Gemeente Heerde

cittaslow

Nota van Zienswijzen

Met betrekking tot het
ontwerpbestemmingsplan

'Stationsstraat 9-11 Heerde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestemming ter plaatse van het perceel aan de Stationsstraat 9 en 11 in Heerde te wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', waarbij de mogelijkheid ontstaat om op het perceel een appartementengebouw met 16 appartementen, parkeerplaatsen en bergingen te realiseren. Dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 25 augustus 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 16 maart 2021 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 maart 2021 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 11 mei 2021). Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Na de ter mijn 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 2 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

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 ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

1. De indruk is dat de nieuwbouwplannen een enorme inbreuk zullen maken op de privacy. Waar nu een werkplaats is komt volgens de nieuwe plannen een gebouw of gebouwen van 3 etages, mogelijk met zicht op het terras.
2. Er is verbazing dat het vroegere garagebedrijf zomaar kan veranderen in een enorme woonunit van 16 appartementen. Wat gaat dit betekenen voor de straat, nog afgezien van de verkeerstoename en de geluidshinder?
3. Waar moet er worden geparkeerd?

Gemeentelijke reactie

1. Iedere herontwikkeling leidt tot een wijziging van de situatie voor omwonenden. Dat is ook hier het geval. In dit geval wordt een bedrijfsgebouw gesloopt waarmee er ruimte ontstaat voor woningbouw. Gezien de nabijheid tot het centrum vormen appartementen een logische invulling op deze locatie. Met deze ontwikkeling valt niet uit te sluiten dat er vanuit de appartementen enig zicht is op de tuin van reclamant. Dit is een situatie die in dichter gebouwde omgevingen gebruikelijk is.

   Het initiatief is inmiddels overgenomen door een andere ontwikkelende partij. Deze partij heeft momenteel het plan nader uitgewerkt. Uit overleg met de partij blijkt de voorste 6 appartementen ter hoogte van de tuin van reclamant worden gesitueerd. Daarvan grenzen 3 appartementen aan de inrit die het appartementengebouw scheidt van de woning en tuin van reclamant. Alleen de bovenste 2 appartementen hebben enig zicht op de tuin van reclamant. In beide gevallen zijn daar slaapkamers gesitueerd. De overige appartementen liggen verder achterop het perceel en hebben dan ook minder zicht op de tuin van reclamant. Van een onevenredige inbreuk op de privacy is geen sprake. Als aanvulling is wel afgesproken dat er leibomen geplaatst worden door initiatiefnemer.

2. De situatie verandert niet zomaar. De initiatiefnemer heeft een plan gemaakt dat volgens reclamant globaal met haar is besproken. Op basis van de positieve grondhouding van het college is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage gelegen. Daarmee is de gebruikelijk procedure doorlopen voor ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen.

   Het plan leidt in beperkte mate tot aanpassing van het straatbeeld. Waar eerst een bedrijfsgebouw stond komt straks een appartementengebouw in 2 bouwlagen met kap. De sluit goed aan bij het aanwezige straatbeeld. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan maar in beperkte mate leidt tot een toename van het verkeer en daarmee ook van het geluid.

3. Parkeren door bewoners en bezoekers van de appartementen gebeurt net als in de huidige situatie deels op het perceel zelf, achter de woning van reclamant, en deels aan de voorzijde.

Op 20 mei 2021 is op locatie gesproken met reclamant. Hierin heeft reclamant aangegeven leibomen te willen die het zicht vanuit de appartementen op haar tuin/woning beperken. Deze zullen conform beeldkwaliteitsplan geplaatst worden.

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
Het gezondheidscentrum Heerde heeft moeite met de manier waarop het appartementengebouw is vormgegeven. De achterkant van het complex grenst tot +/- 2 meter van de erfgrens aan hun kant. Het gezondheidscentrum loopt tegen de grenzen van haar capaciteit aan. Het dus zeer aannemelijk dat het gezondheidscentrum binnen enkele jaren zal moeten uitbreiden, om Heerde te kunnen blijven voorzien van goede zorg. Alleen aan de achterzijde is er een mogelijkheid om het gezondheidscentrum uit te breiden. De korte afstand van het nieuw te bouwen appartementengebouw vormt dan een belemmering. Reclamant ziet dan ook graag dat de achtergevel van het nieuw te bouwen complex niet verder reikt dan die van de huidige garage. Dit om problemen voor te zijn bij een aanvraag voor uitbreiding van het gezondheidscentrum.

Gemeentelijke reactie
Voor de ontwikkeling van het appartementengebouw is mede gekeken naar de bestaande situatie en de huidige bouwmogelijkheden. In de huidige situatie ligt het bedrijfsgebouw deels vrijwel op de achterste perceelsgrens en deels op 4 tot 5 meter van die perceelsgrens. Op grond van het huidige bestemmingsplan Heerde-Dorp mag ter plaatse een bedrijfsgebouw worden ontwikkeld met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit gebouw mag vrijwel tot op de erfgrens worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een appartementengebouw met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter tot op 2 meter van de achterste perceelsgrens.

Nu uitsluitend de goothoogte wordt verhoogd van 4 naar 7 meter, en er voor de afstand tot de achterste perceelsgrens het midden is gezocht tussen wat nu feitelijk aanwezig is en wat op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is er geen sprake van een onevenredige verruiming van de bouwmogelijkheden.

Met een eventuele toekomstige uitbreiding van het gezondheidscentrum kan vanwege het ontbreken van een concreet voorstel daartoe geen rekening worden gehouden.

Conclusie
1. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van ondertekening en daarmee ontvankelijk
2. Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassing
3. Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassing
4. De zienswijzen geven geen aanleiding om de procedure te staken

Tot slot

Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en de zienswijze zijn ingediend zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het plan. Deze middels een ambtshalve wijziging inzichtelijk gemaakt. Zie onderstaand voor de ambtshalve wijziging.

Nota ambtshalve wijziging

Met betrekking tot het bestemmingsplan
"Stationsstraat 9-11 te Heerde"
(NL.IMRO.0246.420HDEBPStations9-VA01)

Inleiding
Aan de Stationsstraat 9-11 te Heerde bevindt zich een bedrijfsperceel voorzien van verouderde bedrijfsbebouwing. Initiatiefnemer is voornemens het huidige pand te slopen en in de plaats daarvan 15 appartementen te realiseren. De realisatie van de appartementen past niet in de het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien.

Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan
Op 25 augustus 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 16 maart 2021 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 maart 2021 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 11 mei 2021). Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

In het tweede kwartaal van 2021 is het plan door Huisvisie Projecten overgedragen aan de Bunte vastgoed.

Weergave ambtshalve wijziging
Nadat het plan ter inzage heeft gelegen zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het plan. Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen:

- Het aantal appartementen is van 16 naar 15 appartementen gewijzigd.
- Er is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan. Deze wordt aan de regels middels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.
- Door vermindering van appartementen en toevoeging van beeldkwaliteitsplan is er 1 parkeerplaats minder opgenomen en hebben ze een andere positionering in het plan. Als gevolg daarvan worden de parkeerplaatsen aan de straatzijde voorzien van een passende verkeers-bestemming.

De wijzigingen zijn beperkt en brengen geen extra nadelige gevolgen met zich mee voor de omwonenden/buurt.