Gemeente Heerde

cittaslow

# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Raadsvergadering: | 2-10-2023 |
| Commissie: | 18-9-2023 |
| Agendapunt: | 13. |
| Onderwerp: | Vaststelling bestemmingsplan Wezeweg 12, Heerde |
| Afdeling: | ROW |
| Opsteller: | W. Boerée |
| Portefeuille: | S.J.L. Nienhuis |
| Programma: | Ruimtelijke ontwikkeling |

**De raad besluit om:**

1. De ingediende zienswijze wel ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan Wezeweg 12, Heerde (NL.IMRO.0246.617ONTWezeweg12-VA01);gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;

**Inleiding**

De bewoner van de Wezeweg 12 wil een extra woning bouwen. Dit op de locatie van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, aan de Wezeweg 12. De initiatiefnemer zal de landschappelijke kwaliteit ter plaatse verbeteren. Dit door sloop van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en door het uitvoering geven aan landschappelijke inpassing d.m.v. beplanting. Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hier zijn 4 zienswijzen op binnengekomen.

**Beoogd doel**

De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan ‘Wezeweg 12, Heerde’, met identificatienummer NL.IMRO.0246.617ONTWezeweg12-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**

Op 28 september 2021 heeft het college van B&W een positieve grondhouding ingenomen ten opzichte van de herontwikkeling van het erf aan de Wezeweg 12 in Heerde.
Op 21 maart 2023 heeft het college een besluit planologische medewerking genomen.

**Argumenten**

*1.1. Het initiatief sluit aan bij de Structuurvisie Heerde 2025*

Het initiatief ligt in zone 2 – nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Het betreft hier de economische zone tussen Heerde en Wapenveld, waarbij de focus ligt op welbevinden, verzorging en gezondheid. Door inbreiding en functieverandering kan in deze zone worden voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen, waarbij versterking van de kwaliteit en leefbaarheid belangrijk is.

Het initiatief maakt gebruik van de mogelijkheid om een nieuwe woning toe te voegen door middel van functieverandering. In dit geval door de sloop van een agrarisch bedrijfsgebouw. Ook wordt er hiermee een investering uitgevoerd in het aanbrengen van gebiedseigen landschapselementen. Daarmee draagt het initiatief bij aan het versterken van de waarden binnen deze zone.

*1.2. Het initiatief sluit aan op de streekplanuitwerking functieverandering*

De streekplanuitwerking functieverandering is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan stoppende agrarische bedrijven, om daarmee het buitengebied een betere uitstraling te geven. Het uitgangspunt is dat tenminste 500 m2 aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. In ruil daarvoor mag één woning, of twee woningen in één woongebouw, worden teruggebouwd. Bij het bouwen van twee woningen wordt een zeer hoogwaardige landschappelijke inpassing verwacht.
De initiatiefnemer kiest ervoor om één woning te realiseren. Ook hierbij is een goede landschappelijke inpassing vereist. Het plan voorziet hierin en voldoet daarmee aan de gestelde eisen van de streekplanuitwerking functieverandering. In dit geval wordt ca. 486 m2 aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Echter, er wordt geen bijgebouw geplaatst. Het resterende deel agrarisch bedrijfsgebouw zal na renovatie dienstdoen als bijgebouw.

*1.3. Het initiatief voorziet in een sterke ruimtelijke meerwaarde*

In het verleden was een agrarisch bedrijf actief aan de Wezeweg 12. Dit bedrijf is gestopt, maar de bedrijfsgebouwen zijn nog steeds aanwezig. Al deze voormalige bedrijfsgebouwen zijn vergund. Omdat deze verouderd zijn en geen functie meer hebben, is de initiatiefnemer van plan om deze te slopen en daarvoor in de plaats een woning te realiseren. Dit initiatief draagt op deze manier bij aan de ontstening van het buitengebied en het versterken van het landschap waarmee de uitstraling van de locatie flink versterkt wordt.

**Kanttekeningen**

*1.1. De woningen bevinden zich in de invloedssfeer van de A50*

De woningen ondervinden een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Uit de onderzoeken blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 52 dB bedraagt na aftrek van 2 dB ex art 110g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de A50. Er is gekeken naar maatregelen om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit de onderzoeken blijkt dat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of financiële aard. De enige regeling die niet op bezwaren stuit is het vaststellen van hogere waarden. Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders hiertoe bevoegd. De maximale ontheffingswaarde van 53dB voor deze locatie wordt niet overschreden.

*1.2. Het besluit hogere grenswaarde is voorwaardelijk aan de planologische procedure*

Ingevolge artikel 110 c Wet geluidhinder is op de voorbereiding van een besluit hogere grenswaarde afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat als het besluit wordt genomen ten behoeve van de herziening van een bestemmingsplan, het ontwerp van het besluit tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Deze inzage heeft plaatsgevonden. Er is hier geen zienswijze op binnengekomen. Dit betreft een parallel-lopende procedure, waarbij de bevoegdheid tot vaststelling bij het college ligt.

*1.3. Er zijn 4 zienswijzen ingediend*

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Hierdoor wordt er gekozen voor een gewijzigde vaststelling.

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- De planregel m.b.t. het bouwen uit de perceelsgrens vanuit het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden wordt overgenomen in het bestemmingsplan Wezeweg 12;
- De berekening m.b.t. het gebruikte bebouwingsoppervlak is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan;
- Er worden tekstuele aanpassingen uitgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

**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 archeologie.

**Communicatie**

De initiatiefnemer wordt van uw besluitvorming op de hoogte gesteld.
Nadat het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 A-onderwerp.

Heerde, 22 augustus 2023

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

**Bijlagen:**

1. Raadsbesluit Vaststelling Bestemmingsplan Wezeweg 12, Heerde
2. Nota beantwoording Zienswijzen (anoniem)
3. BP_Toelichting
4. BP_Verbeelding
5. BP_Regels
6. BP_Bijlagen bij regels_Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven
7. BP_Bijlagen bij regels_Bijlage 2 Inrichtingsplan
8. BP_Bijlagen bij regels_Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan
9. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 1 Sloopplan
10. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 2 Inrichtingsplan

11. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 3  Watertoets
12. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 4  Verkennend bodemonderzoek
13. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 5  Flora en fauna onderzoek
14. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 6  Stikstofberekening
15. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 7  Akoestisch onderzoek
16. BP_Bijlagen bij toelichting_Bijlage 8  Nota van Zienswijzen en Communicatie
17. Oorspronkelijke zienswijzen (anoniem)

**Ter inzage:**
Geen