Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
13 december 2021
Commissie Ruimte
29 november 2021

Afdeling en opsteller
ROW / J. Mijnheer / 0578 699494 / j.mijnheer@heerde.nl
Portefeuille
S.J.L. Nienhuis
Programma
Ruimte – Ruimtelijke ontwikkeling
Opnemen in Bestuursagenda
Nee

Agendapunt
5.

Onderwerp
Afgeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor afwijken van het bestemmingsplan Wapenvelder Kerkweg ongenummerd

De raad besluit om:

1. Ten behoeve van de realisatie van één nieuwe woning aan de Wapenvelder Kerkweg ongenummerd een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), omdat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (legesverordening en anterieure overeenkomst).

Inleiding
De gemeente Heerde ontving een aanvraag omgevingsvergunning om op het perceel Wapenvelder Kerkweg ongenummerd, kadastraal bekend als Heerde sectie C, 7466, een bestaande garage uit te breiden en om te bouwen tot woning. Het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden kent aan deze locatie de bestemming “Wonen” en “Tuin” toe. Omdat een bouwvlak ontbreekt, is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan en wordt deze volgens het principe van uitnodigingsplanologie in behandeling genomen.

Het creëren van maatschappelijke meerwaarde staat bij de werkwijze van uitnodigingsplanologie voorop, met de gemeentelijke Toekomstvisie en Structuurvisie als leidraad. Het streven is om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven te komen tot een resultaat, waarbij de ontwikkeling van de bestaande gebiedskwaliteiten en de behoefte van de lokale gemeenschap centraal staat. Aan initiatiefnemers wordt de ruimte geboden om binnen deze kaders nieuwe initiatieven voor te leggen aan het gemeentebestuur. Aan uw gemeentebestuur wordt gevraagd om in te stemmen met dit initiatief omdat er sprake is van maatschappelijke meerwaarde.

Beoogd effect
De realisatie van één nieuwe woning aan de Wapenvelder Kerkweg ongenummerd, kadastraal bekend als Heerde, sectie C, 7466.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is in de regel het college van B&W. Artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3º van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het college kan echter niet zonder meer beslissen. In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een "verklaring van geen bedenkingen" (vvgb) van de gemeenteraad nodig is. Dit houdt in dat het college van B&W de omgevingsvergunning pas kan verlenen als de raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De verklaring van geen bedenkingen kan worden gezien als een bindend advies van de gemeenteraad. Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd.

Bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient een ontwerp vvgb ter inzage te worden gelegd. Ook tegen de ontwerp vvgb kunnen zienswijzen worden ingediend. Uw raad wordt voorgesteld om kennis te nemen van het initiatief, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en alle bijbehorende stukken en op basis hiervan de ontwerp vvgb te verlenen. Hierna wordt het ontwerpbesluit (en alle bijbehorende stukken) en de ontwerp vvgb voor 6 weken ter inzage gelegd.

Op 13 december 2010 heeft uw raad besloten om de ontwerp vvgb aan te merken als definitieve vvgb, indien binnen de wettelijke termijn geen zienswijzen worden ingediend. Hiermee hoeft het initiatief niet opnieuw in de raad te worden behandeld. In dit geval kan de omgevingsvergunning na afloop van de zienswijzentermijn door het college worden verleend, waar u over wordt geïnformeerd. Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan zal uw raad wel een besluit moeten nemen over de definitieve vvgb.

Eerdere besluitvorming en kaders
15 december 2020: het college van B&W heeft een positieve grondhouding ingenomen

Argumenten
1. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning, blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn afgewogen en uit geen van deze ruimtelijke relevante aspecten blijkt dat de beginselen van een goede ruimtelijke ordening in gevaar komen.

2. *Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025*

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de toekomstvisie, drie zones onderscheiden. Het plangebied ligt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Deze zone ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben de voorkeur boven uitbreiding. Inbreiding mag niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen.

Het initiatief ligt binnen de kern van Wapenveld en kan daarmee worden gezien als een inbreidingslocatie. Omdat er al enige bebouwing aanwezig is in de vorm van een garage, blijft het karakter van het gebied behouden en sluit het daarmee aan op de Structuurvisie Heerde 2025.

3. *Het initiatief sluit aan op de Woonvisie 2015-2025*

In de Woonvisie is de woningbehoefte onderzocht in de gemeente Heerde. In de Woonvisie is opgenomen dat er in het bijzonder behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en sociale huurwoningen. Daarnaast zal de toevoeging vooral moeten bestaan uit betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. De nieuwe woning wordt gebouwd voor een starter, waarmee goed wordt aangesloten op de bestaande vraag.

4. *Het initiatief voorziet in een maatschappelijke meerwaarde*

Er is sprake van een ruimtelijke meerwaarde. Het perceel ligt aan de rand van Wapenveld. Op dit moment is hier een inrit aanwezig naar de bestaande garage. Door de garage om te bouwen tot een woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.
Daarnaast kunnen de bewoners van de Revelingseweg 48 door dit initiatief langer thuis blijven wonen, omdat zij een kleinere tuin hebben om te onderhouden. Doordat hun dochter in de nieuwe woning komt te wonen, liggen er ook kansen voor mantelzorg in de toekomst. Daarmee wordt voorzien in een sociaal-maatschappelijke meerwaarde.

Kanttekeningen

1. *Het initiatief voorziet niet in een goedkope woning*

In de Woonagenda is vastgesteld dat tenminste 40% van de nieuwe woningen in de gemeente in het sociale segment gerealiseerd dienen te worden. Met dit initiatief is het niet mogelijk om een goedkope woning te realiseren, omdat het gaat om een enkele vrijstaande woning aan de rand van het dorp. In de uitvoeringsparagraaf 6.0 van de structuurvisie is vastgesteld dat er dan een vereveningsbijdrage betaald dient te worden. De initiatiefnemer zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voldoen aan deze vereveningsbijdrage. In de anterieure overeenkomst is deze afspraak vastgelegd.

Geld

Het initiatief wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. De aanvraag is uitvoerbaar en haalbaar zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning. Het initiatief heeft voor de gemeente Heerde geen negatieve financiële gevolgen. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn voor alle componenten waar deze aanvraag uit bestaat volgens de legesverordening leges verschuldigd. In de gesloten anterieure overeenkomst is het risico op planschade volledig bij de initiatiefnemer neergelegd.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming en de voorwaarden die hieraan zijn verbonden.

Inclusiviteit

Niet van toepassing.

Cittaslow
Er is in dit plan voldoende rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Daardoor doet dit plan geen afbreuk aan de identiteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de locatie en omgeving. Daarmee past dit plan binnen de kaders van Cittaslow.

Inkoop en SROI
Niet van toepassing.

Uitvoering
Uw raad heeft bij besluit van 13 december 2010 een lijst vastgesteld van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. De ingekomen aanvraag valt niet onder deze lijst. Er is dus een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.
Uw raad heeft bij de vaststelling van het beleid tevens bepaald dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de raad moet worden vastgesteld voordat de plannen ter inzage worden gelegd, zodat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onderdeel is van de inspraakprocedure.
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen is bijgevoegd.

Indien u conform besluit wordt de procedure ex artikel 3.12 Wabo opgestart. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Van de ter inzage legging wordt kennisgegeven in de Staatscourant, in de Schaapskooi, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.
Gedurende de terinzagelegging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Indien er zienswijzen worden ingediend wordt het initiatief voor definitieve besluitvorming wederom aan u voorgelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning worden verleend door het college van B&W, na afloop van de zienswijzentermijn. De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn (6 weken).

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

Heerde, 2 november 2021

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Afgeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor afwijken van het bestemmingsplan Wapenvelder Kerkweg ongenummerd
2. Ontwerp omgevingsvergunning Wapenvelder Kerkweg ongenummerd
3. Gewaarmerkte documenten behorend bij ontwerpbesluit omgevingsvergunning
4. Zakelijke beschrijving anterieure exploitatieovereenkomst

Ter inzage:
Geen