldoende aansluit op de wensen van de initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn voornemens om een andere nokrichting te

realiseren. Naar het oordeel van indiener is dit binnen de huidige regels van het bestemmingsplan ook mogelijk.
2. Indiener is van oordeel dat het realiseren van een afwijkende nokrichting niet in strijd is met de bouwregels.
3. Indiener is van oordeel dat het inrichtingsplan niet zodanig restrictief is dat de nokrichting daarin bepaald is.
4. Indiener heeft een aangepast inrichtingsplan bijgevoegd, waarin de woning een kwartslag is gedraaid. Indiener verzoekt om het oude inrichtingsplan te vervangen met de nieuwe versie.
5. Indiener verzoekt om de voorwaardelijke verplichting zodanig aan te passen dat er geen bouwverplichting wordt opgenomen en ten behoeve van de bouwregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 3.2 t/m 3.4 van de regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. In het voorproces is het draaien van de achterste woning ter sprake gekomen. Destijds hebben wij gesteld dat het aanvaardbaar is om de woning een kwartslag te draaien. Daarnaast sluit het draaien van de woning beter aan op de wensen van de buren. Daarom zijn wij bereid om het inrichtingsplan dusdanig aan te passen dat de woning een kwartslag gedraaid wordt. Omdat dit in strijd is met de gebruiksregels van het ontwerpbestemmingsplan, zal het inrichtingsplan aangepast moeten worden.
2. Het is correct dat een afwijkende nokrichting niet in strijd is met de bouwregels van het bestemmingsplan. Echter kan op basis van de gebruiksregels artikel 3.5.2 niet in de nieuwe woning worden gewoond, indien het erf niet conform inrichtingsplan is gerealiseerd. Tot deze erfinrichting behoort ook de positionering van de gebouwen. Daarom zal de woning conform inrichtingsplan gerealiseerd moeten worden, zodat hierin ook gewoond mag worden.
3. De voorwaardelijke verplichting stelt dat de nieuwe woning niet bewoond mag worden indien niet wordt voldaan aan het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan bestaat uit een plattegrond, waarin de positionering en nokrichting van de bebouwing voldoende duidelijk is. Tevens zijn de te realiseren landschappelijke elementen hierin opgenomen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. De nokrichting is niet expliciet in de tekst genoemd. Wel is de nokrichting duidelijk weergegeven op de plattegronden. Daarom zal bij de aanvraag omgevingsvergunning wel getoetst moeten worden aan de positionering van de gebouwen. Het draaien van de woning zal dan niet passen binnen dit inrichtingsplan.
4. Zoals in punt 1 genoemd, is het aanvaardbaar om de woning een kwartslag te draaien. Het nieuwe inrichtingsplan biedt tenminste dezelfde kwaliteit als het oude inrichtingsplan. Daardoor blijft de meerwaarde van het plan gehandhaafd. Het nieuwe inrichtingsplan zal daarom het oude inrichtingsplan vervangen, met dien verstande dat de pagina's beeldkwaliteit, referentiebeelden en plantlijst onderdeel blijven van het inrichtingsplan.
5. Het belangrijkste doel van de rood voor rood regeling is het realiseren van een kwaliteitsverbetering aan het buitengebied, waarbij verrommeling wordt tegengegaan. Door geen bouwverplichting op te nemen, kunnen wij geen zekerheid bieden dat de gewenste kwaliteit op het erf gerealiseerd wordt. Daarom wordt deze bepaling in de regels niet aangepast.
   Daarnaast dienen de woning en bijgebouwen gebouwd te worden conform de bouwregels in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:
- Het inrichtingsplan wordt gedeeltelijk gewijzigd naar de nieuw aangeleverde versie.

4. Ambtelijke aanvulling

In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische monumenten" opgenomen. Er is op dit perceel geen aanwezigheid van een archeologisch monument vastgesteld. Daarom is deze bestemming niet passend en volstaan de reeds aanwezige dubbelbestemmingen "Waarde – Lage archeologische verwachting" en "Waarde – Hoge archeologische verwachting". De bestemming "Waarde – Archeologische monumenten" wordt daarom uit het bestemmingsplan gehaald.

5. Conclusie

Gezien het vorenstaande is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen aan de hand van de zienswijzen en de ambtelijke aanvulling. De volgende onderdelen zijn aangepast:

- Het inrichtingsplan wordt veranderd, waarbij de nieuwe woning een kwartslag wordt gedraaid en een schuur minder wordt gerealiseerd;
- De dubbelbestemming “Waarde – Archeologische monumenten” wordt verwijderd.