



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

15 oktober 2018

Commissie Ruimte

24 september 2018

Afdeling en opsteller

ROW/N. Haverkamp/0578-699494/n.haverkamp@heerde.nl

Portefeuille

H.J. Berkhoff

Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

Nee

Agendapunt

8.

Onderwerp

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan tankstation Zwarteweg Heerde

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening, tankstation Zwarteweg', met planidentificatie NL.IMRO.0246.612zwarteweg-vg01, ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inleiding

Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen naar aanleiding van de uitkomsten van uw raadscommissie van 21 maart 2016. In deze raadscommissie heeft u een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling van de zoutloods aan de Zwarteweg 2-4, waarbij vooral aandacht is gevraagd voor de gevolgen voor omwonenden en met name de relatie met de woning Eperweg 60.

De initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de zoutloods heeft naar aanleiding van bovengenoemde raadscommissie onder ander contact gezocht met de eigenaar van de woning Eperweg 60 (hierna: initiatiefnemer). Partijen hebben onderling een akkoord bereikt over de aan- en verkoop van gronden. De woning aan de Eperweg wordt gesaneerd en op de hoek Zwarteweg – Eperweg is initiatiefnemer voornemens om een brandstofverkooppunt te realiseren. Tevens kan het profiel van de N794 worden verruimd. Om de genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend.

Het college heeft op 27 maart 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening, tankstation Zwarteweg', 6 weken ter inzage te leggen. De volgende stap in het proces is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een tankstation en amovering woning Eperweg 60 planologisch juridisch mogelijk.

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 februari 2016 positieve grondhouding college over de ontwikkeling van de locatie zoutloods;
- 21 maart 2016 positieve grondhouding commissie over de ontwikkeling zoutloods, met opmerking over Eperweg 60;
- 22 augustus 2017 positieve grondhouding college over de amovering van de woning Eperweg 60 in combinatie met de realisatie van een brandstofverkooppunt en de herinrichting van de Eperweg;
- 27 maart 2018 college akkoord start planologische procedure.

Argumenten

1.1 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leiden tot aanpassingen van de toelichting op het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 april tot en met 22 mei ter inzage gelegen. Tijdens de inzage periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Samengevat hebben de zienswijzen geleid tot drie aanpassingen in de toelichting van het plan.

- In de toelichting van het plan is een paragraaf licht toegevoegd. In deze paragraaf wordt ingegaan op mogelijke effecten van licht afkomstig van het tankstation op de omgeving. De terreinverlichting, lichtreclame en de luifelarmaturen zullen overdag maximaal 5 lux uitstralen en maximaal 1 lux in de nacht. Gezien de afstand tussen het tankstation tot de omliggende woningen zal er geen sprake zijn van lichthinder afkomstig van terreinverlichting en reclamezuil.
- De paragraaf verkeer is aangevuld met het effect van het aantal verkeersbewegingen door de toekomstige ontwikkeling van de zoutloods. In de bijlage op de toelichting is het rapport met de verkeerstellingen bijgevoegd. De toename van verkeer door de realisering van het tankstation en de toekomstige ontwikkelingen aan de Zwarteweg 2-4 heeft geen effect op de verkeersafwikkeling van het kruispunt N794/Zwarteweg. Per saldo wordt door de ontwikkeling een positief effect bereikt op de verkeersveiligheid.
- Aan de toelichting van het plan is een marktonderzoek toegevoegd. Dit marktonderzoek geeft aan dat gezien de hoge frequentie van verkeersbewegingen, alsmede het doorgaande verkeer dat vanaf het plangebied direct de snelweg oprijdt, sprake is van behoefte aan een tankstation op deze locatie. Voorliggend plan zal daarmee geen zodanige leegstand tot gevolg hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Voor een volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar bijlage 1, Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening, tankstation Zwarteweg'.

2.1 Door de voorgenomen ontwikkelingen ontstaat een win-win situatie

Door de voorgenomen ontwikkelingen wordt een win-win-situatie gecreëerd. De milieubelaste woning Eperweg 60 wordt gesaneerd. Als gevolg daarvan kan een grondruil plaatsvinden met de provincie. Hierdoor kan het profiel van de N794 (Eperweg) worden verruimd, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. De realisatie van een brandstofverkooppunt maakt de sloop van de woning financieel mogelijk.

2.2. De vestiging van een brandstofverkooppunt past binnen de kaders van de structuurvisie
Het plangebied van het tankstation is in onze Structuurvisie Heerde 2025 gelegen binnen de economische knoop. Dit is het gebied rond de afslag Heerde-Zuid van de A50. Dit gebied kan ontwikkeld worden tot een economische knoop. In deze infrastructurele knoop kunnen in de directe omgeving economische ontwikkelingen plaats vinden.
De realisering van een tankstation sluit mooi aan op de aanduiding voor de economische knoop. Een tankstation past goed binnen een infrastructurele knoop van rijksweg en provinciale weg. Tevens sluit het mooi aan op de reeds bestaande voorzieningen in de directe nabijheid.

2.3 De omgevingsaspecten zijn onderzocht. Er zijn geen negatieve effecten op de omgeving
Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten, o.a. geluid, verkeer, flora & fauna, onderzocht. De bevindingen zijn weergegeven in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is. Er treden geen negatieve effecten op voor de omgeving.

2.4 De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de regels en/of verbeelding
Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Juridisch bindend zijn de verbeelding met de bijbehorende planregels. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de toelichting op het plan gewijzigd (zie onder punt 1). De toelichting is het niet juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Nu de regels en verbeelding niet zijn gewijzigd, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

3.1 Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, het kostenverhaal is anderszins geregeld

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd. Er is een getekende anterieure overeenkomst aanwezig. Hierin is het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. Tevens zijn de kosten van de bestemmingsplanprocedure hierin geregeld. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd en om die reden hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1 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. Beroep kan ingediend worden door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en voor belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij geen zienswijze konden indienen gedurende de tervisielegging. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

Geld

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere de financiële bijdrage voor de plankosten aan de gemeente geregeld.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd in de Schaapskooi, de Staatscourant, op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website.

Aan de indieners van zienswijzen en de initiatiefnemer is de concept nota zienswijzen verzonden. Daarnaast heeft op 27 juni een gesprek plaatsgevonden met de advocaat van een van de indieners van de zienswijze en de indiener zelf.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan ligt dit plan voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij dat niet konden, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degenen die beroep instellen kunnen tevens om een voorlopige voorziening vragen om te voorkomen dat het plan na het ter inzage leggen in werking treedt.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 4 september 2018

Het college van Heerde

mr. G.J. de Graaf

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan tankstation Zwarteweg Heerde
2. Zienswijzennota
3. Ingekomen zienswijze 1
4. Ingekomen zienswijze 2
5. Bestemmingsplan
6. Aanpassing kruising Zwarteweg-Eperweg
7. Afwegingsnotitie Kruispunt N794 Zwarteweg
8. Bestekstekening fase 5
9. D1205582 Tankstation + Rijcurve 27m
10. Eperweg N794.Zwarteweg.Epe
11. Toelichting Methode Harders

Ter inzage:

1. Ondertekende anterieure overeenkomst (vertrouwelijk)