



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	2-10-2023
Commissie:	18-9-2023
Agendapunt:	14.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Wapenveld – Jacoba's Hof
Afdeling:	ROW
Opsteller:	W. Boerée
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. De ingediende zienswijze wel ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan Jacoba's Hof (NL.IMRO.0246.218BPNachtegGrotew-VA01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inleiding

De initiatiefnemer wil 8 woningen ontwikkelen op een weiland naast de kruising Nachtegaalweg-Groteweg te Wapenveld, kadastraal bekend HDE00-C-6228 & HDE00-C-7479. Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hier zijn 6 zienswijzen op binnengekomen.

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan 'Wapenveld – Jacoba's Hof', met identificatienummer NL.IMRO.0246.218BPNachtegGrotew-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

Op 12 november 2018 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen.
Op 19 november 2021 heeft het college een besluit planologische medewerking genomen.
Op 19 november 2021 heeft het college een ontwerp besluit hogere waarde genomen.

Argumenten

1.1 *Het initiatief is in lijn met onze Structuurvisie Heerde 2025*

Het plangebied ligt binnen de zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. De zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zones Natuurlijkheid en Cultuur, natuur en voedselproductie. 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 op basis van de structuurvisie toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Op de structuurvisiekaart is aangegeven welke gebieden bestaande woongebieden zijn en welke locaties specifiek zijn aangewezen als toekomstige ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Onderliggend plangebied is niet specifiek aangewezen voor woningbouw, maar ligt fysiek wel binnen/op de rand van de bestaande kern van Wapenveld. Hiermee wordt het aangemerkt als locatie voor inbreiding en past het binnen de Structuurvisie Heerde 2025.

1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie

Conform de gemeentelijke Woonvisie heeft de gemeente de komende jaren ruimte om 60-65 woningen per jaar, verdeeld over verschillende doelgroepen te realiseren. Binnen het plangebied kan invulling gegeven worden aan een deel van deze behoefte. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat er behoefte bestaat aan het voorgestelde programma. Afstemming heeft plaatsgevonden met Triada en hieruit is duidelijk geworden dat de locatie niet geschikt is bevonden door Triada voor het realiseren van sociale woningbouw, waardoor er andere doelgroepen met dit plan worden bediend. Voor de realisatie van sociale woningbouw levert de initiatiefnemer een bijdrage aan het vereveningsfonds.

1.3 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 bestemmingsplanwijziging planologisch gezien verantwoord is. Kortom, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en daarom zijn er geen bezwaren om het bestemmingsplan vast te laten stellen.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan hangt samen met een besluit hogere grenswaarde

In de onderhavige situatie wordt voorgesteld om een besluit hogere grenswaarde (60 dB) te nemen (bevoegdheid B&W), omdat de locatie binnen de geluidscontouren van de Groteweg en van de Nachtegaalweg valt.

1.2 De gebruikte bewijslast voor het aspect stikstof is anders dan gewoonlijk

De gebruikte gegevens voor de referentiesituatie konden niet worden gestoeld op een verklaring van de pachter, maar op een verklaring van de weduwe van deze pachter. Dit is ongebruikelijk, maar de geprojecteerde situatie is wel reëel en representatief. Op basis van de nieuwe berekening is er ook voor dit aspect aantoonbaar sprake van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Er zijn 6 zienswijzen ingediend, waarvan er 1 naderhand is ingetrokken

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Hierdoor wordt er gekozen voor een gewijzigde vaststelling. De milieuonderzoeken voor stikstofdepositie, risicobronnen, plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn aangevuld en positief beoordeeld door onze adviserende omgevingsdienst (Omgevingsdienst Noord-Veluwe). Daarnaast is het bouwoppervlak van een bepaalde woning aangepast om een geplande overkapping planologisch mogelijk te maken.

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 (leges)kosten, planschade, realisatie en archeologie.

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 bestemmingsplan 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 Vaststelling Bestemmingsplan Wapenveld Jacoba's Hof
2. Nota beantwoording Zienswijzen (anoniem)
3. Wapenveld - Jacoba's Hof_REGELS
4. Wapenveld - Jacoba's Hof_REGELS_Bijlagen
5. Wapenveld - Jacoba's Hof_TOELICHTING
6. Wapenveld - Jacoba's Hof_TOELICHTING_Bijlagen
7. Wapenveld - Jacoba's Hof_VERBEELDING
8. Oorspronkelijke zienswijzen (anoniem)

Ter inzage:

Geen