



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

17 december 2018

Commissie Ruimte

4 december 2018

Afdeling en opsteller

ROW, T. Melenhorst, T.Melenhorst@heerde.nl

Portefeuille

H.J. Berkhoff

Programma

Ruimte

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

8.

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)'

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren
2. de ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)' met planidentificatie NL.IMRO.0246.BPVeldweg7-vs01, met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inleiding

Op het perceel Veldweg 7 te Heerde is bedrijfsbebouwing aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de aanwezige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats drie vrijstaande (kangoeroe) woningen te bouwen met bijgebouwen. De bouw van de woningen past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel gewenst is en past op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan.

Het college heeft op 7 maart 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)" gewijzigd vast te stellen.

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

Collegebesluit d.d. 15 september 2015 akkoord positieve grondhouding

Commissie Ruimte d.d. 6 oktober 2015 akkoord positieve grondhouding

Collegebesluit d.d. 7 maart 2018 ontwerp bestemmingsplan ter visie

Argumenten

1.1 Door het toestaan van kangoeroewoningen wordt de aantrekkelijkheid en maatschappelijke meerwaarde vergroot.

Door de vergrijzing en de veranderende wetgeving en financiering op het gebied van wonen en zorg, neemt de vraag toe naar voor ouderen geschikte woningen, voorzieningen voor mantelzorg en mogelijkheden voor inwoning. In dit plan wordt hierop ingespeeld door in of aangebouwd aan de drie woningen kangoeroewoningen toe te staan. De bebouwingsmogelijkheden zijn hiervoor verruimd, maar blijven wel binnen de aangegeven bouwvlakken, waardoor er sprake blijft van een compacte samenhangende ruimtelijke eenheid. Dit ligt in de lijn van het principe van bebouwingsconcentratie zoals die in het buitengebied wordt gehanteerd.

1.2 De gebiedskwaliteiten worden beschermd.

In het bestemmingsplan is extra aandacht besteed aan de bepalingen die moeten garanderen dat er rekening wordt gehouden met de gebiedseigen kwaliteiten. Binnen de bestemming 'Tuin' is daarom bijvoorbeeld een aanduiding opgenomen voor een strook die onbebouwd moeten blijven, omdat daar een doorkijk naar het achterliggende gebied in stand moet worden gehouden. Bovendien zijn er beperkte bouwvlakken opgenomen voor de woningen. Ook de bijgebouwen moeten binnen deze bouwvlakken worden gesitueerd. Voor de bouwvlakken is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen over de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Op het perceel is verwaarloosde bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze zijn ontsierend voor de omgeving. Door de aanwezige bebouwing te slopen en drie vrijstaande woning terug te bouwen, welke landschappelijk worden ingepast, wordt een kwaliteitsimpuls bewerkstelligd.

1.4 Gewijzigde vaststelling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode 1 door één belanghebbende een zienswijze ingediend (zie bijlage 3). Deze zienswijze is ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan op één onderdeel aan te passen. De wijziging betreft de aanpassing van het (als voorwaardelijke verplichting aan de regels gekoppelde inrichtingsplan) gekoppelde inrichtingsplan en de regels van het bestemmingsplan. Aan de westelijke erfgrens is extra beplanting opgenomen ten behoeve van een landschappelijke erfafscheiding met het naastgelegen perceel. In de regels van het bestemmingsplan is ten aanzien van de erfafscheiding opgenomen dat deze erfafscheiding uitsluitend uit een hekwerk van maximaal 1 meter mag bestaan of uit gebiedseigen beplanting. Hiermee wordt de kwaliteit van het gebied verder geborgd.

Zie hiervoor het bijgevoegde zienswijzenverslag (bijlage 4).

Naast de wijzigingen die zijn doorgevoerd op basis van de ingediende zienswijze, is er een aantal aspecten die aanleiding geven tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de bijgevoegde memo 'Ambtshalve wijzigingen 'Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)' (bijlage 5).

1.5 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

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

1.1 Beroep

Het indienen van beroep door appellant bij de Raad van State is mogelijk. Ook belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij geen zienswijze konden indienen gedurende de tervisielegging, hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. 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.

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)

Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 23 oktober 2018

Het college van Heerde

mr. G.J. de Graaf

, burgemeester

B. van Zuthem

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)';
2. t/m 2.9.1. Bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)';
3. Zienswijze d.d. 13 mei 2018;
- 3.1. Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)';
4. Memo ambtshalve wijzigingen 'Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening (Veldweg 7)'.

Vertrouwelijk ter inzage:

5. Anterieure overeenkomst