Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	20-02-2023
Commissie:	06-02-2023
Agendapunt:	5.
Onderwerp:	Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp MFA en appartementen
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Martijn Korte
Telefoonnummer:	0578-69 94 94 / 06-29 73 06 52
E-mailadres	m.korte@heerde.nl
Portefeuille:	S. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke Ontwikkeling

De raad besluit om:

1. het bestemmingsplan "Wapenveld - Dorp, MFA Hof van Cramer en appartementen" met identificatienummer NL.IMRO.0246.219MFAHvCramer-VA01, met in acht name van de Nota ambtelijke wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de borging van de planontwikkelingskosten anderszins verzekerd is.

Inleiding
Voor de herontwikkeling van het plangebied Klapperdijk / Van de Pollstraat in Wapenveld, waar thans de sporthal, de brandweerkazerne en een woning staan, is ten behoeve van een nieuwe MFA en een appartementengebouw, het bestemmingsplan hiervoor in de formele procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen in het najaar van 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp. Er wordt wel een ambtelijke wijziging van het plan ingebracht, waardoor voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd doel
Het vaststellen van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) en een appartementengebouw in het centrum van Wapenveld, beide met bijbehorende voorzieningen waaronder bergingen en parkeerplaatsen.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Wet RO

Eerdere besluitvorming en kaders
1. Interne besluiten met betrekking tot de kader- en behoeftestelling tav de MFA
2. Raadsbehandeling investeringsbesluiten juli 2020 en september 2022
3. Collegebesluit planologische medewerking september 2022

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan is gereed voor vaststelling
Plan en omgevingsfactoren
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de nieuwe MFA in Wapenveld mogelijk. Het programma van de MFA is bekend, mede vanwege de behandeling van het voorstel ten behoeve van het investeringskrediet. In het bestemmingsplan wordt tevens een appartementengebouw mogelijk gemaakt. Het betreft een appartementengebouw voor maximaal 20 huurappartementen van Triada, voor de doelgroep senioren.

Meest bepalende omgevingsaspecten in de planvoorbereiding van deze ontwikkeling waren de aspecten geluid, parkeren en stikstof. Uit de onderzoeken is vast komen te staan dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van beide ontwikkelingen. De conclusies hiervan zijn terug te vinden in de bijlagen van het bestemmingsplan, welke als geheel in de bijlage is opgenomen bij dit collegevoorstel. De onderzoeksconclusies van de aspecten stikstof en parkeren zijn hieronder kort nader uitgelegd.

Stikstof
Uit de stikstofberekeningen, zoals die ter inzage hebben gelegen, blijkt dat de gebruiksfase van de nieuwe gebouwen niet leiden tot een toename de van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken. De activiteiten in de gebruiksfase leiden zelfs aantoonbaar tot een afname van stikstofemissie ten opzichte van de huidige situatie. In het ontwerpbestemmingsplan is er echter alleen rekening gehouden met de gebruiksfase. Door de Porthos-uitspraak (RvS, 2 november 2022) dient bij een ruimtelijke ontwikkeling alsnog ook de aanlegfase betrokken te worden bij de stikstofberekeningen. De berekening van de aanlegfase is daarom aanvullend uitgevoerd. De gecombineerde berekening (aanleg en gebruik) geeft ook aan dat onder de drempelwaarden voor de relevante stikstofgevoelige gebieden wordt gebleven. Er hoeft op grond van de stikstofberekening geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden voor deze ontwikkeling.

Parkeren
Bij de te realiseren ontwikkelingen dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. In de regels van het bestemmingsplan is het gemeentelijk parkeerbeleid (de Parkeernota) planologisch vastgelegd. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen zal worden getoetst of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal parkeerplaatsen zoals deze nu zijn voorzien voor deze ontwikkeling voldoet aan de Parkeernota. Daar bovenop zijn er aanvullende parkeerplaatsen voorzien naar aanleiding van het participatieproces (zie hierna).

Participatieproces
Parallel aan de meer technische omgevingsfactoren heeft er ook een proces met belanghebbenden in en om het plangebied plaatsgevonden op het vlak van participatie. Er is daartoe een informatie- en consultatieproces met omwonenden, de Ondernemersvereniging en de Dorpsraad doorlopen. Dit proces ving in aanloop naar de ontwerp-planvorming aan met enkele inloopavonden in april dit jaar. Tijdens deze inloopavonden kon eenieder zijn mening, handreiking of bezwaar kenbaar maken, en daarvan is door velen gebruik gemaakt. Nagenoeg alle opmerkingen waren gericht op de positie en de maatvoering van het appartementengebouw, maar hadden ook een verband met de knelpunten die men ten aanzien van parkeren vreest voor het centrum van Wapenveld in algemene zin. De MFA zelf gaf geen aanleiding voor bezwaren.

Het ontwerp en de positionering van het appartementengebouw zijn aangepast naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden, de OVW en de Dorpsraad. Ook zijn er enkele parkeerplaatsen aan de Klapperdijk toegevoegd. Deze aanpassingen zijn vervolgens opnieuw besproken met een afvaardiging van direct omwonenden en met de OVW en de Dorpsraad. Allen hebben aangegeven dat de aanpassingen tot een sterk verbeterd plan hebben geleid. Ze hebben te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het aangepaste plan. De maatschappelijke noodzaak voor woningbouw, en dan in het bijzonder voor senioren, wordt door de belanghebbenden onderschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in het najaar van 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtelijke wijziging ten behoeve van bergingen bij de MFA
In het ontwerpbestemmingsplan is er abusievelijke geen mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van ondersteunende bergingen voor de MFA. De bergingen dienen onder andere voor de stalling van (vuil)containers en opslag van de gebruikers van de MFA. Zowel in de planregels als op de verbeelding zullen deze bergingen alsnog planologisch mogelijk worden gemaakt. Zie hiervoor de Nota ambtelijke wijzigingen in de bijlage (1) van dit voorstel.

Resumé
Zowel de technische omgevingsaspecten als de sociale omgevingsaspecten (participatie en draagvlak) geven aan dat de ontwikkelingen in het plangebied uitvoerbaar zijn. Bij aanvang zijn de ontwikkelingen reeds getoetst aan de gemeentelijke beleidsmatige beleidskaders en – ambities. Omgevingsfactoren, zoals stikstof en geluid, vormen geen beletsel voor de ontwikkeling. Op het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Na een zorgvuldige voorbereidingsfase en een goed verlopen formele ontwerpfase is het plan gereed voor vaststelling. Het bestemmingsplan kan op grond van het vorenstaande dan ook verantwoord vastgesteld worden. Het plan zal wel gewijzigd worden vastgesteld ten behoeve van de bergingen bij de MFA.

1.2 Geen exploitatieplan nodig
Voor de ontwikkeling van de MFA zijn investeringskredieten verstrekt door de gemeente. De appartementen worden ontwikkeld door Triada. Hiervoor is er een koopovereenkomst gesloten

tussen gemeente en Triada voor de afname en overdracht van de gronden. De borging van de planontwikkelingskosten zijn hierdoor verzekerd.

Kanttekeningen
Ten tijde van het opstellen van dit raadsvoorstel zijn de aanvullende stikstofberekeningen voor de aanlegfase nog niet definitief afgerond. Omdat het bestemmingsplan in februari ter vaststelling wordt aangeboden, moet er voldaan worden aan de nieuwste update van de Aerius-calculator (de tool voor de stikstofberekening). Deze update wordt pas op 26 januari 2023 beschikbaar gesteld. De nieuwe berekeningen zijn vooral formeel-juridisch noodzakelijk ten opzichte van de huidige berekeningen en zullen de ontwikkeling niet in de weg zitten. De nieuwe berekeningen dienen echter wel formeel na 26 januari maar voor de vaststelling in februari van het plan uitgevoerd moeten en zijn. De ge-update stikstofberekeningen worden nagezonden.

Geld
Kosten MFA en appartementengebouw Triada
Voor de realisatie van het MFA is de gemeente verantwoordelijk voor de financiële afhandeling. Hiertoe is reeds een besluit tot het verlenen van een investeringskrediet genomen door de gemeenteraad. Voor het appartementengebouw is een intentieovereenkomst ondertekent inzake de wijze waarop de ontwikkeling financieel zal worden afgehandeld en een koopovereenkomst voor de daadwerkelijke afname en overdracht van de gronden naar Triada.

Communicatie
Met de omwonenden, de OVW en de Dorpsraad is afgesproken dat zij actief maar informeel op de hoogte worden gebracht van de te nemen besluiten en de verschillende fasen in de procedure. Voor de procedure zelf zal het gebruikelijke communicatie-traject worden doorlopen. Aandacht voor de parkeersituatie in algemene zin zal nodig blijven, ook in de communicatie richting de direct belanghebbenden aan de Klapperdijk (omwonenden en OVW).

Uitvoering
Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd.

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

Heerde, 17 januari 2023

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp MFA en appartementen
2. Nota ambtelijke wijzigingen "Bestemmingsplan Wapenveld - Dorp, MFA Hof van Cramer en appartementen";
3. Bestemmingsplan "Wapenveld - Dorp, MFA Hof van Cramer en appartementen"

Ter inzage:
Geen