



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college van 15 januari 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76";

overwegende:

- dat bij de gemeente Heerde een aanvraag is ingediend om de bestemming van het perceel Kamperweg 76 te Heerde te wijzigen van Horeca naar Wonen;
- dat de bestemmingsplanherziening voorziet in een planologisch-juridische regeling, die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt;
- dat de initiatiefnemer van de planologische maatregel een anterieure exploitatieovereenkomst heeft getekend voor de uitvoering van het plan;
- dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van woensdag 31 oktober 2018 zes weken ter visie heeft gelegen;
- dat binnen de termijn van de ter inzage legging twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- dat er aanleiding is voor een wijziging van de planregels en de verbeelding op grond van de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de Nota Zienswijzen Kamperweg 76;
- dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan is opgesteld, omdat de kosten worden verhaald middels de genoemde anterieure exploitatieovereenkomst;

gelet op artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76" met identificatienummer NL.IMRO.0246.909ONTWKamperweg76-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 18 februari 2019.

griffier,

voorzitter,



Nota Zienswijzen

Met betrekking tot het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76" heeft met ingang van woensdag 31 oktober 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen (tot en met dinsdag 11 december 2018). Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Deze Nota Zienswijzen bevat een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Eventuele grammaticale en ondergeschikte tekstuele aanpassingen en vernummeringen worden niet expliciet vermeld. In de onderstaande tabel worden de zienswijzen en gemeentelijke reactie toegelicht. Beide zienswijzen zijn inhoudelijk geheel identiek. Om deze reden worden beide zienswijzen ook inhoudelijk in een samenvatting weergegeven.

De Nota zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel omtrent de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76".

<i>Zienswijzen</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Aanpassing bestemmingsplan</i>
In het bestemmingsplan wordt een bouwvlak mogelijk gemaakt van ca 17 x 48 meter. Dit is veel te groot, er kan daardoor veel gebouwd worden binnen het bouwvlak. Indieners achten dit mogelijke oppervlak en volume zeer ongewenst ter plaatse. Verzocht wordt het bouwvlak te beperken tot de contouren van het bestaande gebouw.	De zienswijze van de indieners wordt als grotendeels gegrond beschouwd. Het bouwvlak voor de woonbestemming is onbedoeld gelijkgesteld aan het bouwvlak van de horecafunctie. In ruimtelijk opzicht is een bouwvlak van deze omvang voor een burgerwoning te groot. Echter het voorhuis van het bestaande pand staat relatief dicht op de Kamperweg. De mogelijkheid wordt geboden om, indien nodig, het voorste deel van het pand aan de achterzijde te herplaatsen. Erkent wordt dat het oppervlak van het bestaande pand niet mag worden vergroot.	Het bouwvlak wordt aangepast door verkleining van het bouwvlak richting de achtergevel van het bestaande gebouw, zoals hieronder verbeeld. Daarnaast wordt een regel toegevoegd dat het huidige oppervlak voor het hoofdgebouw niet mag worden vergroot en dat een tweede woning enkel inpandig mag worden gerealiseerd.

Wijziging verbeelding:

Ontwerpbestemmingsplan

Voorstel gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan



Wijziging regels

Een nieuw sub b. wordt toegevoegd aan artikel 4.2.1:

b. het maximale oppervlak van een hoofdgebouw is het bestaande oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan

Sub a van artikel 4.4 wordt als volgt gewijzigd:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

*a. 4.1 en kan worden toegestaan dat het aantal woonhuizen met 1 wordt vermeerderd, mits de vermeerdering **inpandig** en binnen het bouwvlak plaatsvindt;*

Bijlagen

Zienswijzen (2, geanonimiseerd) op het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76"

Aan de gemeenteraad van Heerde
Postbus 175
8180 AD HEERDE

Gemeente Heerde
Kenmerk:
26 NOV 2018
Aan:

Heerde, 26 november 2018.

Betreft: **Zienswijze op 'Ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76**
NL.IMRO.0246.BP78022-ON01

Geachte raadsleden van de gemeente Heerde,

Hierbij maakt ondergetekende, aanwonende van de Kamperweg 76 en daarmee belanghebbende, zijn zienswijze kenbaar op de voorliggende wijziging 'Ontwerp- Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76'.

Inleiding

_____ heeft een bestemmingsplanwijziging opgestart om de horecabestemming op het perceel en pand (met aangelegenheden) te wijzigen naar 'wonen'.

_____ heeft een document opgemaakt waarin zij toelichten en motiveren waarom dit volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk is.

Reden van zienswijze

Ondergetekende en belanghebbende grenst met zijn achtertuin voor een lengte van ca. 75 meter aan het perceel van _____. Het is van belang om de omvang van het aanwezige bouwvlak op het perceel Kamperweg 76 voor nu en in de toekomst in overeenstemming te laten brengen met de nieuwe bestemming van het perceel en het pand (wonen).

Bij beoordeling van het ingediende te wijzigen bestemmingsplan blijkt dat op het perceel Kamperweg 76 een bouwvlak aanwezig is van maar liefst 820 M2. Dit is ongeveer 17 x 48 meter!

Mocht in de toekomst nieuwe bebouwing plaatsvinden of uitbreiding van het huidige pand, dan kan in theorie een zeer groot gebouw ontstaan ter grote van een behoorlijk appartementencomplex. Dit is qua locatie en nieuwe bestemming van het perceel en t.o.v. de aanliggende percelen zéér ongewenst.

Aangedrongen wordt om in het bestemmingsplan het forse oppervlakte aan bouwvlak te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de nieuwe bestemming;

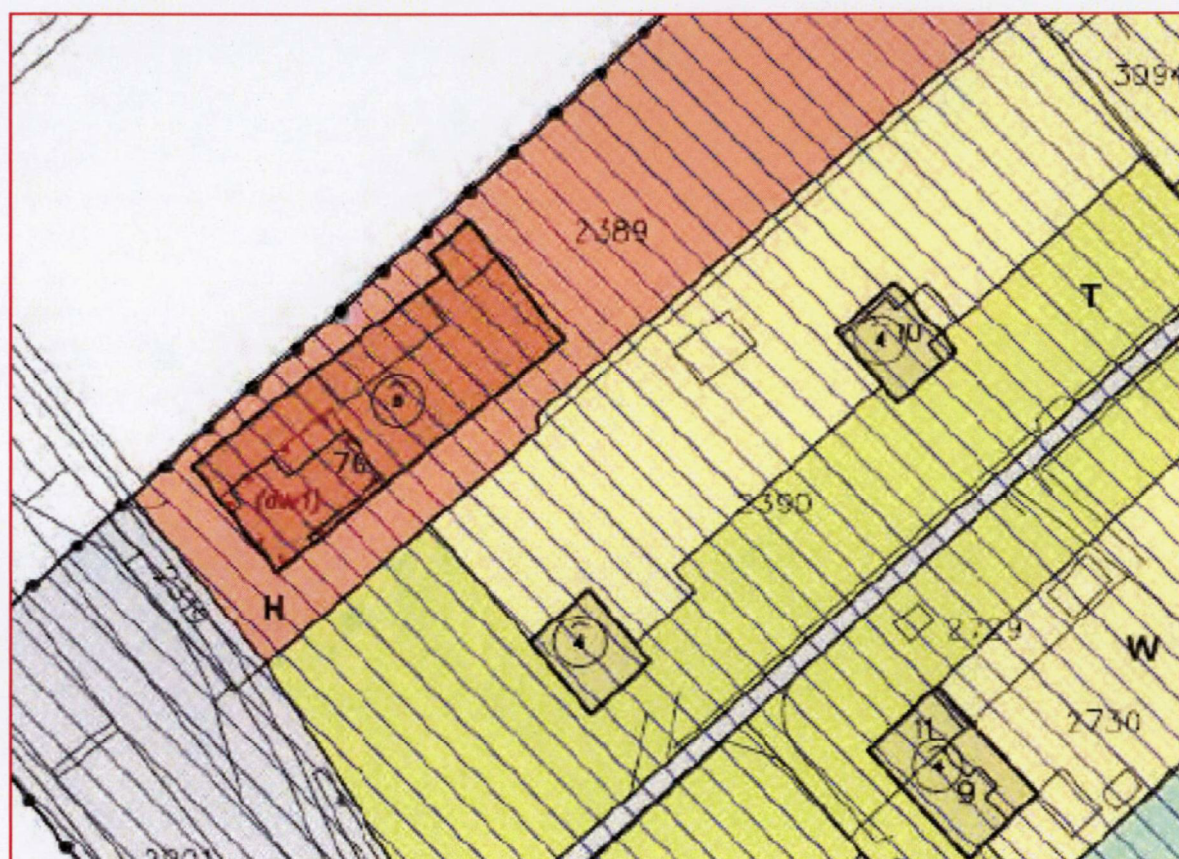
- door het bouwvlak in omvang te beperken tot de contouren van het huidige al forse pand en daarmee terug te brengen tot 200 M2 (ca. 11 x 18 meter).Voor de duidelijkheid zijn de bijlagen 1 tot en met 3 bijgevoegd om e.e.a. inzichtelijk te maken.

Tot slot

Ik verzoek de gemeenteraad met deze zienswijze rekening te houden en deze toe te passen op het '(Ontwerp-) Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76'.

Bijlage 1 Huidige situatie Kamperweg 76, 8181 CP Heerde

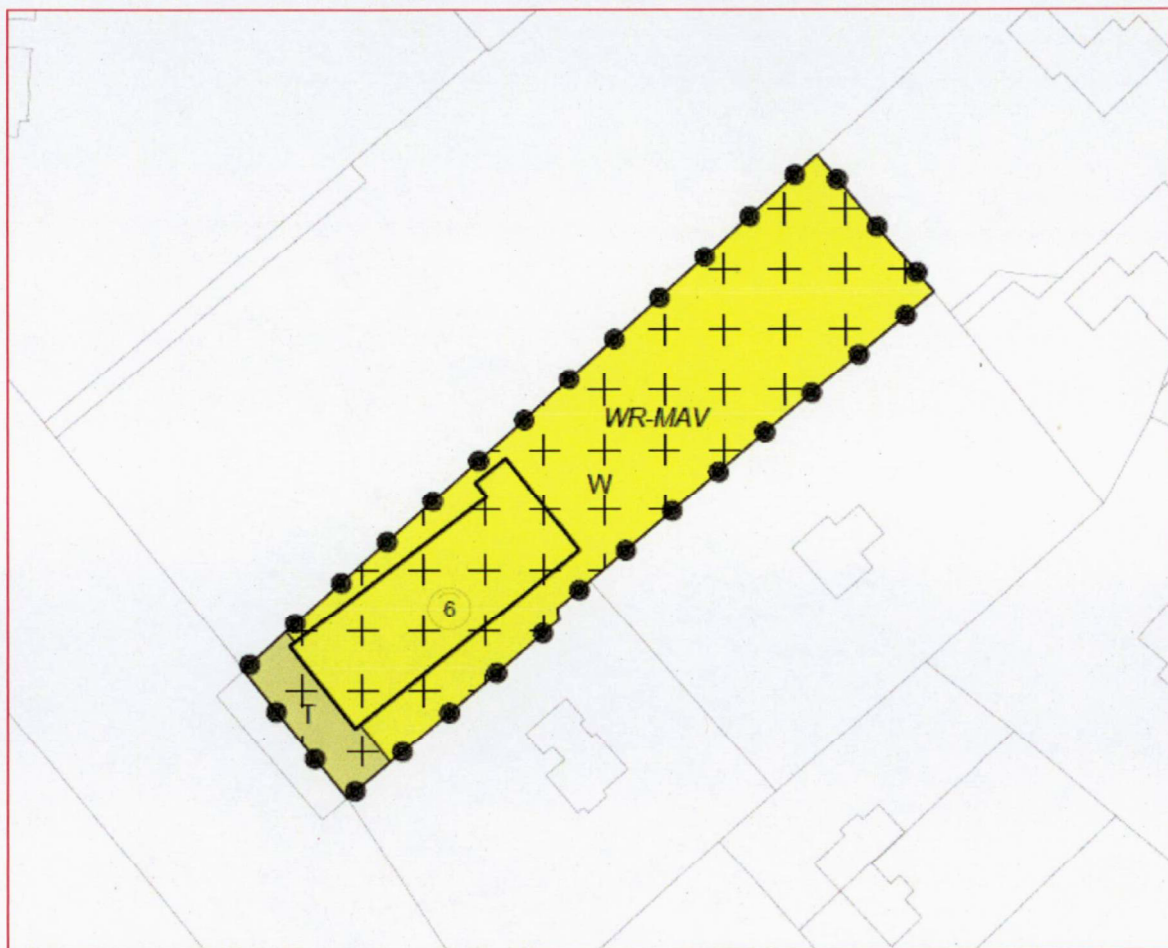
Hieronder de contouren van het huidige horecapand binnen het enorme bouwvlak getekend.



Bijlage 2

Gewenste situatie volgens aanvraag bestemmingsplanwijziging:

Op de tekening is het forse bouwvlak van maar liefst 820 M2 zichtbaar.



Aangedrongen wordt om in het bestemmingsplan het forse oppervlakte aan bouwvlak te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de nieuwe woonbestemming; door het bouwvlak in omvang te beperken tot de contouren van het huidige pand en daarmee terug te brengen tot ca. 200 M2 (ca. 11 x 18 meter).

Daarnaast kan, volgens gemeentelijke richtlijnen, aan bijgebouwen voor in totaal 70 M2 worden geplaatst of indien dit meer is, kan het oppervlak aan huidige bijgebouwen worden vastgelegd en gerespecteerd.

Bijlage 3 Verbeelding pand in huidige omvang.

Pand Kamperweg 76; pension met 10 kamers, restaurant, keuken en een inpandige bedrijfswoning.



Aan de gemeenteraad van Heerde
Postbus 175
8180 AD HEERDE

Gemeente Heerde
Kenmerk:
- 5 DEC 2018
Aan:

Heerde, 5 december 2018.

Betreft: **Zienswijze op 'Ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76**
NL.IMRO.0246.BP78022-ON01

Geachte raadsleden van de gemeente Heerde,

Hierbij maakt ondergetekende, aanwonende van de Kamperweg 76 en daarmee belanghebbende, zijn zienswijze kenbaar op de voorliggende wijziging 'Ontwerp- Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76'.

Inleiding

_____ heeft een bestemmingsplanwijziging opgestart om de horecabestemming op het perceel en pand (met aangelegenheden) te wijzigen naar 'wonen'.

_____ heeft een document opgemaakt waarin zij toelichten en motiveren waarom dit volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk is.

Reden van zienswijze

Ondergetekende en belanghebbende grenst voor een belangrijk deel met zijn perceel direct aan het perceel van _____. Het is van belang om de omvang van het aanwezige bouwvlak op het perceel Kamperweg 76 voor nu en in de toekomst in overeenstemming te laten brengen met de nieuwe bestemming van het perceel en het pand (wonen). Bij beoordeling van het ingediende te wijzigen bestemmingsplan blijkt dat op het perceel Kamperweg 76 een bouwvlak aanwezig is van maar liefst 820 M2. Dit is ongeveer 17 x 48 meter! Mocht in de toekomst nieuwe bebouwing plaatsvinden of uitbreiding van het huidige pand, dan kan in theorie een zeer groot gebouw ontstaan ter grote van een behoorlijk appartementencomplex. Dit is qua locatie en nieuwe bestemming van het perceel t.o.v. de aanliggende percelen zéér ongewenst.

Aangedrongen wordt om in het bestemmingsplan het forse oppervlakte aan bouwvlak te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de nieuwe bestemming;

- door het bouwvlak in omvang te beperken tot de contouren van het huidige al forse pand en daarmee terug te brengen tot 200 M2 (ca. 11 x 18 meter).Voor de duidelijkheid zijn de bijlagen 1 tot en met 3 bijgevoegd om e.e.a. inzichtelijk te maken.

Tot slot

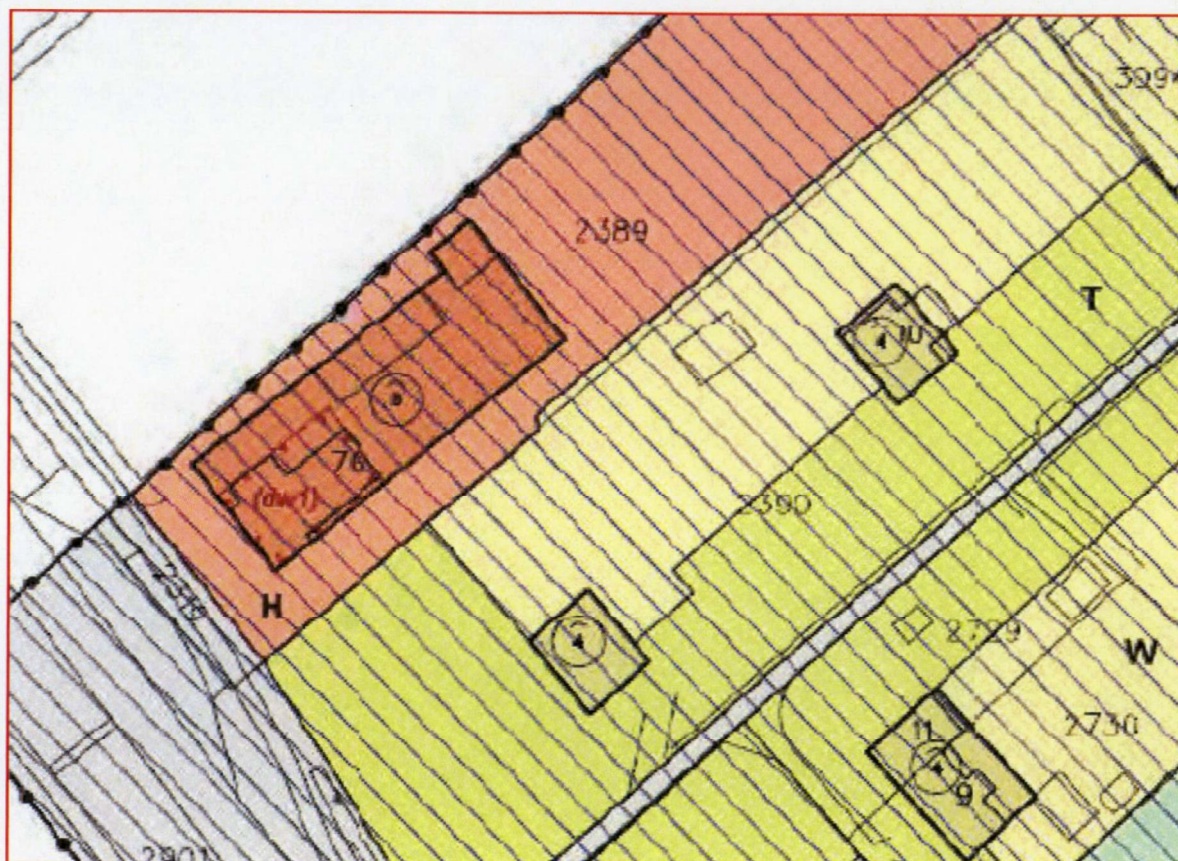
Ik verzoek de gemeenteraad met deze zienswijze rekening te houden en deze toe te passen op het '(Ontwerp-) Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, Kamperweg 76'.

Dank voor uw medewerking,



Bijlage 1 Huidige situatie Kamperweg 76, 8181 CP Heerde

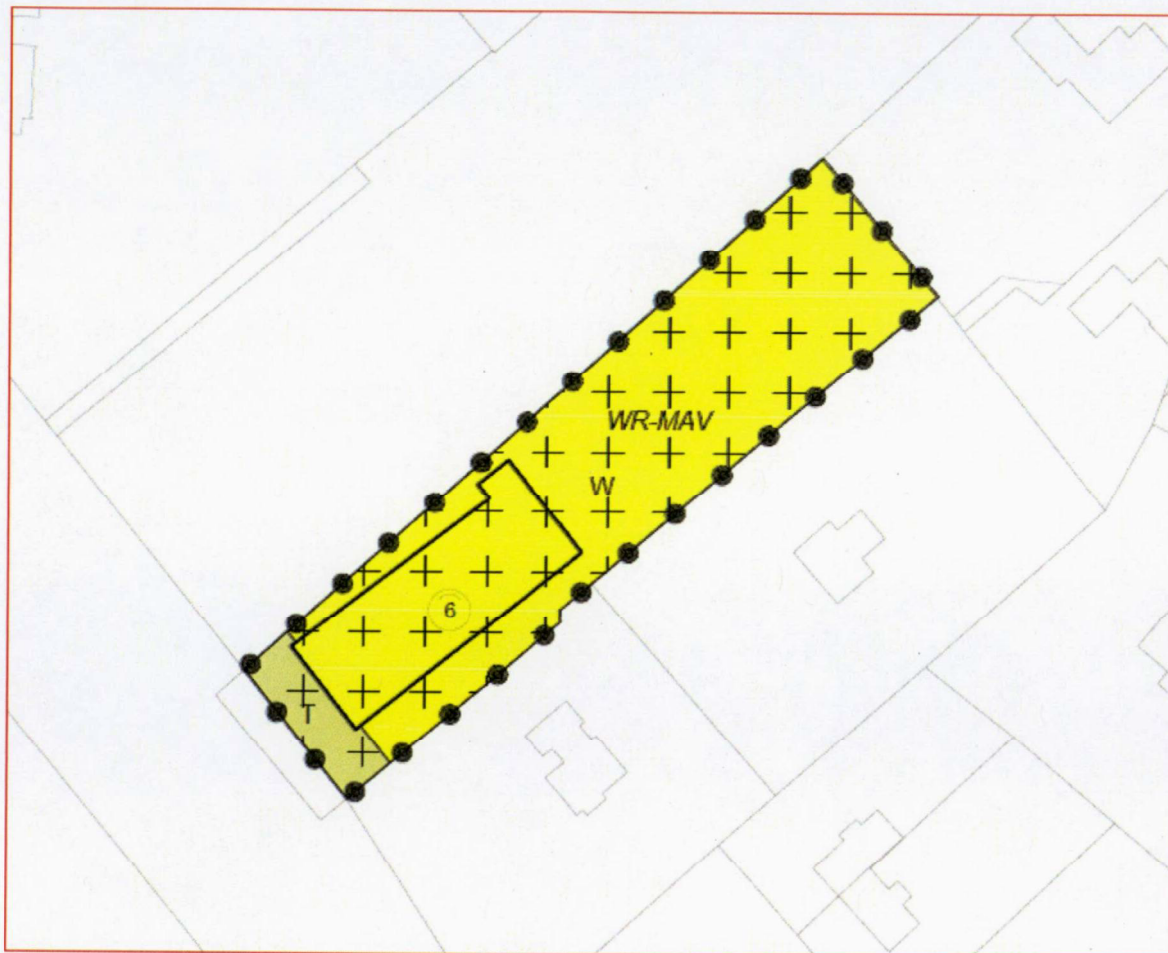
Hieronder de contouren van het huidige horecapand binnen het enorme bouwvlak getekend.



Bijlage 2

Gewenste situatie volgens aanvraag bestemmingsplanwijziging:

Op de tekening is het forse bouwvlak van maar liefst 820 M2 zichtbaar.



Aangedrongen wordt om in het bestemmingsplan het forse oppervlakte aan bouwvlak te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de nieuwe woonbestemming; door het bouwvlak in omvang te beperken tot de contouren van het huidige pand en daarmee terug te brengen tot ca. 200 M2 (ca. 11 x 18 meter).

Daarnaast kan, volgens gemeentelijke richtlijnen, aan bijgebouwen voor in totaal 70 M2 worden geplaatst of indien dit meer is, kan het oppervlak aan huidige bijgebouwen worden vastgelegd en gerespecteerd.

Bijlage 3 Verbeelding pand in huidige omvang.

Pand Kamperweg 76; pension met 10 kamers, restaurant, keuken en een inpandige bedrijfswoning.

