Gemeente Heerde

cittaslow

# Raadsvoorstel

**Raadsvergadering**
25 april 2022
**Commissie**
11 april 2022

**Afdeling en opsteller**
ROW/R. ten Have/0578-699494/ R.ten.have@heerde.nl
**Portefeuille**
S.J.L. Nienhuis
**Programma**
Ruimtelijke en economische ontwikkeling
**Opnemen in Bestuursagenda**
Nee

**Agendapunt**
4.

**Onderwerp**
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kommerseweg ongenummerd

**De raad besluit om:**

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen deels gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan Kommerseweg ongenummerd (NL.IMRO.0246.616ONTKommerse-VA01) gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

**Inleiding**
Het Hoornerveen kenmerkt zich doordat het aan de rand van Heerde ligt, relatief verstedelijkt is en toch onderdeel is van het landelijk gebied. De bebouwing en het grondgebruik zijn wisselend van kwaliteit en vertonen een wisselende samenhang met het landschap. Zowel de landschappelijke kwaliteit en samenhang, als ook de overwegende woonfunctie staan daardoor onder druk. Om locaties, zoals het Hoornerveen, een impuls te geven heeft de provincie Gelderland in het verleden de streekplanuitwerking ‘zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking’ vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt van dit voormalige beleid is onder andere dat landschappelijke versterking van de zoekzones, zoals het Hoornerveen, bereikt moet worden door toevoeging van beperkte woningbouw of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur. Dit betekent dat beperkte woningbouw of woon-/werkcombinaties worden toegestaan mits er een bijdrage (€ 50.000,00) wordt geleverd aan de landschappelijke versterking van het Hoornerveen. Met de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen heeft de gemeente Heerde laten zien hoe uitvoering wordt gegeven aan de voormalige streekplanuitwerking van de provincie Gelderland. De gemeenteraad van Heerde heeft de gebiedsvisie op 15 juli 2013 vastgesteld.

In januari 2014 zijn alle bewoners van het plangebied (zoekzone Hoornerveen) op basis van een nieuwsbrief uitgenodigd om binnen de kaders van de gebiedsvisie een concept aanvraag in te dienen (uitnodigingsplanologie). Het voorliggende initiatief is hier een resultaat van.

T.a.v. het onderhavige initiatief heeft uw college op 18 februari 2020 een positieve grondhouding aangenomen, omdat het initiatief past in de gebiedsvisie en voorziet in maatschappelijke meerwaarde. Uw college heeft daarom op 26 oktober 2021 een besluit planologische medewerking genomen, waarna het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen welke hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- De goothoogte wordt aangepast van 6 naar 4 meter.
- De hoogte van haag aan de zijkant van de woning wordt aangepast van 2 naar 1 meter.
- Referentiewoning 3 uit kolom 3 van de meerwaardenotitie wordt vervangen.
- De mogelijkheid voor het realiseren van een paardenbak wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

**Beoogd effect**
Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kommerseweg ongenummerd (NL.IMRO.0246.616ONTKommerse-VA01).

**Bevoegdheid / Juridisch kader**
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

**Eerdere besluitvorming en kaders**

| | |
|---|---|
| 18 februari 2020 | • B&W heeft besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor wat betreft:<br>o de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Kommerseweg ong. (HDE00A 2215) te Heerde;<br>o het realiseren van landschapsinvesteringen door het aanleggen van beplanting inclusief een publiek toegankelijke boomgaard;<br>o het aanleggen van een pad naar de boomgaard;<br>o het plaatsen van twee informatieborden in het Hoornerveen inclusief 30 jaar onderhoud;<br>o een investering in het groenfonds. |
| 26 oktober 2021 | • B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen, waarna het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen |
| 15 maart 2022 | • B&W heeft besloten:<br>o de raad voor te stellen de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;<br>o de raad voor te stellen de ingediende zienswijzen deels gegrond te verklaren en het bestemmingsplan Kommerseweg ongenummerd (NL.IMRO.0246.616ONTKommerse-VA01) gewijzigd vast te stellen;<br>o de raad voor te stellen geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. |

**Argumenten**

*1.1. Het initiatief past binnen de kaders van de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen en voorziet in investeringen in het landschap*

De gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen is opgesteld om een aantrekkelijker landschap in het Hoornerveen te realiseren. In ruil daarvoor kunnen een aantal woningen worden gerealiseerd binnen dit gebied op daarvoor aangewezen locaties, mits daarmee wordt geïnvesteerd in het landschap. Bij het realiseren van een woning moet tenminste €50.000,- in het landschap worden geïnvesteerd, waarvan maximaal 40% in een groenfonds gestopt mag worden. Er moet een afstand van tenminste 25 meter worden bewaard tot nabijgelegen clusters van woningen.

Dit specifieke plan past binnen de kaders van de gebiedsvisie. De landschapsinvesteringen zijn als volgt opgebouwd:

- Twee informatieborden in het Hoornerveen over het gebied. Deze worden geplaatst op de splitsing van de Veldweg en Koerbergseweg en aan het eind van de Kommerseweg, nabij de Kamperweg. Dit is inclusief 30 jaar onderhoud. (€15.000,-);
- Het aanleggen van nieuwe beplanting. Dit omvat een kleine publiek toegankelijke boomgaard, meidoornhagen, beukenhagen en enkele bomen op het erf. (€9.440,-);
- Het aanleggen van een pad naar de boomgaard, zodat de buurt er gebruik van kan maken (€5.850,-);
- Daarnaast wordt een bedrag geïnvesteerd in het groenfonds, waar de gemeente gebruik van kan maken om grootschalige landschapsinvesteringen te realiseren in het Hoornerveen (€19.810,-).

*1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het onderhavige initiatief voldoet aan het beleidskader zoals beschreven in de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen en voorziet in maatschappelijke meerwaarde. Het initiatief past eveneens in de structuurvisie Heerde 2025 en voorziet in een goede ruimtelijke ordening. In de wet (Wro) staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vaststellen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat hier sprake van is.

*1.3 De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd*

Conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het onderhavige initiatief zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst (vertrouwelijk ter inzage). Hierin zijn met betrekking tot financiën afspraken over het volgende gemaakt:

- dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en overige onderzoekskosten voor rekening van de initiatiefnemer komen;
- dat de initiatiefnemer in ieder geval een bijdrage (€ 50.000,-) levert t.b.v. landschappelijke en cultuurhistorische versterking in het Hoornerveen;
- dat eventuele planschadevergoedingen voor rekening van de initiatiefnemer komen.

**Kanttekeningen**

*1.1 Overschrijding beslistermijn vaststellen bestemmingsplan*

Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de raad 12 weken om het bestemmingsplan vast te stellen (artikel 3:8, eerste lid, onder e Wet ruimtelijke ordening). Dit is een termijn van orde. I.v.m. de gemeenteraadsverkiezingen en met name het vergaderschema van de raad is deze termijn van orde niet gehaald, maar dat betekent niet dat rechtsgevolgen kunnen

worden uitgesloten. De gemeente kan namelijk in gebreke worden gesteld en er kan beroep worden ingesteld tegen het niet tijdig nemen van een besluit (Wet dwangsom en beroep).

*1.2 Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan.*
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Beroep kan ingediend worden door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en voor belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij geen zienswijze konden indienen gedurende de tervisielegging. Er zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden. Waarvan één indiener heeft aangegeven in beroep te gaan.

*1.3 Het initiatief kan niet voorzien in sociale huurwoningen*
In de gemeente Heerde wordt actief gestuurd op het realiseren van sociale huurwoningen. Voor iedere woning die niet in deze categorie gerealiseerd wordt, moet worden bijgedragen aan het vereveningsfonds. Binnen de regels van de gebiedsvisie van het Hoornerveen is het onmogelijk om op deze locatie een goedkope woning te bouwen. Daarom zal de initiatiefnemer conform de uitvoeringsparagraaf 6.0 van de structuurvisie en de woonagenda bij moeten dragen aan het vereveningsfonds. Dit hebben we in een anterieure exploitatieovereenkomst vastgelegd.

**Geld**
Met de initiatiefnemer van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Financiële afspraken zijn hierin vastgelegd.

**Communicatie**
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het plan zo spoedig mogelijk gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt in de Schaapskooi, op www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. Daarnaast worden de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit en de ter inzagelegging.

**Inclusiviteit**
Niet van toepassing.

**Cittaslow**
Het initiatief past binnen de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen. Deze visie tezamen met het initiatief voorzien in investeringen in de leefomgeving. Doormiddel van het toevoegen van groen en het versterken van lokale structuren.

**Inkoop en SROI**
Niet van toepassing.

**Uitvoering**
Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan 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. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

**Advies commissie(s)**
De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 15 maart 2022

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
W.H.M. Blankvoort-Zielhuis , loco-gemeentesecretaris

**Bijlagen:**
1 Raadsbesluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kommerseweg ongenummerd;
2 Bestemmingsplan Kommerseweg ongenummerd;
3 Ingekomen zienswijze 24 december 2021 (van de eigenaar/bewoner van de woning aan de Kommerseweg 9 te Heerde);
4 Ingekomen zienswijze 24 december 2021 (van de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Kommerseweg 7, 10 en 13 en van de woningen aan de 2e Hoornerveenseweg 2, 2a, 2-2 en 8b);
5 Zienswijzennota bestemmingsplan Kommerseweg ongenummerd;
6 Anterieure exploitatieovereenkomst.