Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
31 januari 2022
Commissie Ruimte
17 januari 2022

Afdeling en opsteller
ROW / J. Mijnheer / 0578-699494 / j.mijnheer@heerde.nl
Portefeuille
S.J.L. Nienhuis
Programma
Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Opnemen in Bestuursagenda
Nee

Agendapunt
5.

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 2e Hoornerveenseweg 12

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan 'Herziening 2e Hoornerveenseweg 12' met identificatienummer NL.IMRO.0246.615ONT2eHVWEG12-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding
Het Hoornerveen ligt aan de rand van Heerde en alhoewel het relatief verstedelijkt is, is het ook onderdeel van het landelijk gebied. Om dit gebied een impuls te geven heeft de provincie Gelderland de streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Op basis hiervan is de gebiedsvisie voor het Hoornerveen opgesteld om uitvoering te geven aan deze streekplanuitwerking. In de gebiedsvisie zijn specifieke locaties aangewezen waar een gering aantal nieuwe woningen gebouwd mag worden, mits er tenminste €50.000,- wordt geïnvesteerd in het landschap. Tot op heden zijn twee woningen gerealiseerd.

Een initiatiefnemer is voornemens om op het perceel 2e Hoornerveenseweg, naast 12, kadastraal bekend als Heerde sectie A, 2570 en 2571, een woning te realiseren conform de gebiedsvisie. Het plangebied bestaat op dit moment uit agrarische grond en stukjes bos. Binnen de regels van de gebiedsvisie is het niet toegestaan om een woning aan de weg te bouwen. Daarom wordt ervoor gekozen om de woning in het veld te bouwen. Een aanvullende eis voor bouwen in het veld is de aanleg van een wandelpad, welke ook onderdeel is van het plan.
De woning met tuin wordt gerealiseerd op agrarische grond. Er wordt een oprijlaan aangelegd vanaf de 2e Hoornerveenseweg. Het landschapsplan is onderdeel van de regels van het bestemmingsplan.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden". Daarom heeft de initiatiefnemer verzocht om een bestemmingsplanherziening.

Beoogd effect
De ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Herziening 2e Hoornerveenseweg 12 met identificatienummer NL.IMRO.0246.615ONT2eHVWEG12-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
16 juni 2020: college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
13 juli 2021: college van B&W heeft planologische medewerking verleend en de raad daarover geïnformeerd middels een actieve raadsinformatie.
15 september 2021: het bestemmingsplan heeft vanaf dit moment 6 weken ter inzage gelegen.

Argumenten
1.1. Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025
De structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de toekomstvisie, drie zones onderscheiden. Het plangebied ligt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Deze zone ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde. 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.

Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als zoekzone voor landschappelijke versterking. Hierbinnen ligt de focus op het versterken van het landschap. In ruil daarvoor kunnen enkele woningen worden toegevoegd. Het voorliggend plan zal het landschap in het Hoornerveen versterken en sluit daarom goed aan op de structuurvisie Heerde 2025.

1.2. Het initiatief past binnen de kaders van de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen
De gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen is opgesteld om een aantrekkelijker landschap in het Hoornerveen te realiseren. In ruil daarvoor kunnen een aantal woningen worden gerealiseerd binnen dit gebied op daarvoor aangewezen locaties, mits daarmee wordt geïnvesteerd in het landschap. Bij het realiseren van een woning moet tenminste €50.000,- in het landschap worden geïnvesteerd, waarvan maximaal 40% in een groenfonds gestopt mag worden. Er moet een afstand van tenminste 25 meter worden bewaard tot nabijgelegen clusters van woningen.

Dit specifieke plan past binnen de kaders van gebiedsvisie. Het plan ligt in het kleinschalige ontginningslandschap. Binnen dit landschap is het mogelijk om een woning in het veld te bouwen, mits een wandelpad of –route wordt gerealiseerd. Dit plan maakt gebruik van deze mogelijkheid. De landschapsinvesteringen zijn als volgt opgebouwd:

- Beplantingen op het erf, conform het landschapsplan. Dit bevat een variatie aan vegetatiesoorten die tevens de biodiversiteit van de omgeving positief beïnvloeden. De stukken bos worden opgeruimd. Ook wordt een wandelpad aangelegd, dat een klein ommetje mogelijk maakt. Hierin wordt €15.022,50 geïnvesteerd.
- Investeringen in de bekenstichting. De initiatiefnemer stelt €15.000 beschikbaar voor de bekenstichting, zodat het bekenlandschap in het Hoornerveen versterkt kan worden.
- Er wordt €19.977,50 geïnvesteerd in het groenfonds, waar de gemeente gebruik van kan maken om grote landschapsinvesteringen te realiseren in het Hoornerveen.

In een landschapsplan zijn deze investeringen gewaarborgd. Deze is opgenomen als bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan.

1.3. Het initiatief voorziet in een maatschappelijke meerwaarde
Met de uitvoering van het landschapsplan wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag geleverd op deze locatie. Rond de nieuwe woning komt ruimte voor een boomgaard, tuin, een bomenlaan bij de oprit langs en een wandelpad. Het wandelpad is openbaar toegankelijk en creëert daarmee een meerwaarde voor wandelaars uit de buurt. Verder worden de bestaande stukken bos opgeschoond en omgevormd tot inheems bos.
Deze landschappelijke ingrepen bieden een grote ruimtelijke meerwaarde.

1.4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning met landschapsinvesteringen. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.5. Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het bestemmingsplan heeft vanaf 15 september 2021 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom kan het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld worden.

Kanttekeningen
1.1. Het initiatief kan niet voorzien in sociale huurwoningen
In de gemeente Heerde wordt actief gestuurd op het realiseren van sociale huurwoningen. Voor iedere woning die niet in deze categorie gerealiseerd wordt, moet worden bijgedragen aan het vereveningsfonds. Binnen de regels van de gebiedsvisie van het Hoornerveen is het onmogelijk om op deze locatie een goedkope woning te bouwen. Daarom zal de initiatiefnemer conform de uitvoeringsparagraaf 6.0 van de structuurvisie en de woonagenda bij moeten dragen aan het vereveningsfonds. Dit hebben we in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

1.2. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Beroep kan ingediend worden door belanghebbenden. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

Geld
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn de financiële bijdrage voor de plankosten aan de gemeente en de afwenteling van eventuele planschade geregeld. Ook zijn de vereveningsbijdrage en de gebiedsinvesteringen hierin vastgelegd. Nu het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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.

Inclusiviteit
Niet van toepassing.

Cittaslow
Cittaslow staat onder andere voor een hoge kwaliteit van het landschap. Dit initiatief versterkt het landschap op diverse manieren en sluit daarom goed aan op de waarden van Cittaslow.

Inkoop en SROI
Niet van toepassing.

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 A-onderwerp.

Heerde, 30 november 2021

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
W.H.M. Blankvoort-Zielhuis , loco-gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan 2e Hoornerveenseweg 12
2. Bestemmingsplan "Herziening 2e Hoornerveenseweg 12"
3. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst

Ter inzage:
Geen