Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
30 mei 2022
Commissie Ruimte
16 mei 2022

Afdeling en opsteller
ROW/R. ten Have/0578-699494/R.ten.have@heerde.nl
Portefeuille
S.J.L. Nienhuis
Programma
Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Opnemen in Bestuursagenda
Nee

Agendapunt
6.

Onderwerp
Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Wilgenweg 3

De raad besluit om:
1. het bestemmingsplan Wilgenweg 3 (NL.IMRO.0246.821BUWWILGWEG3-VA01) ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inleiding
De initiatiefnemer is voornemens het agrarische bedrijf aan de Wilgenweg 3 te Wapenveld om te zetten naar een woonbestemming. Hierbij wordt de agrarische bedrijfsbebouwing direct ten westen van de woning aan de Wilgenweg 3 gesloopt en een nieuwe woning gerealiseerd. De bestaande woning aan de Wilgenweg 3 blijft gehandhaafd. Met dit plan komt het agrarisch bouwvlak op deze locatie te vervallen. Derhalve is ook de woning aan de Wilgenweg 1 meegenomen in de bestemmingsplanwijziging en onderdeel van het plangebied van onderhavige ontwikkeling.

T.a.v. het onderhavige initiatief heeft uw college op 23 juni 2021 een positieve grondhouding aangenomen, omdat het initiatief voorziet in een grote landschappelijke meerwaarde. Uw college heeft daarom op 18 januari 2022 een besluit planologische medewerking genomen, waarna het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Wilgenweg 3 (NL.IMRO.0246.821BUWWILGWEG3-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

23 juni 2021	• B&W heeft besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor wat betreft:

- Het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (630 m^2);
- Het realiseren van één nieuwe woning met bijgebouw;
- Het omvormen van twee dienstwoningen naar reguliere woningen;
- Het versterken van het landschap op deze locatie.

18 januari 2022	• B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen, waarna het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.
19 april 2022	• B&W heeft besloten: - de raad voor te stellen het bestemmingsplan Wilgenweg 3 (NL.IMRO.0246.821BUWWILGWEG3-VA01) ongewijzigd vast te stellen; - de raad voor te stellen geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

Argumenten

1.1. Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025

Het initiatief ligt in zone 3 – Cultuur, natuur en voedselproductie. Dit gebied kenmerkt zich door het landelijke karakter met agrarische bedrijven, landelijk wonen, groene elementen en water. In deze zone zijn enkel nieuwe woningen toegestaan binnen de kernen Vorchten en Veessen. Daarbuiten zijn nieuwe woningen enkel mogelijk mits sprake is van vervanging of functieverandering.

Het initiatief maakt gebruik van de mogelijkheid om een nieuwe woning toe te voegen door middel van functieverandering. Ook zet de initiatiefnemer in op het versterken van het landschap. Daarmee draagt het initiatief bij aan het versterken van de waarden binnen deze zone.

1.2. Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten voor functieverandering

De streekplanuitwerking functieverandering is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan stoppende agrarische bedrijven, om daarmee het buitengebied een betere uitstraling te geven. Ondertussen is dit beleid enigszins verouderd en zijn enkele aanvullingen gedaan op dit beleid.
Het uitgangspunt nu is dat tenminste 500 m2 aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. In ruil daarvoor mag één woning, of twee woningen in één woongebouw, worden teruggebouwd. Er mag niet meer dan 50% van het gesloopte oppervlak worden teruggebouwd. Ook moet er aandacht zijn voor een landschappelijke inpassing. Bij twee woningen in één woongebouw wordt zeer hoge kwaliteit van het landschap verwacht.

Het initiatief sluit aan op dit beleid door de voormalige stal te slopen en daarvoor in de plaats één woning te bouwen. Het initiatief voldoet aan de eis van de oppervlakte. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een landschappelijke inpassing, waardoor het landschap ter plaatse wordt versterkt.

1.3. Het initiatief voorziet in een maatschappelijke meerwaarde

Het initiatief voorziet op verschillende manieren in een maatschappelijke meerwaarde.
Op dit moment betreft het plangebied een agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare. Alhoewel het huidige bouwblok kleiner is dan dat, bestaan er planologische mogelijkheden om het agrarische bedrijf verder uit te breiden. Door het verdwijnen van het agrarisch bouwvlak verdwijnt de overlast veroorzaakt door het agrarische bedrijf. Daarmee verbetert de leefomgeving van omwonenden.

De agrarische bedrijfsgebouwen hebben beperkte ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is asbest aanwezig in de grote stal. Omdat het agrarische bedrijf niet meer actief is, zou verwaarlozing op kunnen

treden. Door de bedrijfsgebouwen te slopen, wordt asbest verwijderd en kan het erf weer een goede uitstraling krijgen.

De nieuwe woning komt te staan op de locatie van de te slopen stal. Deze woning krijgt het karakter van een schuurwoning. Daarmee wordt gerefereerd naar het voormalige gebruik van het erf. Een typisch element voor een schuurwoning is een overstek. In het plan is rekening gehouden met de mogelijkheid om een overstek te realiseren. Bij deze nieuwe woning wordt ook een bijgebouw gerealiseerd. Ook worden enkele beplantingen gerealiseerd op het erf. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de initiatiefnemer verplicht om het plangebied in te richten volgens het inrichtingsplan.

1.4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Het plan voorziet in het toepassen van de rood voor rood regeling aan de Wilgenweg 3. 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. De anterieure overeenkomst is getekend
De anterieure exploitatieovereenkomst, behorende bij dit initiatief, is al getekend door het college en initiatiefnemer. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd. Dat deze overeenkomst al getekend is, betekent niet dat u verplicht bent om medewerking te verlenen. Indien het initiatief geen doorgang vindt, wordt deze overeenkomst ontbonden. De zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst is te vinden in bijlage 3.

Kanttekeningen
1.1. Een deel van de bebouwing blijft staan
Van oorsprong vormen de Wilgenweg 1 en 3 één gezamenlijk erf. In het geldende bestemmingsplan is er sprake van één agrarisch bouwblok met twee dienstwoningen. Daarom horen beide woningen meegenomen te worden in deze ontwikkeling. Het erf is wel kadastraal gesplitst, waardoor de initiatiefnemer niet meer in bezit is van de Wilgenweg 1.
Op het perceel van de Wilgenweg 1 staat een schuur van circa 300 m2, die zal blijven staan met deze ontwikkeling. De eigenaar van dat perceel is niet bereid om deze te verwijderen.

Doordat deze schuur niet wordt verwijderd, is er zeer beperkte ruimte voor nieuwe bijgebouwen op het nieuwe erf. Met een bijgebouw van 30 m2 bij de nieuwe woning kan aan de maximale oppervlakte worden voldaan. Echter is dit geen passend formaat bij een woning in het buitengebied, waar normaal gesproken 100 m2 aan bijgebouwen is toegestaan. Daarom is er ruimte voor een schuur van 75 m2.

Alhoewel er met dit plan de oppervlakte aan bijgebouwen groter is dan gebruikelijk, is dit wel te verantwoorden. De maatschappelijke meerwaarde van het initiatief is namelijk bijzonder groot door het verdwijnen van een agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt niet meer dan 50% van het te slopen oppervlak teruggebouwd. De oppervlakte aan gebouwen neemt dus wel af met dit initiatief.

1.2. Het initiatief voorziet niet in een goedkope woning
De nieuwe woning wordt vrijstaand gebouwd in het buitengebied. Deze valt dus in het dure segment. Daarmee wordt niet voldaan aan de eis om tenminste 40% van de nieuwe woningen in het goedkope segment te bouwen. Binnen de beleidskaders voor rood voor rood is het onmogelijk om hier een goedkope woning te realiseren. Daarom zal de initiatiefnemer conform de Woonagenda en de Uitvoeringsparagraaf 6.0 van de structuurvisie €12.000 bijdragen aan het vereveningsfonds.

Geld
De kosten voor leges, planschade en vereveningsbijdrage sociale woningbouw zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zijn deze afspraken vastgelegd.

Communicatie
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het plan zo spoedig mogelijk gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt in de Schaapskooi, op www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. Daarnaast worden de initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit en de ter inzagelegging.

Inclusiviteit
Niet van toepassing.

Cittaslow
Het initiatief versterkt de kwaliteit van het landschap en draagt op deze manier bij aan 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)
Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 12 april 2022

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Wilgenweg 3;
2. Bestemmingsplan Wilgenweg 3;
3. Zakelijke beschrijving anterieure exploitatieovereenkomst.

Ter inzage:
Geen