



Bijlage 7 Toelichting bestemmingsplan

Memo Ambtshalve wijzigingen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan
"Ontwikkelingsgebieden, 10e herziening, Veldweg 7"
(NL.IMRO.0246.610Veldweg7ONG-ON01)

Deze bijlage gaat in op een aantal aspecten die naar onze mening aanleiding geven tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 10e herziening, Veldweg 7'.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in Wonen-1 en Wonen-2. Het doel is om daarmee aan te geven dat per plaatsen van 'Wonen – 1' een enkele woning kan worden gerealiseerd en ter plaatse van 'Woning 2' twee woningen kunnen worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de aanduidingen 'Wonen-1' en 'Wonen – 2' aan het verkeerde bouwplan toegekend. In het vastgestelde bestemmingsplan is dit gecorrigeerd, overeenkomstig de inrichtingsschets.
- b. Het bestemmingsplan maakt woningen in combinatie met kangoeroe-woningen mogelijk. Om verwarring te voorkomen zijn de begrippen 'woning' en 'woonhuis' nader gespecificeerd. Dat resulteert in de volgende definities;
- c. De omschrijving in artikel 3.2 is gewijzigd in *bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde*. In datzelfde artikel is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'St-ob' uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 meter. Ten aanzien van de zuidelijke perceelgrens van het bestemmingsplan is opgenomen dat uitsluitend hekwerken met een maximale hoogte van 1 meter gerealiseerd mogen worden of dat de erfafscheiding bestaat uit gebiedseigen beplanting.
- d. In het bestemmingsplan is een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, onder andere ten aanzien van het uitvoeren van het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan werd hierbij verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. In het vastgestelde plan zijn het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, waarmee het juridische status krijgt.

In de toelichting en de regels zijn verder enkele aanpassingen met betrekking tot de redactie en verwijzing aangebracht.



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, 10e herziening, Veldweg 7" (NL.IMRO.0246.610Veldweg7ONG-ON01)

Inleiding

Op het perceel Veldweg 7 te Heerde is bedrijfsbebouwing aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de aanwezige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats drie vrijstaande (kangoeroe) woningen te bouwen met bijgebouwen. De bouw van de woningen past niet in het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien.

Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Van 4 april 2018 tot en met 15 mei 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, 10e herziening, Veldweg 7" voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Schaapskooi en de Staatscourant van 3 april 2018. Gedurende de termijn is één schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht. Hieronder wordt aangegeven wie de zienswijze heeft ingediend, is de inhoud van de zienswijze samengevat en is de zienswijze beantwoord.

Weergave zienswijze

Er is één zienswijze ingekomen:

1. Ingekomen zienswijze d.d. 13 mei 2018 (*anoniem*);

De zienswijze is binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor deze ontvankelijk is.

Beantwoording zienswijze

1. Ingekomen zienswijze d.d. 13 mei 2018 (*anoniem*);

De indiener heeft op basis van de volgende argumenten bezwaar tegen onderdelen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan:

- 1.1 Appellant geeft aan zich zorgen te maken over de in het ontwerpplan beschreven voorgenomen versterking en kwalitatieve verbetering van de verwaarloosde groenstructuur op de westelijke perceelgrens. Appellant wil graag in het plan opgenomen zien dat deze versterking en verbetering in overleg met de burens van het perceel (appellant) wordt gerealiseerd. Appellant geeft tevens aan er vanuit te gaan dat het aangekondigde groenplan rekening houdt met de verlenging van de westelijke groenstrook in zuidelijke richting (conform de intekening van die groenstrook in het ontwerpplan).
- 1.2 Appellant geeft aan dat de beschrijving van de feitelijke situatie van het groen niet juist is. Daarnaast wordt aangegeven dat onduidelijkheid bestaat over de kadastrale perceelgrenzen.
- 1.3 Appellant maakt zich zorgen over de kwaliteit van de zuidelijke erfafscheidingen van de drie kavels. Met drie verschillende eigenaren ontstaat een risico op verrommeling. Appellant stelt voor om de erfafscheidingen in het bestemmingsplan te regelen zoals dat ook voor andere perceelgrenzen is gedaan.

- 1.4 Het verbaast appellant dat de agrarische bestemming (weiland) niet is gehandhaafd zoals bij alle omliggende weilanden bij woonhuizen. Dat zou volgens appellant de ideeën over vrije doorzichten e.d. in het Hoornerveen beter beschermen.

Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 13 mei 2018 (*anoniem*);

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 1.1 Over dit punt heeft overleg plaatsgevonden tussen appellant en initiatiefnemer. De kadastrale situatie is in beeld gebracht. Daaruit kwam naar voren dat een deel van de groenstructuur waaraan in de zienswijze wordt gerefereerd toebehoort aan appellant. Hierover is gesproken. Dat heeft er toe geleid dat het ter plaatse van de erfafscheiding, overeenkomstig de andere erfafscheidingen in het plangebied, een haag wordt gerealiseerd waarmee de kwaliteit geborgd is. Hiermee is de begrenzing van de westelijke perceelgrens naar tevredenheid opgelost.
- 1.2 De feitelijke beschrijving van de staat van het groen is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is de kadastrale situatie van het perceel ingemeten door het kadaster en is het bestemmingsplan in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht.
- 1.3 Om regie te houden op het type erfafscheiding aan de zuidelijke perceelgrens is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat aan de zuidelijker perceelgrens uitsluitend een erfafscheiding in de vorm van een hekwerk of beplanting kan worden opgenomen met een maximale hoogte van 1 meter.
- 1.4 Het vrije doorzicht waar appellant op attendeert wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de dubbelbestemming 'specifieke vorm van tuin – onbebouwd'. De wijziging van de bestemming naar agrarisch (weiland) doet daar niets aan af.

Conclusie

1. de zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk;
2. de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen en gewijzigd vast te stellen;
3. de zienswijze geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure te staken.