



Nota van Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan

"Kerkstraat 11-13 Veessen"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestemming ter plaatse van de Kerkstraat 11-13 in Veessen de bestemming 'Agrarisch - landschappelijke waarde' naar de bestemming 'Wonen', waarbij de mogelijkheid ontstaat om 2 vrijstaande woningen te realiseren. Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) artikel 3.8 en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 12 juli 2022 heeft het college van B&W van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 12 december 2023 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 30 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

Na de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de vaststelling 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 5 zienswijzen ingekomen. Zienswijze 2 is namens meerdere belanghebbenden ingediend. Belanghebbenden hierna te noemen: 'reclamant'.

	Naam	Woonplaats
1	Reclamant 1	Veessen
2	Reclamant 2	Veessen
3	Reclamant 3	Veessen
4	Reclamant 4	Veessen
5	Reclamant 5	Rotterdam

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) Situering inrit in relatie tot licht van koplampen in de woning van reclamant

Reactie gemeente

- a) Het is niet uit te sluiten dat reclamant enige hinder ondervindt van de koplampen van het uitrijdend verkeer. Er bestaat de mogelijkheid om dit te verminderen door het aanplanten van groen, bijvoorbeeld een haag. Gezien de lage verkeersintensiteit verdeeld over een hele dag beschouwend het college de mogelijke overlast van koplampen als acceptabel.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

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) Het gebied heeft unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Deze waarde staat ook beschreven in het vigerende bestemmingsplan en in de structuurvisie. College onderbouwt niet waarom deze waarden opgeofferd mogen worden.
- b) Gemeente is in het verleden tegen woningbouw op deze locatie geweest. Hierbij is telkens verwezen naar de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en ongewenste precedentwerking. Een eerdere eigenaar van het perceel heeft geprocedeerd bij de Raad van State en de gemeente heeft deze procedure gewonnen.
- c) Het plan geeft onvoldoende aandacht aan de risico's en landschap zoals wordt gesteld door het Planbureau voor de leefomgeving.
- d) Er zijn op meerdere plekken ontwikkelingen voor woningbouw in Veessen die voldoende voorzien in de woningvoorraad van Veessen. Wanneer er hier niet gebouwd wordt blijft het landschap op deze plek in stand.
- e) Dit plan zorgt voor precedentwerking.
- f) Gemeente heeft in de afgelopen 6 jaar niet inhoudelijk gereageerd op de inhoudelijke argumenten van reclamant en is ook niet bereid geweest om extern advies in te winnen.
- g) Een eerder initiatief aan de overzijde van de Kerkstraat is door gemeente afgewezen.
- h) In de actieve raadsinformatie wordt ten onrechte beschreven dat de weerstand tegen dit bouwplan gericht is op privacyoverwegingen.
- i) Het plan voldoet niet aan de eisen van het participatiebeleid van de gemeente Heerde.
- j) In de actieve raadsinformatie wordt beschreven dat het plan voldoet aan de structuurvisie, reclamant weerstrijd dat.
- k) In de actieve raadsinformatie wordt beschreven dat er in het gebied sprake is van lintbebouwing, reclamant weerstrijd dat.
- l) Er wordt deels een perceel opgenomen in de plannen wat geen eigendom is van de

initiatiefnemer

- m) Het plangebied is onderdeel van het Nationaal Landschap Veluwe. Het plan mag daarom alleen bestemmingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten, bij dit plan gebeurt dit wel.
- n) Cultuurhistorische waarden worden niet gerespecteerd en er wordt geen locatie specifieke afweging gemaakt.
- o) In het plan wordt beschreven dat door een groot deel van de samenleving het plan werd omarmd. Reclamant geeft aan dat dit niet het geval is.
- p) De geschikte bomen voor vleermuizen zijn door initiatiefnemer voorafgaand aan de Quicksan zonder kapvergunning en handhaving verwijderd.
- q) Anders dan er in de Quicksan wordt beweerd komen er ook dassen en otter aan de overzijde van de IJssel.
- r) De open structuren en zichtlijnen worden met dit plan aangetast. Daarnaast is dit perceel onderdeel van de open-erven structuur die op deze plek in Veessen bewaard is gebleven.
- s) Er zijn eerdere initiatieven op deze plek zijn afgewezen met argumenten zoals reclamant deze aanhaalt. Onder andere in 1987, 1988 en in 2002 (mede op advies van Witpaard&partners).
- t) Er is geen rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het perceel. Dit zou als kanttekening in de actieve raadsinformatie moeten zijn opgenomen.
- u) Onze argumentatie is in de actieve raadsinformatie is onjuist weergegeven.
- v) Het zicht op de kerktoren en monumentale bomen gaat verloren.
- w) De mindering van het aantal woningen in de actieve raadsinformatie beschreven als verbetering van het plan.
- x) Het type schuurwoning past niet bij de architectuur van de Kerkstraat.
- y) Reclamant maakt een aantal punten over het beeldkwaliteitskader:
 - 1. In de bestaande haag wordt een doorkijkje gemaakt, deze haag is geen eigendom van initiatiefnemer.
 - 2. De doorkijkjes blijven amper behouden anders dan in het inrichtingsplan wordt beweerd.
 - 3. De boomgaard wordt semiopenbaar, reclamant vraagt zich af wat daarmee wordt bedoeld en of honden in dit gebied kunnen worden uitgesloten
 - 4. Reclamant vraagt zich af hoe er geborgd wordt dat de boomgaard in stand blijft
 - 5. Ter hoogte van Kerkstraat 11 staan meidoorns, het aanplanten van een nieuwe haag brengt deze in gevaar.
 - 6. De 'zitplek'/'faunaplek' zijn twee functies die niet samen kunnen gaan.
 - 7. De bankjes in het plan zijn gericht op de tuin van Kerkstraat 11, dit is voor reclamant onwenselijk.
 - 8. De inrit naar de schuurwoning is er lang en zou korter kunnen.
- z) Het plangebied is onderdeel van 'De Noordelijke IJsselvallei' en niet van het deelgebied 'Gradiënt Oost-Veluwe'
- aa) Initiatiefnemer kapt bomen zonder vergunning, voor onder andere een notenboom en houtopstanden.
- bb) Overige bomen die niet onderdeel zijn van de boomgaard kunnen ook een belemmering zijn voor de windvang van de molen.
- cc) De berekening van de maximale bouwhoogte van de woning klopt niet
- dd) Reclamant vraagt zich af hoe het verhoogd aanleggen van de woningen zicht verhoudt tot de maximale bouwhoogte van de woningen.
- ee) Het plan voldoet niet aan het landschapsontwikkelingsplan.
- ff) Het vooroverleg is nog niet opgenomen.
- gg) Reclamant voelt zich niet betrokken, er is alleen de mogelijkheid geweest om in een laat stadium te reageren op de plannen.
- hh) Reclamant maakt zich zorgen dat met dit plan slecht 1 belang wordt gediend.

Reactie gemeente

- a) In het beleid van de gemeente waarin waardevolle landschappen zijn vastgelegd (Landschapsontwikkelingsplan) is het perceel niet aangewezen als waardevol

opengebied.

Reclamant toont niet aan waar in de structuurvisie het gebied als waardevol wordt vermeld. In de structuurvisie is een kwalitatieve beschrijving van de gemeente opgenomen. Een kwalitatieve beschrijving van Veessen maakt hier deel van uit. Echter is deze beschrijving op hoofdlijnen en wordt bijvoorbeeld niet op perceel niveau beschreven of er sprake is van een waardevolle zichtlijn of een waardevol landschappelijk element. In het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'agrarisch - landschappelijk waardevol'. Het klopt dat het plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, daarom is er gekozen om het bestemmingsplan te wijzigen. Om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen moet er worden aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met de onderbouwing die onderdeel is van het bestemmingsplan is hiermee aan voldaan. De gemeente is hiermee van mening dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de (cultuurhistorische) waarde van het perceel.

- b) Reclamant toont niet aan dat de uitspraken van de Raad van State zijn geweest zoals reclamant beschrijft. De volledige uitspraken zijn namelijk niet opgenomen in de zienswijzen. Gemeente heeft zelf gekeken of deze uitspraken zijn terug te vinden via de website van de Raad van State, maar hebben deze uitspraken niet terug kunnen vinden. Elk initiatief is anders, en vraagt om een aparte beoordeling op wenselijkheid en haalbaarheid.
- c) Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de landschappelijke waarde, deze zijn geborgd in het beeldkwaliteitskader. Er is gebruik gemaakt van soorten die passen in het landschapstype en er is een boomgaard toegevoegd welke onder andere typerend zijn voor het oeverwallandschap. De brief van het PBL is hiermee niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.
- d) Het klopt dat er op meerdere plekken in Veessen nieuwe woningen worden toegevoegd of plannen daarvoor in uitwerking zijn. Dit betekent niet dat deze locatie daarmee ongeschikt is voor woningbouw.
- e) Dat dit plan doorgang kan vinden, betekent niet dat andere plannen in de 'binnenring' van Veessen automatisch ook doorgang kunnen vinden. Elk initiatief is uniek en wordt apart beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.
- f) De vragen die binnen zijn gekomen zijn in eerste instantie ter kennis aangenomen omdat er werd aangegeven dat de vragen ook door raadsleden zouden worden gesteld. Toen er daarna is gevraagd om een reactie is deze op 13 oktober 2023 door de wethouder gegeven. Extern advies is ingewonnen bij welstand, zij hebben meekeken in het beoordelen van het beeldkwaliteitskader.
- g) Het initiatief waar reclamant op doelt ging om een aanvraag waar het ging om het toevoegen van een woning op het achtererf. Hiermee krijg je een woning achter een woning, dit is niet wenselijk in de bestaande lintbebouwing (waar achter de woningen sprake is van open ruimtes). De lintbebouwing is typerend voor Veessen en waardevol zoals ook beschreven in dorpsvisie en structuurvisie. Deze situatie is onwenselijk, dit willen we inderdaad in de toekomst voorkomen. Dit is een andere situatie dan de situatie die wordt mogelijk gemaakt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
- h) In de actieve raadsinformatie met het kenmerk 2023-88, wordt privacy in relatie tot weerstand niet beschreven. Een actieve raadsinformatie is een instrument voor het college om de raad te informeren. De argumentatie die in de actieve raadsinformatie staat is vormvrij en van het college. Daarbij is de actieve raadsinformatie geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.
- i) Volgens het participatiebeleid bepaald de initiatiefnemer zelf hoe en op welke manier hij omwonenden betreft bij de planvorming. Dit kan ook middels het informeren van omwonenden. Voor verdere uitwerking van participatieproces wordt verwijzen naar het verslag in bijlage 7 van de toelichting.
- j) Naar oordeel van het college past het plan binnen de structuurvisie. Dit is beschreven in hoofdstuk 3 paragraaf 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- k) De kenmerken die een broekenlandschap kent zijn vooral bewaard gebleven aan de westzijde van de 'binnenring' van Veessen. Aan de oostzijde van de 'binnenring' is door de jaren heen al de nodige bebouwing toegevoegd. Het plan past hiermee binnen de

organische groei van de Kerkstraat. De definitie van lintbebouwing is: aaneengesloten bebouwing van één enkele rij huizen aan weerszijden langs hoofdwegen of kanalen. Aaneengesloten betekend niet dat er in het lint geen open plekken kunnen zijn. Het is niet zo dat als er in het lint open plekken zijn het lint als een open erven structuur moet worden getypeerd. Het is niet ongebruikelijk dat er in een lint open plekken zijn. Lintbebouwing is niet het wenselijk eindstadium van ruimtelijke ontwikkelingen in Veessen, maar de ontwikkeling is passend bij de organische groei en structuur van het lint aan de Kerkstraat.

- l) Het klopt dat de haag geen eigendom is van initiatiefnemer de haag is daarom uit het plan gehaald. Verder wordt de ontwikkeling enkel op het perceel gerealiseerd wat in eigendom is bij de ontwikkelaar. Kadastraal bekend bij de gemeente Heerde als; Veessen, sectie C nummer 2151.
- m) Het Nationaal Landschap betreft provinciaal beleid. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden naar relevante instanties. De provincie is hier een van. Indien de provincie nadien van mening is dat het plan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantasten kunnen zij hierop een zienswijzen indienen. Gemeente heeft van de provincie geen zienswijzen ontvangen.
- n) Heel Veessen heeft de waardering 'hoog' gekregen, niet specifiek dit perceel. Middels het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld aan het plan die overeenkomstig zijn aan de waarden die benoemd worden bij de waardering 'hoog'. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden gewaarborgd en wordt er recht gedaan aan deze waarden. Een plan specifieke afweging is te lezen in paragraaf 4.5 op bladzijde 27 en 28 van de toelichting van het plan.
- o) In het verslag wordt op meerdere plekken aangegeven dat er duidelijke tegengeluiden zijn maar dat er ook positieve geluiden waren op het plan.
- p) Handhavingsskwesties worden niet geregeld middels een bestemmingsplan.
- q) De Quicksan is gecontroleerd door Omgevingsdienst Veluwe. Zij hebben de Quicksan akkoord bevonden.
- r) Zie antwoord bij punt 'k'.
Daarnaast is met de openheid van de plek rekening gehouden door de woningen achter elkaar te situeren. Zo is er ruimte voor een groene buffer tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan Kerkstraat 11. Dit betekent dat niet het gehele lint wordt 'dicht gezet' met bebouwing.
Op dit moment is er ter hoogte van de perceelgrens aan de westelijke zijde van het perceel een relatief hoge haag aanwezig, deze blokkeert in de huidige situatie de zichtlijnen op het landschap. Het plan tast de zichtlijnen op het open gebied achter het perceel niet aan omdat hier in de huidige situatie tevens geen sprake van is.
Daarnaast is er, zoals hierboven reeds genoemd, rekening gehouden met zicht over het betreffende perceel door de bebouwing aan 1 zijde van het plangebied te situeren.
- s) Zie antwoord bij punt: 'b', 'e' en 'g'. Het kan kloppen dat in het verleden andere initiatieven zijn geweest die geen doorgang hebben gevonden. De argumenten waar reclamant over spreekt zijn circa 20 jaar geleden, zo niet langer geleden, gedaan. Dit geldt ook voor het advies van Witpaad&partners wat dateert uit 2002. Elk initiatief is anders en vraagt om een eigen afweging. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwaliteitsimpuls die de ontwikkeling met zich meebrengt in relatie tot de locatie specifieke kwaliteiten.
- t) Zie antwoord onder punt 'c'
- u) Zie antwoord onder punt 'h'
- v) Het is de gemeente niet duidelijk welke monumentale bomen van het zicht worden ontnomen.
Dat het plan het zicht op de kerktoren veranderd is met dit plan niet uit te sluiten. Iedere inbreiding leidt tot een wijziging van de huidige situatie. Het zicht op de kerktoren is in gemeentelijk beleid nergens als waardevol bestemd. Naar oordeel van de gemeente is deze verandering van het zicht daarom acceptabel.
- w) De mindering van woningen wordt in de actieve raadsinformatie niet beargumenteerd als een verbetering.

- x) Het Gelders Genootschap (welstand) heeft meegekeken in de beoordeling van het beeldkwaliteitskader en heeft de voorgestelde architectuur als passend in de omgeving beoordeeld. De daadwerkelijke welstandstoets vindt pas plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- y) Puntsgewijs een reactie op de punten op het beeldkwaliteitskader:
 1. De haag waarover gesproken wordt in de zienswijze ligt inderdaad niet op het perceel van initiatiefnemer. Het doorkijkje is om deze reden uit het plan gehaald.
 2. De teksten over het behouden van doorkijkjes naar de weidegronden zijn uit het plan gehaald.
 3. Hoe en op welke manier er invulling wordt gegeven aan de openbaarheid van de boomgaard is uiteindelijk afhankelijk van de eigenaar van de grond. Het uitsluiten van honden op een bepaalde plek wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Het beheer van de beplanting op het perceel wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.
 4. De instandhouding van de boomgaard wordt gewaarborgd met voorliggend bestemmingsplan en het beeldkwaliteitskader. Zolang deze gelden kan er niet van deze kaders worden afgeweken. Bij strijdig gebruik van de gronden kan hierop worden gehandhaafd.
Het is niet mogelijk om een nieuw initiatief, wat niet binnen het nieuwe bestemmingsplan past, op deze plek uit te sluiten. Gemeente is verplicht een nieuwe aanvraag in behandeling te nemen. Wanneer een nieuwe aanvraag ingediend wordt, moet er op dat moment worden bepaald of het wenselijk en haalbaar is om hieraan mee te werken.
 5. De haag ter hoogte van Kerkstraat 11 wordt uit het plan gehaald, zo komen de meidoorns niet in het geding.
 6. De opties 'zitplek' en 'faunaplek' zijn beide een optie. Daarbij hoeft de ene functie de andere functie niet uit te sluiten.
 7. De bankjes zijn uit het plan gehaald.
 8. De lengte van het grindpad dat is ingetekend is nodig om op een goede manier bij de woning te kunnen komen. Daarnaast is uit de watertoets gebleken dat de toename verharding geen problemen oplevert.
- z) Zie antwoord onder punt 'm'
- aa) Zie antwoord onder punt 'p'. In het gemeentelijke archiveringssysteem is voor de houtsingel een kapvergunning terug te vinden.
- bb) De bomensoorten van eerste klassen die hoger worden dan 10,74 meter zijn niet passend bij de molenbiotoop. Deze zijn daarom uit het inrichtingsplan gehaald. Hier worden boomsoorten aangeplant (nader te bepalen, passend in het type landschap) die niet hoger worden, hetzij door snoeien, dan 10,74 meter.
- cc) De berekening waar reclamant op doelt is gebaseerd op de bepalingen voor de molenbiotoop zoals deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'buitengebied oost'. Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op het plangebied. Het voorgaande bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Hoorn, Veessen en Vorchten'. In artikel 29 van dit bestemmingsplan zijn de regels met betrekking tot de Molenbeschermingszone opgenomen. In artikel 5.1 van de toelichting op de voorschriften van het bestemmingsplan wordt de 'Molenbeschermingszone' als volgt omschreven: 'Een gedeelte van het plangebied Veessen valt binnen de beschermingszone van een molen. Met het oog op het functioneren van die molen is een passende 'bouw- en plantregeling' opgenomen'.
In artikel 29 van de voorschriften van het bestemmingsplan is vastgelegd op welke wijze omgegaan moet worden met bouw- en planhoogten binnen de beschermingszone. Aan artikel 29 is als bijlage 3 van de regels opgenomen welke bouwhoogten van toepassing zijn binnen de beschermingszone. Hieruit volgt dat de toegestane (bouw)hoogte (op 100 m) afstand van de molen 8,74 meter is. De toegestane verhoging per meter afstand > 100 meter is 0,02 meter. Hieruit volgt dat de (bouw)hoogte ter plaatse van het plangebied 10,74 meter mag zijn. Hier is in de regels van voorliggend bestemmingsplan rekening mee gehouden door een maximale bouwhoogte op te nemen van 10 meter.
- dd) In anterieure afspraken met initiatiefnemer is vastgelegd dat de grond niet meer dan

20 centimeter mag worden opgehoogd. De ophoging van de gronden gaat af van de totaal aantal meters dat is toegestaan voor de molenbiotoop. Met een ophoging van 20 cm is er nog voldoende ruimte om de bouwhoogte van 10 meter toe te passen binnen de regels van de molenbiotoop.

- ee) Hoe en op welke manier het plan voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan wordt beschreven op pagina 17 van de toelichting van het plan.
- ff) Ten tijde van ter inzagelegging hebben relevante instanties het toegezonden gekregen. Zij hebben toen de mogelijkheid gehad om op het plan te reageren. Wanneer er van deze gelegenheid gebruik werd gemaakt werd dit aan het vastgestelde plan toegevoegd. Dit is de reden waarom er nog staat dat de resultaten t.z.t. nog kunnen worden toegevoegd.
- gg) Zie antwoord onder punt 'i'.
- hh) Bij toetsing van het plan is gekeken naar het maatschappelijke belang. Het financiële belang van initiatiefnemer is geen toetsingskader. Het maatschappelijke belang van het toevoegen van woningen staat boven individuele belangen. Voor het wijzigen van een bestemmingsplan moet een goede ruimtelijke ordening worden aangetoond waarin meerdere belangen worden afgewogen, uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dit het geval te zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan: In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van de regels) zijn de volgende punten aangepast;

1. De haag met het 'doorkijkje' is uit het plan gehaald.
2. De haag ter hoogte van Kerkstraat nummer 11 is uit het plan gehaald.
3. De bankjes zijn uit het plan gehaald.
4. Daarbij is in de tekst van de toelichting waar beschreven stond dat 'er doorkijkjes zijn op de achterliggende weidegrond' uit de tekst gehaald.
5. De bomensoorten van eerste klassen die hoger worden dan 10,74 meter zijn niet passend bij de molenbiotoop. Deze zijn daarom uit het inrichtingsplan gehaald. Hier worden boomsoorten aangeplant (nader te bepalen, passend in het type landschap) die niet hoger worden, hetzij door snoeien, dan 10,74 meter.

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) Het gebied heeft unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Deze waarde staat ook beschreven in het vigerende bestemmingsplan en in de structuurvisie. College onderbouwt niet waarom deze waarden opgeofferd mogen worden.
- b) Gemeente is in het verleden tegen woningbouw op deze locatie geweest. Hierbij is telkens verwezen naar de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en ongewenste precedentwerking. Een eerdere eigenaar van het perceel heeft geprocedeerd bij de Raad van State en de gemeente heeft deze procedure gewonnen.
- c) Het plan geeft onvoldoende aandacht aan de risico's en landschap zoals wordt gesteld door het Planbureau voor de leefomgeving.
- d) Er zijn op meerdere plekken ontwikkelingen voor woningbouw in Veessen die voldoende voorzien in de woningvoorraad van Veessen. Wanneer er hier niet gebouwd wordt blijft het landschap op deze plek in stand.
- e) Dit plan zorgt voor precedentwerking.
- f) Gemeente heeft in de afgelopen 6 jaar niet inhoudelijk gereageerd op de inhoudelijke

- argumenten van reclamant en is ook niet bereid geweest om extern advies in te winnen.
- g) Een eerder initiatief aan de overzijde van de Kerkstraat is door gemeente afgewezen.
 - h) In de actieve raadsinformatie wordt ten onrechte beschreven dat de weerstand tegen dit bouwplan gericht is op privacyoverwegingen.
 - i) Het plan voldoet niet aan de eisen van het participatiebeleid van de gemeente Heerde.
 - j) In de actieve raadsinformatie wordt beschreven dat het plan voldoet aan de structuurvisie, reclamant weerstrijd dat.
 - k) In de actieve raadsinformatie wordt beschreven dat er in het gebied sprake is van lintbebouwing, reclamant weerstrijd dat.
 - l) Er wordt deels een perceel opgenomen in de plannen wat geen eigendom is van de initiatiefnemer
 - m) Het plangebied is onderdeel van het Nationaal Landschap Veluwe. Het plan mag daarom alleen bestemmingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten, bij dit plan gebeurt dit wel.
 - n) Cultuurhistorische waarden worden niet gerespecteerd en er wordt geen locatie specifieke afweging gemaakt.
 - o) In het plan wordt beschreven dat door een groot deel van de samenleving het plan werd omarmd. Reclamant geeft aan dat dit niet het geval is.
 - p) De geschikte bomen voor vleermuizen zijn door initiatiefnemer voorafgaand aan de Quicksan zonder kapvergunning en handhaving verwijderd.
 - q) Anders dan er in de Quicksan wordt beweerd komen er ook dassen en otter aan de overzijde van de IJssel.
 - r) De open structuren en zichtlijnen worden met dit plan aangetast. Daarnaast is dit perceel onderdeel van de open-erven structuur die op deze plek in Veessen bewaard is gebleven.
 - s) Er zijn eerdere initiatieven op deze plek zijn afgewezen met argumenten zoals reclamant deze aanhaalt. Onder andere in 1987, 1988 en in 2002 (mede op advies van Witpaard&partners).
 - t) Er is geen rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het perceel. Dit zou als kanttekening in de actieve raadsinformatie moeten zijn opgenomen.
 - u) Onze argumentatie is in de actieve raadsinformatie is onjuist weergegeven.
 - v) Het zicht op de kerktoren en monumentale bomen gaat verloren.
 - w) De mindering van het aantal woningen in de actieve raadsinformatie beschreven als verbetering van het plan.
 - x) Het type schuurwoning past niet bij de architectuur van de Kerkstraat.
 - y) Reclamant maakt een aantal punten over het beeldkwaliteitskader:
 1. In de bestaande haag wordt een doorkijkje gemaakt, deze haag is geen eigendom van initiatiefnemer.
 2. De doorkijkjes blijven amper behouden anders dan in het inrichtingsplan wordt beweerd.
 3. De boomgaard wordt semiopenbaar, reclamant vraagt zich af wat daarmee wordt bedoeld en of honden in dit gebied kunnen worden uitgesloten
 4. Reclamant vraagt zich af hoe er geborgd wordt dat de boomgaard in stand blijft
 5. Ter hoogte van Kerkstraat 11 staan meidoorns, het aanplanten van een nieuwe haag brengt deze in gevaar.
 6. De 'zitplek'/'faunaplek' zijn twee functies die niet samen kunnen gaan.
 7. De bankjes in het plan zijn gericht op de tuin van Kerkstraat 11, dit is voor reclamant onwenselijk.
 8. De inrit naar de schuurwoning is er lang en zou korter kunnen.
 - z) Het plangebied is onderdeel van 'De Noordelijke IJsselvallei' en niet van het deelgebied 'Gradiënt Oost-Veluwe'
 - aa) Initiatiefnemer kapt bomen zonder vergunning, voor onder andere een notenboom en houtopstanden.
 - bb) Overige bomen die niet onderdeel zijn van de boomgaard kunnen ook een belemmering zijn voor de windvang van de molen.
 - cc) De berekening van de maximale bouwhoogte van de woning klopt niet
 - dd) Reclamant vraagt zich af hoe het verhoogd aanleggen van de woningen zicht verhoudt

- tot de maximale bouwhoogte van de woningen.
- ee) Het plan voldoet niet aan het landschapsontwikkelingsplan.
 - ff) Het vooroverleg is nog niet opgenomen.
 - gg) Reclamant voelt zich niet betrokken, er is alleen de mogelijkheid geweest om in een laat stadium te reageren op de plannen.
 - hh) Reclamant maakt zich zorgen dat met dit plan slecht 1 belang wordt gediend.

Reactie gemeente

- a) In het beleid van de gemeente waarin waardevolle landschappen zijn vastgelegd (Landschapsontwikkelingsplan) is het perceel niet aangewezen als waardevol opengebied. Reclamant toont niet aan waar in de structuurvisie het gebied als waardevol wordt vermeld. In de structuurvisie is een kwalitatieve beschrijving van de gemeente opgenomen. Een kwalitatieve beschrijving van Veessen maakt hier deel van uit. Echter is deze beschrijving op hoofdlijnen en wordt bijvoorbeeld niet op perceel niveau beschreven of er sprake is van een waardevolle zichtlijn of een waardevol landschappelijk element. In het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'agrarisch - landschappelijk waardevol'. Het klopt dat het plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, daarom is er gekozen om het bestemmingsplan te wijzigen. Om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen moet er worden aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met de onderbouwing die onderdeel is van het bestemmingsplan is hiermee aan voldaan. De gemeente is hiermee van mening dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de (cultuurhistorische) waarde van het perceel.
- b) Reclamant toont niet aan dat de uitspraken van de Raad van State zijn geweest zoals reclamant beschrijft. De volledige uitspraken zijn namelijk niet opgenomen in de zienswijzen. Gemeente heeft zelf gekeken of deze uitspraken zijn terug te vinden via de website van de Raad van State, maar hebben deze uitspraken niet terug kunnen vinden. Elk initiatief is anders, en vraagt om een aparte beoordeling op wenselijkheid en haalbaarheid.
- c) Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de landschappelijke waarde, deze zijn geborgd in het beeldkwaliteitskader. Er is gebruik gemaakt van soorten die passen in het landschapstype en er is een boomgaard toegevoegd welke onder andere typerend zijn voor het oeverwallandschap. De brief van het PBL is hiermee niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.
- d) Het klopt dat er op meerdere plekken in Veessen nieuwe woningen worden toegevoegd of plannen daarvoor in uitwerking zijn. Dit betekent niet dat deze locatie daarmee ongeschikt is voor woningbouw.
- e) Dat dit plan doorgang kan vinden, betekent niet dat andere plannen in de 'binnenring' van Veessen automatisch ook doorgang kunnen vinden. Elk initiatief is uniek en wordt apart beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.
- f) De vragen die binnen zijn gekomen zijn in eerste instantie ter kennis aangenomen omdat er werd aangegeven dat de vragen ook door raadsleden zouden worden gesteld. Toen er daarna is gevraagd om een reactie is deze op 13 oktober 2023 door de wethouder gegeven. Extern advies is ingewonnen bij welstand, zij hebben meekeken in het beoordelen van het beeldkwaliteitskader.
- g) Het initiatief waar reclamant op doelt ging om een aanvraag waar het ging om het toevoegen van een woning op het achtererf. Hiermee krijg je een woning achter een woning, dit is niet wenselijk in de bestaande lintbebouwing (waar achter de woningen sprake is van open ruimtes). De lintbebouwing is typerend voor Veessen en waardevol zoals ook beschreven in dorpsvisie en structuurvisie. Deze situatie is onwenselijk, dit willen we inderdaad in de toekomst voorkomen. Dit is een andere situatie dan de situatie die wordt mogelijk gemaakt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
- h) In de actieve raadsinformatie met het kenmerk 2023-88, wordt privacy in relatie tot weerstand niet beschreven. Een actieve raadsinformatie is een instrument voor het college om de raad te informeren. De argumentatie die in de actieve raadsinformatie staat is vormvrij en van het college. Daarbij is de actieve raadsinformatie geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

- i) Volgens het participatiebeleid bepaald de initiatiefnemer zelf hoe en op welke manier hij omwonenden betreft bij de planvorming. Dit kan ook middels het informeren van omwonenden. Voor verdere uitwerking van participatieproces wordt verwijzen naar het verslag in bijlage 7 van de toelichting.
- j) Naar oordeel van het college past het plan binnen de structuurvisie. Dit is beschreven in hoofdstuk 3 paragraaf 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- k) De kenmerken die een broekenlandschap kent zijn vooral bewaard gebleven aan de westzijde van de 'binnenring' van Veessen. Aan de oostzijde van de 'binnenring' is door de jaren heen al de nodige bebouwing toegevoegd. Het plan past hiermee binnen de organische groei van de Kerkstraat. De definitie van lintbebouwing is: aaneengesloten bebouwing van één enkele rij huizen aan weerszijden langs hoofdwegen of kanalen. Aaneengesloten betekend niet dat er in het lint geen open plekken kunnen zijn. Het is niet zo dat als er in het lint open plekken zijn het lint als een open erven structuur moet worden getypeerd. Het is niet ongebruikelijk dat er in een lint open plekken zijn. Lintbebouwing is niet het wenselijk eindstadium van ruimtelijke ontwikkelingen in Veessen, maar de ontwikkeling is passend bij de organische groei en structuur van het lint aan de Kerkstraat.
- l) Het klopt dat de haag geen eigendom is van initiatiefnemer de haag is daarom uit het plan gehaald. Verder wordt de ontwikkeling enkel op het perceel gerealiseerd wat in eigendom is bij de ontwikkelaar. Kadastraal bekend bij de gemeente Heerde als; Veessen, sectie C nummer 2151.
- m) Het Nationaal Landschap betreft provinciaal beleid. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden naar relevante instanties. De provincie is hier een van. Indien de provincie nadien van mening is dat het plan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantasten kunnen zij hierop een zienswijzen indienen. Gemeente heeft van de provincie geen zienswijzen ontvangen.
- n) Heel Veessen heeft de waardering 'hoog' gekregen, niet specifiek dit perceel. Middels het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld aan het plan die overeenkomstig zijn aan de waarden die benoemd worden bij de waardering 'hoog'. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden gewaarborgd en wordt er recht gedaan aan deze waarden. Een plan specifieke afweging is te lezen in paragraaf 4.5 op bladzijde 27 en 28 van de toelichting van het plan.
- o) In het verslag wordt op meerdere plekken aangegeven dat er duidelijke tegengeluiden zijn maar dat er ook positieve geluiden waren op het plan.
- p) Handhavingsskwesties worden niet geregeld middels een bestemmingsplan.
- q) De Quicksan is gecontroleerd door Omgevingsdienst Veluwe. Zij hebben de Quicksan akkoord bevonden.
- r) Zie antwoord bij punt 'k'.
Daarnaast is met de openheid van de plek rekening gehouden door de woningen achter elkaar te situeren. Zo is er ruimte voor een groene buffer tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan Kerkstraat 11. Dit betekent dat niet het gehele lint wordt 'dicht gezet' met bebouwing.
Op dit moment is er ter hoogte van de perceelgrens aan de westelijke zijde van het perceel een relatief hoge haag aanwezig, deze blokkeert in de huidige situatie de zichtlijnen op het landschap. Het plan tast de zichtlijnen op het open gebied achter het perceel niet aan omdat hier in de huidige situatie tevens geen sprake van is.
Daarnaast is er, zoals hierboven reeds genoemd, rekening gehouden met zicht over het betreffende perceel door de bebouwing aan 1 zijde van het plangebied te situeren.
- s) Zie antwoord bij punt: 'b', 'e' en 'g'. Het kan kloppen dat in het verleden andere initiatieven zijn geweest die geen doorgang hebben gevonden. De argumenten waar reclamant over spreekt zijn circa 20 jaar geleden, zo niet langer geleden, gedaan. Dit geldt ook voor het advies van Witpaad&partners wat dateert uit 2002. Elk initiatief is anders en vraagt om een eigen afweging. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwaliteitsimpuls die de ontwikkeling met zich meebrengt in relatie tot de locatie specifieke kwaliteiten.
- t) Zie antwoord onder punt 'c'

- u) Zie antwoord onder punt 'h'
- v) Het is de gemeente niet duidelijk welke monumentale bomen van het zicht worden ontnomen.
Dat het plan het zicht op de kerktoren veranderd is met dit plan niet uit te sluiten. Iedere inbreiding leidt tot een wijziging van de huidige situatie. Het zicht op de kerktoren is in gemeentelijk beleid nergens als waardevol bestemd. Naar oordeel van de gemeente is deze verandering van het zicht daarom acceptabel.
- w) De mindering van woningen wordt in de actieve raadsinformatie niet beargumenteerd als een verbetering.
- x) Het Gelders Genootschap (welstand) heeft meegekeken in de beoordeling van het beeldkwaliteitskader en heeft de voorgestelde architectuur als passend in de omgeving beoordeeld. De daadwerkelijke welstandstoets vindt pas plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- y) Puntsgewijs een reactie op de punten op het beeldkwaliteitskader:
 1. De haag waarover gesproken wordt in de zienswijze ligt inderdaad niet op het perceel van initiatiefnemer. Het doorkijkje is om deze reden uit het plan gehaald.
 2. De teksten over het behouden van doorkijkjes naar de weidegronden zijn uit het plan gehaald.
 3. Hoe en op welke manier er invulling wordt gegeven aan de openbaarheid van de boomgaard is uiteindelijk afhankelijk van de eigenaar van de grond. Het uitsluiten van honden op een bepaalde plek wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Het beheer van de beplanting op het perceel wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.
 4. De instandhouding van de boomgaard wordt gewaarborgd met voorliggend bestemmingsplan en het beeldkwaliteitskader. Zolang deze gelden kan er niet van deze kaders worden afgeweken. Bij strijdig gebruik van de gronden kan hierop worden gehandhaafd.
Het is niet mogelijk om een nieuw initiatief, wat niet binnen het nieuwe bestemmingsplan past, op deze plek uit te sluiten. Gemeente is verplicht een nieuwe aanvraag in behandeling te nemen. Wanneer een nieuwe aanvraag ingediend wordt, moet er op dat moment worden bepaald of het wenselijk en haalbaar is om hieraan mee te werken.
 5. De haag ter hoogte van Kerkstraat 11 wordt uit het plan gehaald, zo komen de meidoorns niet in het geding.
 6. De opties 'zitplek' en 'faunaplek' zijn beide een optie. Daarbij hoeft de ene functie de andere functie niet uit te sluiten.
 7. De bankjes zijn uit het plan gehaald.
 8. De lengte van het grindpad dat is ingetekend is nodig om op een goede manier bij de woning te kunnen komen. Daarnaast is uit de watertoets gebleken dat de toename verharding geen problemen oplevert.
- z) Zie antwoord onder punt 'm'
- aa) Zie antwoord onder punt 'p'. In het gemeentelijke archiveringssysteem is voor de houtsingel een kapvergunning terug te vinden.
- bb) De bomensoorten van eerste klassen die hoger worden dan 10,74 meter zijn niet passend bij de molenbiotoop. Deze zijn daarom uit het inrichtingsplan gehaald. Hier worden boomsoorten aangeplant (nader te bepalen, passend in het type landschap) die niet hoger worden, hetzij door snoeien, dan 10,74 meter.
- cc) De berekening waar reclamant op doelt is gebaseerd op de bepalingen voor de molenbiotoop zoals deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'buitengebied oost'. Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op het plangebied. Het voorgaande bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Hoorn, Veessen en Vorchten'. In artikel 29 van dit bestemmingsplan zijn de regels met betrekking tot de Molenbeschermingszone opgenomen. In artikel 5.1 van de toelichting op de voorschriften van het bestemmingsplan wordt de 'Molenbeschermingszone' als volgt omschreven: 'Een gedeelte van het plangebied Veessen valt binnen de beschermingszone van een molen.'

Met het oog op het functioneren van die molen is een passende 'bouw- en plantregeling' opgenomen'.

In artikel 29 van de voorschriften van het bestemmingsplan is vastgelegd op welke wijze omgegaan moet worden met bouw-en planthoogten binnen de beschermingszone. Aan artikel 29 is als bijlage 3 van de regels opgenomen welke bouwhoogten van toepassing zijn binnen de beschermingszone. Hieruit volgt dat de toegestane (bouw)hoogte (op 100 m) afstand van de molen 8,74 meter is. De toegestane verhoging per meter afstand > 100 meter is 0,02 meter. Hieruit volgt dat de (bouw)hoogte ter plaatse van het plangebied 10,74 meter mag zijn. Hier is in de regels van voorliggend bestemmingsplan rekening mee gehouden door een maximale bouwhoogte op te nemen van 10 meter.

- dd) In anterieure afspraken met initiatiefnemer is vastgelegd dat de grond niet meer dan 20 centimeter mag worden opgehoogd. De ophoging van de gronden gaat af van de totaal aantal meters dat is toegestaan voor de molenbiotoop. Met een ophoging van 20 cm is er nog voldoende ruimte om de bouwhoogte van 10 meter toe te passen binnen de regels van de molenbiotoop.
- ee) Hoe en op welke manier het plan voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan wordt beschreven op pagina 17 van de toelichting van het plan.
- ff) Ten tijde van ter inzagelegging hebben relevante instanties het toegezonden gekregen. Zij hebben toen de mogelijkheid gehad om op het plan te reageren. Wanneer er van deze gelegenheid gebruik werd gemaakt werd dit aan het vastgestelde plan toegevoegd. Dit is de reden waarom er nog staat dat de resultaten t.z.t. nog kunnen worden toegevoegd.
- gg) Zie antwoord onder punt 'i'.
- hh) Bij toetsing van het plan is gekeken naar het maatschappelijke belang. Het financiële belang van initiatiefnemer is geen toetsingskader. Het maatschappelijke belang van het toevoegen van woningen staat boven individuele belangen. Voor het wijzigen van een bestemmingsplan moet een goede ruimtelijke ordening worden aangetoond waarin meerdere belangen worden afgewogen, uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dit het geval te zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan: In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van de regels) zijn de volgende punten aangepast;

1. De haag met het 'doorkijkje' is uit het plan gehaald.
2. De haag ter hoogte van Kerkstraat nummer 11 is uit het plan gehaald.
3. De bankjes zijn uit het plan gehaald.
4. Daarbij is in de tekst van de toelichting waar beschreven stond dat 'er doorkijkjes zijn op de achterliggende weidegrond' uit de tekst gehaald.
5. De bomensoorten van eerste klassen die hoger worden dan 10,74 meter zijn niet passend bij de molenbiotoop. Deze zijn daarom uit het inrichtingsplan gehaald. Hier worden boomsoorten aangeplant (nader te bepalen, passend in het type landschap) die niet hoger worden, hetzij door snoeien, dan 10,74 meter.

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 plan past niet in de structuurvisie, omdat er afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke structuren.
- b) Er is geen sprake van lintbebouwing zoals wordt beweerd in de toelichting van het

- plan, maar er is sprake van boerderijen met open erven.
- c) Wonen op het achtererf is eerder als onwenselijk beoordeeld. En met dit plan gaan de zichten op de kerk en monumentale bomen verdwijnen.
 - d) Dit gebied in Veessen is uniek om zijn open karakter.
 - e) Uitzicht op achterliggend gebied blijft niet behouden.
 - f) Gemeente is in het verleden tegen woningbouw op deze locatie geweest.
 - g) De nieuw geplande woningen passen wat betreft uitstraling niet in de omgeving.
 - h) Reclamant vraagt zich af of de boomgaard van meerwaarde zijn. Het is reclamant onduidelijk waarom er geen boomgaard kan komen zonder het toevoegen van woningen
 - i) Er wordt al voldoende gebouwd in Veessen om te voorzien in het woningaanbod. Deze twee woningen maken niet het verschil, en kunnen ook achterwegen worden gelaten.

Reactie gemeente

- a) Gemeente oordeelt dat het plan past binnen de structuurvisie. Dit is beschreven in hoofdstuk 3 paragraaf 3 gemeentelijk beleid. De structuurvisie is een kwalitatieve beschrijving van onze gemeente. Een kwalitatieve beschrijving van Veessen maakt hier deel van uit. Echter is deze beschrijving op hoofdlijnen en wordt bijvoorbeeld niet op perceel niveau beschreven of er sprake is van een waardevolle zichtlijn of een waardevol landschappelijk element. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de landschappelijke waarde, deze zijn geborgd in het beeldkwaliteitskader. Er is gebruik gemaakt van soorten die passen in het landschapstype en er is een boomgaard toegevoegd die typerend zijn voor het oeverwallandschap. Met de openheid van de plek is rekening gehouden door de woningen achter elkaar te situeren. Zo is er ruimte voor een groene buffer tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan Kerkstraat 11. Dit betekent dat niet het gehele lint wordt 'dicht gezet' met bebouwing. De gemeente is hiermee van mening dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten van Veessen.
- b) De kenmerken die een broekenlandschap kent zijn vooral bewaard gebleven aan de westzijde van de 'binnenring' van Veessen aan de oostzijde van de 'binnenring' is door de jaren heen al de nodige bebouwing toegevoegd. De definitie van lintbebouwing is: aaneengesloten bebouwing van één enkele rij huizen aan weerszijden langs hoofdwegen of kanalen. Aaneengesloten betekend niet dat er in het lint geen open plekken kunnen zijn. Het is niet zo dat als er in het lint open plekken zijn het lint een open erven structuur moet worden getypeerd. Het is niet ongebruikelijk dat er in een lint open plekken zijn.
- c) Met voorliggend plan worden er 2 woningen achter elkaar toegestaan omdat ze een erfopzet hebben. Het plan voorziet namelijk in een hoofd woning met daar achter een schuurwoning. Hiermee tast je de stedenbouwkundige opzet niet aan. Bij het andere geval waar reclamant op doelt ging het om een gewone woning met op het achtererf weer een gewone woning. Daarbij is er aan de oostzijde van de Kerkstraat sprake van een typerende lintbebouwing, aan de westzijde van de Kerkstraat is meer sprake van erven die d.m.v. organische groei een lint langs de Kerkstraat gevormd hebben. Daarbij heeft Gelders Genootschap (welstand) meegekeken met het beeldkwaliteitskader en de stedenbouwkundige opzet als passend beoordeelt.
- d) In het beleid van de gemeente waarin waardevolle landschappen zijn vastgelegd (Landschapsontwikkelingsplan) is het perceel niet aangewezen als waardevol opengebied. Reclamant toont niet aan waar in de structuurvisie het gebied als waardevol wordt vermeld, gemeente erkend dit standpunt niet. Het plangebied is daarnaast geen onderdeel van een beschermd dorpsgezicht. Daarmee past het plan binnen de organische groei van de Kerkstraat. Op dit moment is er ter hoogte van de perceelgrens aan de westelijke zijde van het perceel een relatief hoge haag aanwezig, deze blokkeert in de huidige situatie de zichtlijnen op het landschap
- e) Zoals hierboven benoemt blokkeert een haag de huidige zichtlijnen op het landschap. De teksten over het behouden van doorkijkjes naar de weidegronden zijn om deze reden uit het plan gehaald.

Het is de gemeente niet duidelijk welke monumentale bomen van het zicht worden ontnomen.

Dat het plan het zicht op de kerktoren veranderd is met dit plan niet uit te sluiten. Iedere inbreiding leidt tot een wijziging van de huidige situatie. Het zicht op de kerktoren is in gemeentelijke beleid niet als waardevol of beschermd aangezicht bestemd, naar oordeel van de gemeente is deze verandering acceptabel.

- f) Reclamant toont niet aan om welke uitspraken van de Raad van State in de zienswijze worden bedoeld.
- g) Welstand heeft meegekeken in de beoordeling van het beeldkwaliteitskader en heeft de voorgestelde architectuur als passend in de omgeving beoordeeld.
- h) De boomgaard is een meerwaarde voor het plan omdat deze passend is in het gebied. De kern van de aanvraag gaat om het toevoegen van woningen, het aanleggen van de boomgaard is hier onderdeel van. Dit is in samenhang beoordeelt. Er is geen aanvraag gedaan voor enkel een boomgaard, daarom is hier niet op beoordeelt.
- i) Het klopt dat er op meerdere plekken in Veessen nieuwe woningen worden toegevoegd of plannen daarvoor in uitwerking zijn. Dit betekent niet dat deze locatie daarmee ongeschikt is voor woningbouw.

Conclusie

De zienswijze leidt op punt e tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, alle tekstuele verwijzingen naar doorkijken op de achtergelegen weidegronden zijn uit de tekst gehaald.

5. Zienswijze reclamant 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 brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) Reclamant brengt het belang en het behoud van historische plekken onder de aandacht. De plekken hebben meerdere doelen zoals het ondersteunen van het cultureel erfgoed, de identiteit en verbondenheid, collectief geheugen, welzijn van bewoners, toerisme en economie en educatie. Om deze redenen is een cultuurhistorisch onderzoek naar de Brink/enk in Veessen van belang. Met dit onderzoek kunnen de waarden van de plek worden geïdentificeerd en vastgelegd. Hiermee kan rekening worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen.
- b) Reclamant geeft aan dat het van belang is om historisch waardevolle gebieden open te houden en privatisering te voorkomen. Door privatisering is een dergelijke waardevolle plek niet meer voor iedereen (voor alle lagen van de samenleving) toegankelijk. Het openhouden van historische plekken bevordert daarnaast de publieke participatie. Door de binnenrand op te houden blijven de zichtlijnen behouden hiermee behoud je de visuele relatie met het gebied.
Het openhouden van de plek zorgt voor behoud van het zicht op de kerk, begraafplaats, ijsbaan en de historische boerderijen behouden blijven.
- c) Er zijn veel woningbouwontwikkelingen in Veessen. Reclamant raadt de gemeente aan om een onderzoek te doen naar het laadvermogen van de bebouwde kom en daarbuiten van Veessen. In dit onderzoek kan worden gekeken naar hoeveel woningen en voor welke doelgroep en in welke architectuur er gebouwd kan worden.
- d) De woningen die in dit plan zijn niet geschikt/betaalbaar voor jongeren van Veessen. Onder deze doelgroep is de vraag juist heel hoog.

Reactie gemeente

- a) De cultuurhistorische elementen van de gemeente zijn op dit moment geborgd in de Cultuurhistorische waarden kaart van de gemeente. Bij het opstellen van deze kaart is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische elementen in de gehele gemeente. Veessen is hier ook in meegenomen. Deze kaart is op dit moment het toetsingskader voor cultuurhistorische waarden bij bestemmingsplannen. Gemeente ziet op dit moment geen aanleiding om de kaart te wijzigen. De enk in Veessen heeft op de waarden kaart de waardering 'hoog' gekregen. Middels het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld aan het plan die overeenkomstig zijn aan de waarden die benoemd worden bij de waardering 'hoog'. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden gewaarborgd en wordt er recht gedaan aan deze waarden. Een plan specifieke afweging is te lezen in paragraaf 4.5 op bladzijde 27 en 28 van de toelichting van het plan.
- b) Op dit moment is het perceel geen eigendom van de gemeente, en daarmee geen openbaar gebied. Het perceel is in private handen. Gemeente heeft geen invloed op de toegankelijkheid van het perceel.
Op dit moment is er ter hoogte van de perceelgrens aan de westelijke zijde van het perceel een relatief hoge haag aanwezig, deze blokkeert in de huidige situatie de zichtlijnen op het landschap. Het plan tast de zichtlijnen op het open gebied achter het perceel niet aan omdat hier in de huidige situatie tevens geen sprake van is. Daarnaast is er rekening gehouden met zicht over het betreffende perceel door de bebouwing aan 1 zijde van het plangebied te situeren.
Dat het plan het zicht op de kerktoren, begraafplaats, ijsbaan en historische boerderijen veranderd is met dit plan niet uit te sluiten. Iedere inbreiding leidt tot een wijziging van de huidige situatie. Naar oordeel van de gemeente is deze verandering van het zicht daarom acceptabel.
- c) In de structuurvisie en de woonagenda zijn op dit voldoende kaders gegeven voor hoe en op welke manier er in de kleine kernen woningbouw plaats kan vinden. Gemeente ziet voor nu geen noodzaak om een dergelijk onderzoek in Veessen te laten uitvoeren.
- d) Het streven is om in elk plan 30-40% woningen te maken van sociale aard. Echter is niet elke locatie/ontwikkeling geschikt om aan dit streven te voldoen. Er wordt daarom ook afgedragen aan het vereveningsfonds.
Het toevoegen van nieuwe woningen draagt mede bij aan de doorstroom op de woningmarkt wat kansen biedt voor startende op de woningmarkt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Tot slot

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

Nota ambtshalve wijziging

Met betrekking tot het bestemmingsplan
"Kerkstraat 11-13 Veessen"
(NL.IMRO.0246.311HVVBPKerkstra-VA01)

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestemming ter plaatse van de Kerkstraat 11-13 in Veessen de bestemming 'Agrarisch - landschappelijke waarde' naar de bestemming 'Wonen', waarbij de mogelijkheid ontstaat om 2 vrijstaande woningen 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 12 juli 2022 heeft het college van B&W van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 12 december 2023 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 30 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

3. Weergave ambtshalve wijziging

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen is de Aerius berekening gewijzigd. Aerius berekeningen die onderdeel zijn van nieuw vast te stellen bestemmingsplannen na 6 november 2023 moeten aan deze nieuwe berekening voldoen. Bij het bestemmingsplan "Kerkstraat 11-13 Veessen" is daarom een geüpdatete versie van de Aerius berekening toegevoegd, deze is onderdeel van bijlage 4: voortoets stikstofdepositie. De uitkomst is wederom 0,0 (mol N/ha/jr) en heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening.