Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	02 oktober 2023
Commissie:	18 september 2023
Agendapunt:	11.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 2e Hoornerveenseweg naast 1
Afdeling:	ROW
Opsteller:	R. ten Have
E-mailadres	R.ten.have@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan '2e Hoornerveenseweg naast 1' met identificatienummer NL.IMRO.0246.619ONT2HVW1-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Inleiding
Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe woning te bouwen naast de eigen woning aan de 2e Hoornerveenseweg 1 in Heerde. Hier zijn mogelijkheden voor op basis van de gebiedsvisie Hoornerveen. Onderdeel van de bouwtoestemming is een investering van €50.000,- in het Hoornerveen. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen, hier zijn geen zienswijzen op binnengekomen.

Beoogd doel
De ongewijzigde vaststelling van bestemmingsplan '2e Hoornerveenseweg naast 1' met identificatienummer NL.IMRO.0246.619ONT2HVW1-VA0.

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 maart 2022: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
28 maart 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 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.

Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als zoekzone voor landschappelijke versterking. Hierbinnen ligt de focus op het versterken van het landschap. In ruil daarvoor kunnen enkele woningen worden toegevoegd. Het voorliggend plan zal het landschap in het Hoornerveen versterken en sluit daarom goed aan op de structuurvisie Heerde 2025.

1.2 Het plan sluit aan op de gebiedsvisie 'Zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen'
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 toegestaan binnen dit gebied op daarvoor aangewezen locaties, mits daarmee wordt geïnvesteerd in het landschap. Er moet tenminste €50.000,- in het landschap worden geïnvesteerd, een deel hiervan moet worden gerealiseerd op basis van zelfrealisatie.

Dit specifieke plan past binnen de kaders van deze gebiedsvisie. De landschapsinvesteringen zijn als volgt opgebouwd:
- Landschappelijke inpassing woning aan de hand van erfinrichtingsplan, inclusief groenstrook (bijlage 5).
- Daarnaast wordt een bedrag geïnvesteerd in het groenfonds, waar de gemeente gebruik van kan maken om landschapsinvesteringen te realiseren in het Hoornerveen (€35.000,-).

Het totale bedrag aan landschapsinvesteringen komt uit op €50.000,-. De investeringen voldoen daarmee aan de eisen voor het bouwen van een woning in het Hoornerveen.

1.3 Het plan voorziet in een ruimtelijke meerwaarde
Het plan voorziet op verschillende manieren in een ruimtelijke meerwaarde. Aan de westzijde van de 2e Hoornerveenseweg staan al enkele verspreide woningen, afgewisseld met agrarische velden. Een nieuwe woning op de beoogde locatie verstoort dat beeld niet. Door de woning landschappelijk in te passen volgens het inrichtingsplan, wordt het landschap op deze locatie versterkt. Er wordt gebruik gemaakt van diverse inheemse beplantingen die passend zijn op deze locatie.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning met landschapsinvesteringen. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
1.1. Het initiatief voorziet niet in een goedkope woning
In de gemeente Heerde wordt actief gestuurd op het realiseren van sociale huurwoningen. In de Woonagenda is vastgesteld dat bij ieder plan tenminste 40% van de toe te voegen woningen in het sociale segment gerealiseerd dient te worden. Gezien de grootte van het perceel en 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 €12.000,- bij moeten dragen aan het vereveningsfonds.

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 o.a. (leges)kosten, planschade, realisatie en sociale woningbouw.

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 en op de gemeentelijke website.

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, 22 augustus 2023

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

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan ‘2e Hoornerveenseweg naast 1’

Ter inzage:
Geen