Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	12-12-2022
Commissie:	28-12-2022
Agendapunt:	6.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Zwolseweg 50
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Thom Melenhorst
Telefoonnummer:	06-24763465
E-mailadres	t.melenhorst@heerde.nl
Portefeuille:	S.L.J. Nienhuis
Programma:	-

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Zwolseweg 50 te Heerde' met identificatienummer NL.IMRO.0246.418aZwolsewegong-VA01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Inleiding
Het gebouw van het voormalige politiebureau aan de Zwolseweg 50 in Heerde staat geruime tijd leeg. De eigenaar van de locatie heeft plannen ontwikkeld om op basis van sloop en vervangende nieuwbouw, een kleinschalig appartementengebouw te realiseren. Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend, waarbij geldt dat een van de zienswijzen is ondertekend door de bewoners van in totaal 9 adressen. Dat heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast en wordt voorgesteld om dit plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd doel
De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Zwolseweg 50 te Heerde" met identificatienummer NL.IMRO.0246.418aZwolsewegong-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
- Positieve grondhouding, 23 juli 2019
- Besluit planologische medewerking, mei 2020
- Besluit Hogere Grenswaarde, juni 2020
- Besluit college opnieuw in procedure brengen bestemmingsplan en afwijken van het gemeentelijk parkeerbeleid, 13 juli 2021
- Besluit planologische medewerking, juli 2022
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarde, juli 2022

Argumenten
1. Beleidsafweging
1.1 Het plan past binnen de Structuurvisie
In de Structuurvisie is aangegeven dat nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Op voorliggende inbreidingslocatie kan invulling geven worden aan deze uitgangspunten.

1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie 2015-2025 en Woonagenda
In de Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in een woningbouwbehoefte. Voorliggend inbreidingsplan sluit daar op aan. Ten aanzien van onderliggend plan wordt 30% van het programma voor starters of zorgbehoevenden gerealiseerd. Dit zijn specifieke doelgroepen waar in Heerde behoefte aan is. Ook in de Woonagenda is aangegeven dat bij deze doelgroepen behoefte bestaat.

1.3 Het initiatief heeft een maatschappelijke meerwaarde
Met het initiatief wordt invulling gegeven aan een specifieke woningvraag naar appartementen. Hierdoor blijven doelgroepen als starters en ouderen verbonden aan Heerde. Ook biedt het initiatief mogelijkheden om de appartementen levensloopbestendig te maken. Dit heeft een maatschappelijke meerwaarde.

1.4 Het initiatief heeft een ruimtelijke meerwaarde
Momenteel staat het voormalige politiebureau leeg. Hoe langer het leeg staat, hoe groter de kans dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving achteruit gaan. Door een passende invulling, afgestemd op de omgeving, krijgt de locatie een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

1.5 Cittaslow
Bij de planuitwerking is rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de identiteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de locatie en omgeving. Met name het behoud van de karakteristieke bomen is van groot belang. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van Cittaslow.

2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
2.1 Stedenbouwkundige toets
In het geldende bestemmingsplan 'Heerde Dorp' mogen reguliere woningen 11 meter hoog zijn, met een ontheffing naar 13 meter. Voor het plangebied geldt in het nieuwe bestemmingsplan gedeeltelijk een maximale bouwhoogte van 11 meter en gedeeltelijk een maximale bouwhoogte van 7 meter. Op de verbeelding dat bij het bestemmingsplan hoort is het onderscheid in bouwhoogten opgenomen. Door dit onderscheid wordt het gebouw aan de voorzijde (Zwolseweg) hoger dan aan de achterzijde (Christinalaan). Aan de zijde van de Zwolseweg wordt het gebouw op gepaste afstand van de waardevolle bomen geplaatst.

Omdat de bouwhoogten aansluiten bij de geldende bouwhoogten rondom het plangebied, wordt de inpassing ruimtelijk acceptabel geacht. De rayonarchitect heeft het voorziene bouwplan (schetsplan) als ruimtelijk acceptabel beoordeeld. De ontwikkelaar werkt de plannen op basis van dat advies (en de opmerkingen die omwonenden op het plan hebben gemaakt) verder uit. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het plan aan welstand voorgelegd.

2.2 Karakteristieke bomen
Op het voorste deel van het perceel, aan de zijde van de Zwolseweg, staan 2 karakteristieke beuken. Deze dienen behouden te blijven. Het gehele bouwproces dient te voldoen aan een door de gemeente geaccordeerd werkplan om de bomen te beschermen. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en zwaar gesanctioneerd bij overtreding.
Bij de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de waardevolle bomen door de bebouwing op voldoende afstand van de bomen te realiseren.

2.3 Privacy en inkijk omwonenden
Het voorziene gebouw grenst aan twee zijden aan naastgelegen woonpercelen. Aan beide zijden is de hoogte van het gebouw afgestemd op deze percelen. Het hoge gedeelte van het bouwplan staat het meest ver af van huizen in de omgeving aan de zijde van de Zwolseweg. Het lagere deel is even hoog als de woningen in de omgeving. Er is minimale inkijk te verwachten, mede omdat balkons zijn gericht op de Zwolseweg. Daarnaast dient het plan te voldoen aan de minimale afstandseisen die de wet hiervoor stelt (Burgerlijk wetboek).

3. Hogere grenswaarde
3.1 Onderzoek
Het plangebied ligt aan de Zwolseweg en ligt binnen de wettelijke (Wet geluidhinder) geluidzone van deze weg (50 km-weg). In het kader van een toetsing aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied.
Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde Lden = 48 dB vanwege de Zwolseweg wordt

overschreden op de grens van het plangebied. De hoogste berekende waarde bedraagt Lden = 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van Lden = 63 dB wordt echter niet overschreden.
De geluidbelasting vanwege de Christinalaan (30 km-weg, Wgh niet van toepassing) bedraagt niet meer dan Lden = 45 dB. Dit is 3 dB lager dan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB.

Het wegverkeerslawaai is gezien het vorenstaande geen belemmering voor de ontwikkeling en om een goed leefklimaat te borgen. Een procedure om een hogere waarde vast te stellen is echter wel noodzakelijk. Maatregelen aan de bron (aanpassen asfalt van de Zwolseweg), het plaatsen van een geluidscherm en/of het verminderen van het aantal verkeersbewegingen leiden tot ruimtelijke, praktische en/of financiële bezwaren. Het college heeft daarom gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit hogere grenswaarde genomen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend. Die zienswijzen hebben niet geleid tot een herziening van het besluit. Het college heeft daarom het besluit hogere grenswaarde vastgesteld, waardoor het plan op basis van het aspect 'geluid' uitvoerbaar is.

3. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd

Conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het onderhavige initiatief zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst (vertrouwelijk ter inzage). Hierin zijn met betrekking tot financiën afspraken over het volgende gemaakt:

Kanttekeningen

1.1 Zienswijze

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend, waarbij geldt dat één van deze zienswijzen door de bewoners van 9 verschillende adressen is ondertekend. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele tekstuele wijziging van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota. De zienswijzennota is opgenomen als bijlage van dit voorstel. Op basis van de zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2 Participatie

Zoals onder punt 1.1 is aangegeven hebben verschillende mensen een zienswijze ingediend tegen het plan. Deze zienswijzen waren gedeeltelijk inhoudelijk van aard, maar veel reclamanten hebben ook hun beklag gedaan over het participatieproces. Niet iedereen voelt zich gehoord. In het kader van dit bestemmingsplan heeft er echter diverse keren afstemming plaatsgevonden met belanghebbenden. Zowel in individuele gesprekken, in de vorm van informatieavonden als in de vorm van een hoorzitting. Mede naar aanleiding van deze afstemming is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Als bijlage van dit voorstel is een overzicht van de participatiemomenten opgenomen. Ook is een verslag van de hoorzitting opgenomen.

Geld

Met de initiatiefnemer is in het kader van het bestemmingsplan 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. Een zakelijke omschrijving (samenvatting) van de anterieure overeenkomst is als bijlage van dit voorstel opgenomen.

Communicatie
Zoals onder punt 1.2 bij 'kanttekeningen' reeds is aangegeven heeft in het kader van voorliggend plan afstemming en communicatie met belanghebbenden en omwonenden plaatsgevonden.

De indieners van een zienswijze op zowel het bestemmingsplan als op het besluit hogere grenswaarde worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van uw besluit. Daarbij worden de indieners van een zienswijze ook op de hoogte gesteld van de beantwoording van de ingediende zienswijze. Ook de initiatiefnemer wordt van dit proces op de hoogte gesteld.
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 B-onderwerp.

Heerde, 31 oktober 2022

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan "Zwolseweg 50 te Heerde"
2. Bestemmingsplan "Zwolseweg 50 te Heerde"
3. Zienswijzennota en ambtshalve wijziging bestemmingsplan
4. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst
5. Overzicht communicatiemomenten omgeving

Ter inzage:
geen