Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	29-01-2024
Commissie:	15-01-2024
Agendapunt:	5.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Smeestraat 7 Veessen
Afdeling:	ROW
Opsteller:	A. van Valkengoed
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	a.vanvalkengoed@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:
1. Het bestemmingsplan 'Smeestraat 7 Veessen' met identificatienummer NL.IMRO.0246.309HVVBPSmee7-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Inleiding
De huidige bewoner van Smeestraat 7 en zijn kleinkinderen hebben een aanvraag ingediend voor het realiseren van een 2 onder 1 kap woning waar nu nog een verouderde woning staat. In het eerste plan zouden de kleinkinderen in de nieuwe woningen wonen en de huidige bewoner in een mantelzorg woning op het achtererf gaan wonen.

Echter is 1 van financiële partners halverwege het traject gestopt. Desondanks is het toevoegen van een 2 onder 1 kap woning conform beeldkwaliteitskader een ruimtelijke meerwaarde en kan het plan doorgang vinden.

Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Op dit plan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel is er een aantal ambtshalve wijzigingen in het ontwerp doorgevoerd (zie bijlage). Hierdoor wordt u voorgesteld het bestemmingplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd doel
De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Smeestraat 7 Veessen" met identificatienummer NL.IMRO.0246.309HVVBPSmee7-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
28 juni 2022: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
22 augustus 2022: Het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.

Argumenten
1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening
Het plan voorziet in de bouw van een 2 onder 1 kap woning binnen de bestaande dorpskern van Veessen. Hier is het binnen de structuurvisie 2025 toegestaan om enkele woningen toe te voegen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage geweest van 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023. Er zijn op dit plan geen zienswijzen ingediend.

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 staat: "Aan de dorpen Veessen en Vorchten mogen een aantal woningen worden toegevoegd, mits geen af - breuk gedaan wordt aan de bestaande (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten van de dorpen. Hierbij moeten de woningen een vanzelfsprekende en niet op een planmatige wijze een plaats krijgen. Het 'dorpsgevoel' moet blijven bestaan in de kernen. De toe te voegen woningen moeten passen in het ruimtelijke beeld van de dorpen en dienen de historische context zo min mogelijk te verstoren."

De ligging van het initiatief valt binnen de kern van Veessen. Hierdoor is het binnen de structuurvisie 2025 toegestaan om een enkele woning toe te voegen. Het plan past hiermee binnen de structuurvisie 2025. In het beeldkwaliteitskader wordt gewaarborgd dat de woningen planmatig een plaats krijgen met de uitstraling passend bij de Smeestraat en het 'dorpsgevoel' blijft bestaan.

1.3 Het initiatief heeft ruimtelijke meerwaarde
De huidige woning is verouderd en heeft een beperkte ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe plan wordt uitgevoerd conform beeldkwaliteitskader waarin de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt. Hiermee voorziet het plan een kwalitatieve ruimtelijke verbetering. Hierdoor is onder andere sprake van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Het initiatief sluit aan op de Woonvisie
In de Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte. Onderliggend inbreidingsplan sluit daar op aan.

De type woningen zorgen voor een grotere diversiteit in de woningmarkt van Veessen. Hiermee sluit het initiatief aan op de Woonvisie.

Kanttekeningen
1.1 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. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

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 o.a. (leges)kosten, planschade, realisatie en sociale woningbouw.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt van dit besluit en het verdere proces op de hoogte gesteld. Nadat het bestemmingsplan gewijzigd 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 ontwerpbestemmingsplan gewijzigd 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, 5 december 2023

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan “Smeestraat 7 Veessen”
2. Bestemmingsplan “Smeestraat 7 Veessen”
3. Nota ambtshalve wijziging

Ter inzage:
Geen