



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	25-03-2024
Commissie:	11-03-2024
Agendapunt:	4.
Onderwerp:	Vastelling bestemmingsplan Oenerweg 14a-16
Afdeling:	ROW
Opsteller:	C. Eijkelkamp
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	c.eijkelkamp@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan "Oenerweg 14a/16 Heerde" met identificatienummer NL.IMRO.0246.868BUWBPOenweg14-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Het plangebied bestaat uit twee bedrijven gevestigd aan de Oenerweg 14a en 16 kadastraal bekend bij de gemeente Heerde sectie P, nummers 937, 939, 1058, 1298, 1299 (ged.), 2107 (ged.), 2108 (ged.), 2111, 2113 en 2120. Oenerweg 14a betreft een stratenmakersbedrijf met bedrijfswoning en diverse opstallen. Oenerweg 16 betreft een hekwerkmontagebedrijf met bedrijfswoning en diverse opstallen. Om verkoop van de woning aan de Oenerweg 14a mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan gewenst.

Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn op dit plan geen zienswijzen binnengekomen.

Beoogd doel

De ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Oenerweg 14a/16 Heerde" met identificatienummer NL.IMRO.0246.868BUWBPOenweg14-VA01.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders

16 mei 2023: een positieve grondhouding van het college van B&W.

5 december 2023: Het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025

De locatie valt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' en kan worden getypeerd als een bestaand bedrijventerrein. De structuurvisie biedt op deze locatie geen ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen en/of het toevoegen grootschalige productiebedrijven. Wel is er ruimte voor kleinschalige, hoogwaardige bedrijven, al dan niet in combinatie met wonen. Ook streeft de gemeente naar kwaliteitsverbetering op bestaande bedrijventerreinen. Voorgenomen ontwikkeling valt binnen deze kaders en sluit daarmee aan bij de structuurvisie.

1.2 Het initiatief past binnen de provinciale omgevingsverordening

Door het overzetten van de vierkante meters bedrijfsbebouwing breidt de bedrijfsbebouwing van ABC-hekwerk uit tot meer dan 1000m². In die situatie stelt de provinciale omgevingsverordening aanvullende eisen:

1. verplaatsing naar een bedrijventerrein is in redelijkheid niet mogelijk;
2. de uitbreiding is regionaal afgestemd;
3. de uitbreiding wordt landschappelijk goed ingepast;
4. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Aan alle aanvullende eisen kan worden voldaan. De regionale afstemming heeft plaatsgevonden en leveren geen bezwaren op voor de uitbreiding van de bedrijfslocatie ABC-hekwerk. De overige eisen worden toegelicht in en/of aan voldaan in het nieuwe bestemmingsplan.

1.3 Het initiatief voorziet in de verbetering van de ruimtelijke ordening

Binnen het plan wordt achter de bestaande woning Oenerweg 14a een bedrijfshal toegevoegd aan Oenerweg 16. Hierdoor vindt minder bedrijfsmatig verkeer plaats langs de woningen Oenerweg 14a en 14 en kan de inrit logischer worden benut. Voor het bedrijf Oenerweg 16 betekent dit dat zij uitbreidingsruimte kan creëren zonder nieuw te hoeven bouwen, waardoor een vol bedrijfserf in de toekomst voorkomen kan worden. De ruimtelijke meerwaarde in dit plan bestaat hierdoor niet uit direct tastbare bebouwing of inpassing maar uit de verbetering van de ruimtelijke structuur.

1.4 Het initiatief voorziet in een economische meerwaarde

Hoewel de in dit plan opgenomen locaties relatief klein zijn in omvang, is onverminderd sprake van een verbetering in bedrijfssituaties. Voor de Oenerweg 14a geldt dat door de beoogde wijziging van 'stratenmakersbedrijf' naar 'milieucategorie 1 en 2', en tegelijkertijd het verkleinen van de oppervlakte bedrijfsbebouwing, er een logischer en beter verkoopbaar object ontstaat. Voor de locatie Oenerweg 16 geldt dat het bedrijf door de beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel een grotere oppervlakte bedrijfsbebouwing ontstaat waardoor het bedrijf toekomstbestendiger door kan groeien. In de toekomstige situatie is daarmee sprake van twee toekomstbestendige bedrijfslocaties met bedrijfswoning. Er is daarmee sprake van een economische meerwaarde van dit plan.

1.5 Het initiatief voorziet in de landschappelijke inpassing van de nieuwe loods

De 200 m2 bedrijfsbebouwing welke bij de Oenerweg 14a mogelijk wordt gemaakt, wordt ingevuld in de vorm van een schuur van 200 m2. De schuur wordt op het achtererf gepositioneerd. Hierbij sluit het volume ruimtelijk aan bij de grote schuren op de naastgelegen achtererven en is de ruimtelijke impact van de nieuwe schuur het meest beperkt. Vanwege de aanduiding van dit deel van het plangebied als 'beekdal' gelden regels voor de landschappelijke inpassing van bebouwing. Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Ontwerpbureau Luijendijk.

Kanttekeningen

n.v.t.

Geld

Met de initiatiefnemer is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd, waarmee gemeentelijke belangen als dekking van gemeentelijke kosten en eventuele planschade worden geborgd. Het gaat onder andere om bepalingen over (leges)kosten, planschade, realisatie en sociale woningbouw.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt van dit besluit en het verdere proces op de hoogte gesteld. Nadat het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het plan zo spoedig mogelijk gedurende een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt in de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor beroep ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht geldt dit na invoering van de Omgevingswet nog steeds. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 13 februari 2024

Het college van Heerde

Mr. O.G. Prinsen, burgemeester

B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Oenerweg 14a/16 Heerde"
2. Bestemmingsplan "Oenerweg 14a/16 Heerde"

Ter inzage:

Geen