



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

4 oktober 2021

Commissie Ruimte

13 september 2021

Afdeling en opsteller

ROW/J. Mijnheer/0578 699494/j.mijnheer@heerde.nl

Portefeuille

S.J.L. Nienhuis

Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

Nee

Agendapunt

9.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied West, Werverweg 8

De raad besluit om:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren, de ambtshalve wijziging over te nemen en het bestemmingsplan 'Buitengebied West, Werverweg 8' met identificatienummer NL.IMRO.0246.819BUWWERVERW8-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Voor het perceel Werverweg 8 te Wapenveld is het verzoek ingediend om middels de rood-voor-rood regeling de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en in de plaats daarvoor een nieuwe woning terug te bouwen. Daarnaast blijft de bestaande woning behouden. Beide woningen krijgen ruimte voor bijgebouwen op het erf.

Door middel van een landschapsplan wordt gewaarborgd dat het erf een goede inrichting krijgt, waarbij ook aandacht is voor de groene aspecten op het erf.

Binnen de bestemming "Wonen" is slechts één woning toegestaan op het perceel. Om een tweede woning te realiseren, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan ontwikkeld dat inmiddels ter inzage heeft gelegen.

Beoogd effect

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied West, Werverweg 8" met identificatienummer NL.IMRO.0246.819BUWWERVERW8-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

15 september 2020: het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen;
11 mei 2021: het college van B&W heeft het besluit planologische medewerking genomen. De raad is daarover geïnformeerd middels een actieve raadsinformatie.

16 juni 2021: het bestemmingsplan heeft vanaf dit moment 6 weken ter inzage gelegen.

Argumenten

1.1. Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025

Het initiatief ligt in zone 3 – Cultuur, natuur en voedselproductie. Dit gebied kenmerkt zich door het landelijke karakter met agrarische bedrijven, landelijk wonen, groene elementen en water. In deze zone zijn enkel nieuwe woningen toegestaan binnen de kernen Vorchten en Veessen. Daarbuiten zijn nieuwe woningen enkel mogelijk mits sprake is van vervanging of functieverandering.

Het initiatief maakt gebruik van de mogelijkheid om een nieuwe woning toe te voegen door middel van functieverandering. 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.

1.3. Het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouwen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidskaders. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4. Het initiatief voorziet in een sterke ruimtelijke meerwaarde

In het verleden was een agrarisch bedrijf actief aan de Werverweg 8. 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 daarmee kan de uitstraling van de locatie flink versterkt worden. Ook vindt er een sanering plaats op het erf in verband met bodemverontreiniging en asbest.

De nieuw te bouwen woning krijgt het karakter van een schuurwoning. In het inrichtingsplan, onderdeel van het bestemmingsplan, zijn referentiebeelden te vinden voor dit type woning. Door een schuurwoning te realiseren, wordt er als het ware een referentie naar het verleden gecreëerd, omdat dit laat zien dat er ooit een agrarisch bedrijf heeft gestaan. Qua positionering en architectuur blijft deze ook ondergeschikt aan de huidige woning. Dit past goed in het landschap en heeft daarmee een ruimtelijke meerwaarde.

Daarnaast bevat het inrichtingsplan ook aan te leggen landschapselementen. Dit omvat onder andere het aanleggen van knotwilgen, een boomgaard in de voortuin, een haag en oeverbeplantingen. Door deze beplantingen uit te voeren, krijgt de locatie een goede landschappelijke inpassing, die tevens passend is in dit gebied. Dit draagt ook bij aan de ruimtelijke meerwaarde van dit plan.

1.5. De ingediende zienswijze en een ambtshalve wijziging leiden tot een gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In deze zienswijze is onder andere verzocht om het inrichtingsplan aan te passen om beter aan te sluiten op de wensen van zowel de toekomstige bewoners als de wensen van de burens. Dit betekent dat de nieuwe woning 90 graden wordt gedraaid ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Daarnaast wordt één bijgebouw minder gerealiseerd. Het nieuwe inrichtingsplan heeft dezelfde kwaliteit als het oorspronkelijke plan, waardoor de meerwaarde van het plan gehandhaafd wordt. Omdat de kwaliteit met het nieuwe ontwerp gelijk blijft, is het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd.

Daarnaast is er per abuis de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische monumenten" opgenomen. In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aangetroffen. Daarom is deze dubbelbestemming niet van toepassing op het plangebied en is deze dubbelbestemming verwijderd uit het bestemmingsplan. De dubbelbestemmingen "Waarde – Lage archeologische verwachting" en "Waarde – Hoge archeologische verwachting" blijven gehandhaafd.

Kanttekeningen

1.1. 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. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

Geld

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn de financiële bijdrage voor de plankosten aan de gemeente en de afwenteling van eventuele planschade geregeld. Nu het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

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, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Inclusiviteit

Niet van toepassing.

Cittaslow

Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Het plan draagt bij aan de identiteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving en past daarmee binnen de kaders van Cittaslow.

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 A-onderwerp.

Heerde, 24 augustus 2021

Het college van Heerde

drs. J.W. Wiggers

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit;
2. Bestemmingsplan "Buitengebied West, Werverweg 8";
3. Ingekomen zienswijze initiatiefnemers;
4. Zienswijzennota.

Ter inzage:

Niet van toepassing