Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	03-10-2022
Commissie:	19-09-2022
Agendapunt:	7.
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied West, De Steeg 18
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Wim Boerée
Telefoonnummer:	0578 69 94 94
E-mailadres	w. boeree@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:
1. Het bestemmingplan "Buitengebied West, De Steeg 18", met identificatienummer NL.IMRO.0246.867BUWSTEEG18-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding
De eigenaar van het perceel aan De Steeg 18 in Wapenveld, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie M, nummer 2015, is voornemens op basis van het beleid functieverandering een schuur te slopen en 1 woning met bijgebouw terug te bouwen. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan ontwikkeld dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd doel
De ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied West, De Steeg 18", met identificatienummer NL.IMRO.0246.867BUWSTEEG18-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
Het college van B&W heeft op 30 maart 2021 besloten een positieve grondhouding in te nemen. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt. Op basis daarvan heeft het college op 29 maart 2022 een besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 4 mei 2022 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen.

Argumenten

1.1 Het initiatief is in lijn met onze Structuurvisie Heerde 2025

Het plangebied ligt binnen de zone 'Cultuur, natuur en voedselproductie'. Er worden met dit initiatief landschapselementen ingepast die passend zijn voor het gebied. Er is hier sprake van functieverandering, waardoor het toevoegen van een woning is toegestaan.

1.2 Het initiatief is in lijn met het Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt binnen de landschapseenheid 'Broeken'. Het erf wordt landschappelijk ingepast op een wijze die aansluit bij de kernkwaliteiten van het landschap. Dit gebeurt door middel van erfafscheiding, kavelgrensbeplanting en een solitaire boom die verwijst naar de vroegere erfopzet.

1.3 Het initiatief past binnen het beleid functieverandering

De doelstelling van het functieveranderingsbeleid is om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verhogen. Sloop van voormalige bedrijfsbebouwing draagt hier in belangrijke mate aan bij. Sloop draagt namelijk bij aan de 'ontstening' van het buitengebied; de hoeveelheid verhard oppervlak verminderd. Het initiatief voorziet in de sloop van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van 625 vierkante meter. In de plaats hiervoor wordt 1 vrijstaande woning met een oppervlak van maximaal 150m2 met bijgebouw teruggebouwd. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is maximaal 250m2. Omliggende bedrijven worden door dit initiatief niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vaststellen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de herziening planologisch gezien verantwoord is. Omliggende bedrijven worden door dit initiatief niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Ook kan er een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd op de locatie van het initiatief. Kortom, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en daarom zijn er geen bezwaren om het bestemmingsplan aan te merken als ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Er is hier geen sprake van een beëindiging van een agrarisch bedrijf

Het agrarisch bedrijf wat van oorsprong gevestigd is aan De Steeg 18 is al geruime tijd gestopt. Hiermee wordt niet volledig aangesloten bij het beleid functieverandering. Meestal betreft dit stoppende agrariërs die hun erf anders willen ontwikkelen. Het sluit echter nog wel aan bij de doelstellingen: het buitengebied ontstenen en het landschap versterken.

1.2 *Er kan nog beroep worden ingediend*

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

Geld

Met de initiatiefnemer van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. 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 op grond van de Uitvoeringsparagraaf een vereveningsbijdrage verschuldigd is aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw;
- dat eventuele planschadevergoedingen voor rekening van de initiatiefnemer komen.

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.

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 de voor beroep ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)
[Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering].

Heerde, 23 augustus 2022

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
L. Liefers, loco-gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit De Steeg 18 Wapenveld
2. t en r_Buitengebied West, De Steeg 18_vastgesteld
3. v_Buitengebied West, De Steeg 18_vastgesteld_juli 2022
4. Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven
5. Bijlagen bij de regels_Bijlage 2 Beeldkwaliteitkader
6. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Schetsontwerp
7. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Memo maatschappelijke meerwaarde
8. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Bodemonderzoek
9. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Watertoets
10. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna

Ter inzage:
Geen