Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	22-04-2024
Commissie:	08-04-2024
Agendapunt:	8.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen
Afdeling:	ROW
Opsteller:	J. van Dijk
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	j.van.dijk@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen", Veessen met identificatienummer NL.IMRO.0246.912BUOZijmarseweg -VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een fruitteeltbedrijf wat actief is op gronden in en rondom Veessen. Het grootste gedeelte van de activiteiten vond plaats aan De Stege. Deze activiteiten heeft initiatiefnemer moeten stoppen om ruimte te maken voor de hoogwatergeul. Ter compensatie heeft initiatiefnemer haar bedrijfsactiviteiten verplaatst naar gronden aan de Zijmarseweg, nabij nummer 9. Aansluitend hierop is ook de behoefte om de bedrijfsactiviteiten aan de Veesser Enkweg naar de nieuwe locatie te verplaatsen ontstaan.

Verdere compensatie bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en de bouw van twee sociale starterswoningen in de vorm van een twee-onder-één-kap aan de Veesser Enkweg 26a. Voor de bouw worden de bestaande schuren gesloopt. Tot slot behoort de bouw van een vrijstaande woning nabij de Veesser Enkweg 36/38 tot de compensatie.

Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend welke tot (enkele) aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geleid.

Beoogd doel
De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen", Veessen met identificatienummer NL.IMRO.0246.912BUOZijmarseweg -VA01

Bevoegdheid / Juridisch kader
Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming, kaders en informatieverstrekking
Positieve grondhouding: 24 april 2018
Besluit planologische medewerking: 12 december 2023
Actieve raadsinformatie 2023-89: 13 december 2023

Argumenten
1.1 Het initiatief volgt uit de realisatie van de hoogwatergeul
Het merendeel van de activiteiten van het fruitteeltbedrijf vonden plaats aan De Stege in Veessen. Deze activiteiten hebben plaats moeten maken voor de hoogwatergeul. De realisatie van de hoogwatergeul is opgelegd door het rijk, initiatiefnemer en gemeente hebben hier geen/beperkt invloed op gehad. Initiatiefnemer wordt voor het verplaatsen gecompenseerd met de nieuwe locatie aan de Zijmarseweg. De verplaatsing vloeit daarmee voort uit de realisatie van de hoogwatergeul.

1.2 Het initiatief is zonder compensatie-woningen financieel niet haalbaar
De verplaatsing van de activiteiten is verplicht. Hier zijn veel kosten mee gemoeid. Om het plan financieel haalbaar te maken wordt het de initiatiefnemer toegestaan drie woningen te bouwen. De bouw van de woningen dragen daarmee bij aan de haalbaarheid van het gehele plan.

1.3 Het initiatief voorziet met de woningen in de woningbehoefte
De vraag naar woningen in zijn algemeenheid groot, zo ook in Veessen. Het plan voorziet in drie woningen in twee verschillende typen. De twee-onder-één-kapwoningen worden in het sociale segment verkocht en zijn daarmee toegankelijk voor een brede doelgroep. Samen met de vrijstaande woning voorziet het plan in een deel van de behoefte naar woningen. Het sluit daarmee aan op de gemeentelijke woonagenda.

1.4 Het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten is goed voor de leefbaarheid van Veessen
Het moederbedrijf van het fruitteeltbedrijf bevindt zich aan de Veesser Enkweg 26a, in de dorpskern van Veessen. Hier vindt onder andere de opslag, het laden en lossen van het fruit plaats. Ook vindt er verkoop en opslag van bestrijdingsmiddelen plaats. Deze activiteiten zijn niet wenselijk gezien vanuit milieuzonering en zorgen voor overlast op de omgeving in de vorm van verkeer en parkeren. Daarnaast trekt het bedrijf vrachtverkeer en landvoertuigen aan. Het verplaatsen van het bedrijf naar de Zijmarseweg zorgt ervoor dat deze activiteiten uit het centrum van Veessen vertrekken. Daarmee draagt het plan bij aan de leefbaarheid van Veessen.

1.5 Het initiatief voorziet in een ruimtelijke meerwaarde
De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Veesser Enkweg wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een twee-onder-één-kap. Daarnaast wordt er tussen Veesser Enkweg 36 en 38 een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Voor de inpassen van de vrijstaande woning heeft welstand advies gegeven, hiermee wordt de ruimtelijk kwaliteit van de woning en de omgeving gewaarborgd. De nieuwbouw wordt stedenbouwkundig goed ingepast en is ruimtelijk fraaier dan de huidige bebouwing. Het initiatief voorziet daarmee in een ruimtelijke meerwaarde.

1.6 Het initiatief voorziet in het toekomstbestendig maken van het bedrijf
Het verplicht stoppen van de activiteiten aan De Stege alsook de beperkte ruimte om te groeien in het centrum van Veessen maken dat het bedrijf niet toekomstbestendig is. Door deze activiteiten te verplaatsen naar de locatie aan de Zijmarseweg ontstaat er een nieuw en toekomstbestendig bedrijf.

Kanttekeningen
1.1 Indien de starterswoningen niet aan de vastgestelde norm voldoet moet een bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw worden gedaan
De plannen voor de sociale woningen in dit project zijn enige tijd geleden opgesteld. Sindsdien hebben zich aanzienlijke veranderingen voorgedaan in de maatschappij, waaronder een stijging van de bouwkosten. Indien de sociale woningen niet tegen een prijs onder de vastgestelde norm worden verkocht, is de initiatiefnemer verplicht een bijdrage te leveren aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw.

1.2 Participatie
De planvorming van het initiatief kent een lange doorlooptijd. Ten tijde van de planvorming was er nog geen vastgesteld participatiebeleid. De toenmalige adviseur van de initiatiefnemer heeft tijdens de planvorming aangegeven dat hij de direct omwonenden heeft geïnformeerd en heeft meegenomen in het proces om te komen tot voorgenomen ontwikkeling. Ook is aangegeven dat de plannen zijn aangepast naar aanleiding van gesprekken met omwonenden. In de zienswijzen geven verschillende omwonenden desondanks aan dat zij niet of niet voldoende betrokken zijn geweest bij de plannen.
Door de lange doorlooptijd en wisselingen van behandelaars (en adviseurs) is niet meer volledig te achterhalen welke omwonenden niet en welke omwonenden wel zijn meegenomen. En de wijze en tijdstippen waarop dit heeft plaatsgevonden. Desondanks vinden wij dat gelet op het zienswijzetraject de (formele) participatie goed is verlopen omdat alle argumenten op tafel zijn gekomen en uw raad daarmee een zorgvuldige afweging kan maken

1.3 Zienswijze
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Samenvattend gaan de zienswijzen over: de afwijkingsmogelijkheid voor het creëren van 25 kampeerplaatsen, participatie, het aantal vierkante meters wat is toegestaan voor de bedrijfsbebouwing en de milieukundige situatie. Ten aanzien van de milieukundige situatie is er ter hoogte van Zijmarseweg 9 een gebiedsaanduiding ‘overige zone – spuitzone uitgesloten’ opgenomen op de plankaart. Voor wat betreft het aantal vierkante meters voor de bedrijfsbebouwing is in de planregels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding ‘maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m2)’ het aantal vierkante meter niet meer mag bedragen dan 1.500. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwvlak aan de Zijmarseweg.
Als laatste is er een zienswijze ingediend ten aanzien van het perceel aan Veesser Enkweg 38, naar aanleiding van deze zienwijze is voor dit perceel de woonbestemming doorgetrokken over de tuinbestemming met uitzondering van het gedeelte waar de specifieke aanduiding ‘onbebouwd’ van toepassing is. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord terug te vinden in de zienswijzennota die is opgenomen als bijlage 3 van dit voorstel.

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 gewijzigd 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 op www.officielebekendmakingen.nl, in de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering
Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd 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)
[Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering].

Heerde, 12 maart 2024

Het college van Heerde
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan "Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen"
2. Bestemmingsplan "Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen"
3. Zienswijzennota

Ter inzage:
Geen