



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

15 april 2019

Commissie Ruimte

1 april 2019

Afdeling en opsteller

ROW/T. Melenhorst/0578-699494/nt.melenhorst@heerde.nl

Portefeuille

H.J. Berkhoff

Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

Nee

Agendapunt

5.

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Groepsaccommodatie Eikenlaan 1, Heerde'.

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan NL.IMRO.0246.501EIKENLAAN1-VG01 'Groepsaccommodatie Eikenlaan 1, Heerde', gewijzigd 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 een initiatief van de eigenaar van de locatie Eikenlaan 1 in Heerde. Het plan voorziet in de wijziging van het bestemming 'Agrarisch – kwekerij' in de (hoofd)bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

In de raadscommissie van 28 augustus 2017 heeft u een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie, waarbij u de opgave mee heeft gegeven om proberen draagvlak in de buurt te krijgen door met de buurt in gesprek te gaan. De initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de locatie aan de Eikenlaan 1 heeft naar aanleiding van bovengenoemde raadscommissie onder ander contact gezocht met de buurt door een bijeenkomst te organiseren waarin de plannen nader zijn toegelicht en waar de buurt haar visie op de ontwikkeling kon geven. Om de genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend.

Het college heeft op 26 juni 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0246.501EIKENLAAN1-ON01 'Groepsaccommodatie Eikenlaan 1, Heerde', 6 weken ter inzage te leggen. Tegen het bestemmingsplan zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord en hebben op onderdelen tot aanpassingen geleid. De volgende stap in het proces is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie 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

- 27 september 2016: positieve grondhouding college over de ontwikkeling van de locatie Eikenlaan 1;
- 28 augustus 2017: positieve grondhouding commissie over de ontwikkeling, met opmerking over het betrekken van de buurt;
- 5 oktober 2017: gesprek tussen initiatiefnemer en omwonenden over de plannen;
- 26 juni 2018: college akkoord start planologische procedure.
- December 2018: petitie tegen plannen door deel van de buurt.

Argumenten

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 september tot en met 23 oktober ter inzage gelegen. Tijdens de inzage periode zijn 15 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een zienswijzennota. Deze is als bijlage 1 van dit raadsvoorstel opgenomen. In deze zienswijzennota zijn tevens de wijzigingen benoemd die de zienswijzen tot gevolg hebben gehad.

Samengevat hebben de zienswijzen geleid tot de volgende aanpassingen in het plan.

- De uitkomsten van een nader verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De term verblijfsrecreatie is verduidelijkt;
- De mogelijkheid tot het houden van seminars wordt uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald.
- Het kaartmateriaal is op onderdelen verhelderd;
- De waterparagraaf is verduidelijkt;
- De paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast;
- De paragraaf externe veiligheid is aangepast.

Voor een volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar bijlage 1, Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0246.501EIKENLAAN1-ON01 'Groepsaccommodatie Eikenlaan 1, Heerde'.

1.2 Het initiatief past binnen de kaders van onze structuurvisie Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de Visie gemeente Heerde 2025, drie zones onderscheiden. Het plangebied (Eikenlaan 1) valt in zone 2 (Nieuwe zakelijkheid en gezondheid). De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zones Natuurlijkheid en Cultuur, natuur en voedselproductie. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

De nadruk op ontwikkelingen in de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt met name op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied en het benutten van kansen op het gebied van leefstijl, gezondheid en zorg met respect voor de omgeving. De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid is een gebied met een hoge economische activiteit, waarin veel functies naast elkaar bestaan. Doel is dat het gebied aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren. Dit vereist een zorgvuldige benadering van het gebied, waarbij de landschappelijke inpassing van de verschillende functies een belangrijke randvoorwaarde is.

T.a.v. verblijfsrecreatie op een nieuwe locaties stelt de structuurvisie dat zone 2 hiervoor goede mogelijkheden biedt, maar wel op zorgvuldig gekozen locaties. Bijvoorbeeld aan een belangrijke route, in de nabijheid van een (recreatief knooppunt) of in het aangewezen ontwikkelgebied recreatie en toerisme. Het voorliggende initiatief bevindt zich weliswaar niet in het ontwikkelgebied recreatie en toerisme, maar is in beginsel een goede locatie voor verblijfsrecreatie met het Heerderstrand, de Veluwe en de kern Heerde in de directe nabijheid. Bovendien is het aanbod van groepsaccommodaties in de gemeente Heerde beperkt terwijl er wel behoefte bestaat. In de toekomstvisie heeft de gemeente Heerde recreatie en toerisme niet voor niets als belangrijke drager bestempeld. Vooral verblijfsrecreatie (geen permanente bewoning) wordt benoemd en moet verder worden ontwikkeld, maar wel passend bij de maat en schaal van Heerde. Het voorliggende initiatief sluit hier goed op aan.

1.3 Het initiatief voorziet in een economische en recreatieve meerwaarde

Het initiatief voorziet in een economische en recreatieve meerwaarde. De economische (en recreatieve) meerwaarde staat in onze uitvoeringsparagraaf, als onderdeel van de structuurvisie Heerde 2025, benoemd als de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Onderdelen van economische en recreatieve meerwaarde zijn: welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap. Het initiatief (groepsaccommodaties) sluit hier goed op aan, omdat een nieuwe verblijfs-recreatieve functie o.a. kan bijdragen aan de lokale werkgelegenheid, de toename van bezoekers, versterking van recreatie en de toename van bestedingen. Bovendien onderstrepen wij de visie van de initiatiefnemer op samenwerkingen met andere ondernemers in de recreatieve sector. Dergelijke samenwerkingen kunnen inderdaad een mooi resultaat opleveren en bijdragen aan het zijn van een gastvrije gemeente (Cittaslow). Ook het inspelen op de behoeften van minder validen is een meerwaarde (sociaal maatschappelijk). Zo worden twee van de vier groepsaccommodaties geschikt gemaakt voor deze doelgroep en kunnen daarmee ook als dusdanig worden gebruikt.

1.4 Het initiatief voorziet in een ruimtelijke meerwaarde

In het kader van onderliggend plan is een inrichtingsplan opgesteld. In dat inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen die voorzien in een versterking van de landschappelijke waarden in relatie tot het LOP. Het inrichtingsplan is middels de regels van het bestemmingsplan als een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Dat maakt dat initiatiefnemer de inrichting van het terrein binnen een in de regels bepaalde periode moet hebben uitgevoerd. Ook in de anterieure overeenkomst die gesloten is met initiatiefnemer is deze verplichting opgenomen.

1.5 Er is een planologische afweging gemaakt

Initiatieven die niet passen in één van onze bestemmingsplannen worden volgens het principe van uitnodigingsplanologie in behandeling genomen. Medewerking kan worden verleend indien een initiatief voorziet in maatschappelijke meerwaarde en ruimtelijke uitvoerbaar is (een goede ruimtelijke ordening). Het onderhavige initiatief voorziet in maatschappelijke meerwaarde en in een

goede ruimtelijke ordening. In het kader van de planologische afweging van het initiatief is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader heeft onderzoek plaatsgevonden op een aantal ruimtelijke aspecten: bodem, water, archeologie, verkeer, akoestiek, flora en fauna. Uit dit nadere onderzoek blijkt dat deze aspecten geen belemmeringen met zich meebrengen te aanzien van het uitvoeren van de plannen.

Kanttekeningen

2.1 Draagvlak

Er is geen volledig draagvlak in de omgeving. Dit heeft zich geuit in het aantal zienswijzen en een ingediende petitie tegen het plan. De aard van de zienswijzen zorgt er echter niet voor dat het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening niet uitvoerbaar is.

2.2 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. Aangezien er veel zienswijzen zijn ingediend, is de kans groot dat beroep tegen het bestemmingsplan wordt aangetekend.

2.3 Vaststellingstermijn

Tussen het beëindigen van de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling door de Raad geldt een termijn van twaalf weken. Dit is een termijn van orde. Voor onderliggend plan is deze termijn overschreden. De oorzaak ligt in het feit dat meer tijd nodig was om te komen tot een goede behandeling en beantwoording van de ingediende zienswijzen. Met name het uitvoeren van een aanvullend verkeerskundig onderzoek, heeft geleid tot een langere behandeltermijn.

Geld

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere de financiële bijdrage voor de plankosten aan de gemeente geregeld. Omdat het een ontwikkeling van een ondernemer betreft, is deze ondernemer verantwoordelijk voor de exploitatie van het plan.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 september tot en met 23 oktober 2018 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 15 zienswijzen ingediend. Tevens is aan wethouder Berkhoff een petitie aangeboden door een groep buurtbewoners die tegen de plannen zijn. Met verschillende buurtbewoners hebben individuele gesprekken plaatsgevonden over de plannen en het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan. Voor de inhoud en behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage bij dit raadsvoorstel is opgenomen.

Enkele appellanten hebben verzocht om gehoord te worden. Het college heeft op 20 november 2018 besloten om geen hoorzitting te organiseren omdat dit niet doelmatig werd geacht. Appellanten zijn hiervan 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 Schaapskooi, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt de initiatiefnemer van uw besluit en de ter inzagelegging op de hoogte gebracht.

Ook degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan worden van uw besluit op de hoogte gebracht.

Aan de indieners van zienswijzen en de initiatiefnemer wordt 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. Toegezegd is dat voor de raadsvergadering nog nader aangegeven wordt hoe de eigendomssituatie van de Eikenlaan is.

Heerde, 12 maart 2019

Het college van Heerde,
Mr. J.A. Koops-Scheele
B. van Zuthem

, burgemeester
, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan en diverse bijlagen
3. Zienswijzeverslag

Ter inzage (vertrouwelijk in de kluis ter inzage):

1. Ondertekende anterieure overeenkomst