Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	4 maart 2024
Commissie:	12 februari 2024
Agendapunt:	8.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan ‘Werverweg ong. Heerde’
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Thom Melenhorst
Telefoonnummer:	0578-699 494
E-mailadres	t.melenhorst@heerde.nl
Portefeuille:	S.L.J. Nienhuis
Programma:	-

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan ‘Werverweg ong. Heerde’ met identificatienummer NL.IMRO.0246.226Werverwegong-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding
Op 27 september 2022 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het plan. Vervolgens is het plan door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan. Na een positief advies van de rayonarchitect is voor het plangebied een bestemmingsplan opgesteld op basis waarvan het plan uitgevoerd kan worden.
Als onderdeel van de planvorming is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn afspraken opgenomen ten aanzien van verantwoordelijkheden bij de verdere planuitwerking en over de wijze waarop kosten verhaald worden. Als uitwerking van de anterieure overeenkomst is een koopovereenkomst opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over de overdracht van toekomstige openbare ruimte naar de gemeente.

Het plan is vertaald in een bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan. Tijdens de zienswijzenperiode is geconstateerd dat een klein deel van het bestemmingsplan op de verbeelding de bestemming ‘groen’ heeft gekregen in plaats van de bestemming ‘wonen’. Dit is ambtelijk gecorrigeerd, zonder dat dit leidt tot ruimtelijke consequenties. Voorgaande leidt er toe dat wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd doel
De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan ‘Werverweg ong. Heerde’ met identificatiecode NL.IMRO.0246.226Werverwegong-VA01.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Op basis van het overgangsrecht geldt dit na invoering van de Omgevingswet nog steeds.

Eerdere besluitvorming en kaders
- September 2022: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het plan.
- januari 2023: de rayonarchitect van het Gelders Genootschap heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van het plan.
- Oktober 2023: Het college van B&W neemt het besluit planologische medewerking waarna het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Argumenten
1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening
Het plan voorziet in de bouw van 23 woningen op een locatie die in de structuurvisie is aangewezen als stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan gereed om ter inzage te worden gelegd. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het initiatief past binnen de Structuurvisie 2025
Het initiatief ligt binnen zone 3 ‘Cultuur, natuur en voedselproductie’ van de structuurvisie. In de Structuurvisie is voor deze zone opgenomen dat de kwaliteit van het landschap van groot belang is. Ontwikkelingen moeten goed ingepast worden. Bij alle ontwikkelingen op het gebied van wonen in de zone ‘Cultuur, natuur en voedselproductie’ moet de inpassing in het (cultuur)landschap centraal staan. In de Structuurvisie is de locatie aangewezen als bestaand stedelijk gebied. De voorziene woningbouwontwikkeling past binnen de structuurvisie 2025.

1.3 Het initiatief sluit aan op de Woonagenda 2020 - 2023
In de gemeente Heerde wordt in de periode tot 2032, een toename van zo'n 620 extra huishoudens verwacht. Om deze extra woningbehoefte op te vangen moet bouwruimte gevonden worden. Welk ontwikkelperspectief is daarbij passend voor de verschillende kernen en hoe zorgen we ervoor dat het landelijke karakter van onze gemeente niet aangetast wordt, is beschreven in de Woonagenda. Daarin is voor Wapenveld onder andere opgenomen dat wordt ingezet op het realiseren van voldoende sociale huur en het inzetten op projectontwikkeling met en voor de doelgroepen ouderen en jonge gezinnen, allemaal levensloopbestendig.

Het ingediende plan in de vorm van 23 woningen betreft een plan met een gedifferentieerd woningaanbod: vrijstaande woningen, tweekappers en beneden-boven-woningen. De beneden-boven-woningen worden naar verwachting overgedragen aan Triada waardoor 35% van de te realiseren woningen in het sociale huursegment valt. Met dit programma worden zodoende diverse doelgroepen bediend en wordt voldaan aan de programmatische doelstellingen uit de woonagenda.

1.4 *Het initiatief sluit aan bij recent woningmarktonderzoek*
In 2021 heeft Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de gemeente Heerde. Hieruit blijkt dat er in Wapenveld relatief veel gezinnen wonen ten opzichte van de andere kernen in Heerde. Daarnaast is er een trek zichtbaar van verhuizingen van Wapenveld naar Heerde. Met het ontwikkelen van een gedifferentieerd woningaanbod in Wapenveld kunnen diverse doelgroepen worden bediend en kan het aantal verhuisbewegingen worden tegengegaan. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van Wapenveld.

1.5 Het initiatief sluit aan op de Geactualiseerde Toekomstvisie 2025 gemeente Heerde
De geactualiseerde toekomstvisie voorziet in een goed functionerende gemeenschap, onder andere door te voorzien in voldoende passende woningen. Hierbij mogen inwoners zich niet gedwongen voelen om te verhuizen omdat er onvoldoende of geen geschikte woningen of bouwmogelijkheden zijn.

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 23 woningen. Zoals onder punt 1.3 is aangegeven voorziet de ontwikkeling in een gedifferentieerd programma en daarmee in woningen voor diverse doelgroepen, waaronder sociale huur. Het plan vindt zodoende aansluiting met de Toekomstvisie.

1.6 Het plan heeft een meerwaarde
Het plan voorziet op verschillende wijze in een meerwaarde. De sociaal- maatschappelijke meerwaarde wordt geleverd door woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. Daarbij wordt 35% van de woningen in de sociale huursector gerealiseerd.
Binnen het plan is ruimte om levensloopbestendige woningen te realiseren door (een deel van) garages bij de woningen te betrekken zodat ruimte ontstaat om keuken, slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de begane grond te hebben. Met deze mogelijkheid kunnen senioren langer zelfstandig thuis wonen en kan mogelijke doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd worden.

Bij de verdere uitwerking van het initiatief is aandacht voor duurzaamheid. Dat betekent dat de woningen gasloos worden, worden voorzien van een warmtepomp en PV-panelen en dat er ruimte is voor elektrische laadpalen. Daarnaast is er aandacht voor zaken als klimaatadaptatie en ecologie. De opvang en infiltratie van hemelwater is een belangrijk onderwerp bij de verdere uitwerking van de plannen. De hoeveelheid verharding in openbaar gebied is beperkt tot wegen en parkeerplaatsen. De rest van het plangebied wordt groen uitgevoerd.

Ook vanuit ecologisch oogpunt biedt het plan een meerwaarde. In de planopzet is er voor gekozen om de aanwezige groenstructuur rondom het plangebied zo veel mogelijk te behouden en in het plan te integreren.

De ruimtelijke meerwaarde wordt gevormd door de wijze waarop het plan stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast. De voortzetting van de lintbebouwing aan de Werverweg en de ruime opzet van de kavels is een belangrijk uitgangspunt van het plan. Ook de aansluiting op de noordelijk gelegen woningen in woonwijk de Kolk is een belangrijk uitgangspunt van het plan, evenals het dorpse karakter van het plan.
Tevens wordt de ruimtelijke meerwaarde gevormd door agrarische activiteiten op korte afstand van woningen te beëindigen. De impact van geur en zware verkeersbewegingen verdwijnt ten gevolge van het plan.

Kanttekeningen

1.1 Zienswijze

Gedurende de voorbereiding om tot voorliggend bestemmingsplan te komen is een brede informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij geïnteresseerden een toelichting op het plan hebben gekregen en er gelegenheid was tot het stellen van vragen. Daarnaast zijn diverse individuele gesprekken gevoerd met de naast omwonenden. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is mede daardoor slechts 1 zienswijze ingediend (bijlage 4). De zienswijze is samengevat en beantwoord in een zienswijzennota, zie bijlage van dit voorstel. Uit de zienswijze blijkt dat de indiener van de zienswijze een vermindering van het uitzicht ervaart en van mening is dat het bouwplan er voor zorgt dat het bouwplan het leefgebied van dieren aantast. Ten behoeve van voorliggend plan is een brede ruimtelijke afweging gemaakt. Daaruit komt naar voren dat het realiseren van de woningen niet leidt tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van de indiener van de zienswijze. Op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat het plan niet leidt tot een aantasting van het leefgebied van beschermde planten en dieren.

Ambtshalve is de verbeelding aangepast. De meest noordelijke punt van het plangebied grenst aan een naastgelegen woning. In het kader van voorliggend plan is tussen de bewoner van de woning en de initiatiefnemer van voorliggend plan een grondruil afgesproken. Onderdeel van de afspraak is dat een klein deel van het plangebied bestemd zou worden als wonen. De begrenzing van het gedeelte dat voor wonen bestemd moet worden is onjuist begrensd. In het vast te stellen bestemmingsplan is de juiste begrenzing opgenomen. Deze begrenzing sluit aan bij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

Geld

Met de initiatiefnemer van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn met betrekking tot financiën onder andere de volgende afspraken gemaakt:

- de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en overige onderzoekskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer (gebaseerd op de methodiek van de plankostenscan);
- de gemeente neemt het openbaar gebied voor een symbolisch bedrag over van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar koopt beheer en onderhoud af;
- eventuele planschadevergoedingen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt 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 door de zienswijzenota toe te sturen. Ook de initiatiefnemers worden 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 Staatscourant, 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, 16 januari 2024

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan “Werverweg ong. Heerde”
2. Bestemmingsplan “Werverweg ong. Heerde”
3. Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
4. Zienswijze_geanonimiseerd

Ter inzage:
geen