Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering 17 juni 2019 **Commissie Ruimte** 3 juni 2019	**Afdeling en opsteller** ROW/T. Melenhorst/0578-699494/t.melenhorst@heerde.nl **Portefeuille** H.J. Berkhoff **Programma** Ruimtelijke en economische ontwikkeling **Opnemen in Bestuursagenda** Nee
Agendapunt 11.	**Onderwerp** Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Heerderhof NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01'.

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Heerderhof NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01' 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 de transformatie van het terrein van Viattence, locatie Wendhorst, aan de Eperweg. Het gebouw van zorginstelling Viattence is aan vervanging toe. De bebouwing dateert uit de jaren '70, is bouw- en installatietechnisch verouderd en is niet toegesneden op de hedendaagse visie op zorg. Viattence heeft twee partijen geselecteerd voor transformatie van het gebied:

a) Vitaal Zorgvast voor de bouw van vervangende zorgwoningen en zorgfuncties (programma zorg, realisatie 2017-2019);
b) VanWonen voor de realisatie van woningen op het resterende achterliggende terrein.

Het traject voor de realisatie van de vervangende zorgwoningen is vrijwel afgerond. VanWonen en Vitaal ZorgVast hebben de opgave voor de zorgwoningen en het resterende terrein aan de achterzijde integraal opgepakt, met als doel om beide delen tot een samenhangend gebied te ontwikkelen.

Om de woningbouw mogelijk te maken is door VanWonen (in overleg met de gemeente en direct belanghebbenden) een stedenbouwkundig plan opgesteld. Ten aanzien van dit stedenbouwkundige plan heeft u een positieve grondhouding aangenomen. De afgelopen maanden is gewerkt aan de vertaling van het stedenbouwkundig plan in een beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan.
Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn behandeld. Op een aantal onderdelen heeft dat tot aanpassingen van het plan geleid.

In de raadscommissie van 3 september 2018 heeft u een positieve houding aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie, waarbij u onder andere de opgave mee heeft gegeven om de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van hulpdiensten in geval van calamiteiten nader te beschouwen. Mede op basis van dit advies heeft de verdere planuitwerking plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een definitief stedenbouwkundig plan dat is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan. Hierbij is een klankbordgroep bestaande uit omwonenden en het Gelders Genootschap betrokken.

Om de genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken heeft VanWonen als initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld. Het college heeft op 11 december 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Heerderhof NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01', gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Tegen het bestemmingsplan zijn 25 zienswijzen ingediend. Deze zijn, mede op basis van diverse gesprekken met reclamanten, beantwoord en hebben op onderdelen tot aanpassingen geleid. De volgende stap in het proces is het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
het bestemmingsplan 'Heerderhof NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01' 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
- 6 juni 2017: positieve grondhouding college over woningbouwontwikkeling in het plangebied;
- 27 februari 2018: positieve grondhouding college ten aanzien van het stedenbouwkundige plan;
- 3 september 2018: presentatie plannen in de commissie;
- 11 december 2018: college akkoord start planologische procedure.
- Na zienswijzetermijn diverse gesprekken met reclamanten, wat heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leiden tot aanpassingen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 januari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzage periode zijn 25 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 maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw ter hoogte van Heerderhaegen is gewijzigd. Het gebouw kan minder hoog worden dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen;
- Het bouwvlak van het voorziene appartementengebouw ter hoogte van Heerderhaegen wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ruim tien meter verplaatst waardoor het op een ruimere afstand van Heerderhaegen gesitueerd wordt.
- Tussen het voorziene appartementengebouw en Heerderhaegen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit wordt tevens vertaald in het inrichtingsplan;
- Ter hoogte van de uitgang van de parkeergarage wordt een rechte aansluiting gerealiseerd die aan takt op de ontsluiting.

- In de toelichting van het bestemmingsplan worden de resultaten van het nadere ecologische onderzoek opgenomen. De rapportage wordt als bijlage opgenomen.
- Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt de zienswijzereactie ten aanzien van verkeer en parkeren opgenomen. Deze reactie is tevens als bijlage van deze zienswijzennota opgenomen.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de erfafscheidingen tussen woningen overeenkomstig het bestemmingsplan gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden.
- In de regels van het bestemmingsplan zijn per abuis de bouwhoogten van de specials verkeerd weergegeven. Ten aanzien van de zuidelijke special is nu opgenomen dat aan de kant van de Zeis twee lagen gebouwd mogen worden en aan de achterzijde drie bouwlagen. Ten aanzien van de noordelijke special is opgenomen dat aan de weg-zijde drie bouwlagen gerealiseerd mogen worden en aan de achterzijde twee bouwlagen.
- Bij de vrijesectorkavel aan de Haneweg (kavelpaspoort 4) wordt een strook van een meter aan de oostzijde van het perceel opgenomen waar niet gebouwd mag worden.
- Bij de meest zuidoostelijke hofwoning wordt een gedeelte van de achtertuin zodanig bestemd dat hier geen (bij)gebouwen gerealiseerd mogen worden.
- De term 'bestaande speeltuin' wordt uit het beeldkwaliteitplan geschrapt.

1.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Het stedenbouwkundig plan dat is vertaald in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is afgestemd op de ruimtelijke structuren van de omgeving. Zowel bij de bestaande structuren van de Zeis als de Haneweg. Het groen wordt op verschillende plekken het plangebied 'ingetrokken' waardoor binnen het plangebied (in aansluiting op de omgeving) aantrekkelijke verbindingen ontstaan.

1.3 Het plangebied is goed bereikbaar en ontsloten

Het plangebied wordt zowel voor langzaam verkeer als voor autoverkeer goed ontsloten. In het kader van het bestemmingsplan is hier onderzoek naar gedaan door een ter zake gespecialiseerd bureau. Voor de uitkomsten van het onderzoek wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en ter aanvulling ook naar de bijlage van de zienswijzennota. Aan de noordkant wordt het gebied ontsloten door de Professor Jonkerlaan, aan de westkant vanaf de rotonde aan de Eperweg/Haneweg.
De woningen die zijn georiënteerd op de Zeis zijn in de stedenbouwkundige opzet zowel via de Zeis als via de Professor Jonkerlaan bereikbaar. Voor fietsers en voetgangers is het plangebied toegankelijk vanaf de Zeis, de Eperweg, de Professor Jonkerlaan en via de Haneweg. Het plan voldoet ruimschoots aan de parkeernorm. In geval van calamiteiten is de locatie via de wegenstructuur door hulpdiensten goed te bereiken.

1.4 De woningbouwtypologie/doelgroep sluiten aan bij de gemeentelijke woonvisie

Het woningbouwprogramma varieert van vrijstaande woningen tot sociale huurwoningen (appartementen). Het plan biedt daarmee woningen voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen. Het is in lijn met de gemeentelijke Woonvisie. In de Woonvisie staat beschreven dat de woningvoorraad in Heerde uit relatief veel oudere grotere woningen en veel vrijstaande woningen en grote tweekappers bestaat. Dit sluit aan bij de voor dit initiatief uitgevoerde marktanalyse. Verder blijkt uit de marktanalyse dat er in verschillende doelgroepen vraag is naar woningen in Heerde :

- Starters en Jonge gezinnen: deze doelgroep heeft met name behoefte aan betaalbare rijwoningen
- Doorstromende gezinnen: deze doelgroep heeft behoefte aan kleinere 2-1 kap woningen, nieuwe vrijstaande woningen en in beperkte mate vrije kavels voor eigen bouw.
- Senioren: deze doelgroep zoekt een kleine vrijstaande woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond (woonkamer, slaapkamer en badkamer op de begane

grond).

Daarnaast is er een toenemende vraag naar kleinere sociale huurwoningen. In de plannen voor het Viattenceterrein is met al deze doelgroepen rekening gehouden.

1.5 Beeldkwaliteit
In het kader van onderliggend plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Omdat het voor Heerdense begrippen om een relatief groot aantal woningen gaat is het belangrijk om vooraf op kwaliteit te sturen. Het beeldkwaliteitplan, dat is opgesteld in samenwerking tussen initiatiefnemer, de gemeente, het Gelders Genootschap en omwonenden is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Dat betekent dat bij de toetsing van een Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen moet worden voldaan aan dit beeldkwaliteitplan. Naast de beeldkwaliteit van de woningen is ook de kwaliteit van de woonomgeving (buitenruimte) vastgelegd.

1.6 Overdracht openbaar gebied
Het plangebied bestaat op dit moment uit particulier gebied (eigendom van Viattence). In het kader van de planvorming wordt een deel van het gebied ingericht als openbaar gebied en voor €1,- overgenomen door de gemeente. Aan deze overdracht zijn voorwaarden gesteld in de anterieure overeenkomst die is gesloten met VanWonen. Zo dient de inrichting te voldoen aan het Handboek inrichting openbare ruimte van de gemeente Heerde en zijn afspraken gemaakt over de afkoop van het beheer en onderhoud van het over te dragen gebied. Op basis van een concreet inrichtingsplan zijn jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten berekend. Initiatiefnemer koopt het beheer en onderhoud voor 13 jaren af. Het gaat hierbij om een bedrag van € 23.639,59 (exclusief BTW). Dit bedrag wordt gereserveerd zodat hieruit de jaarlijkse onderhoudskosten betaald kunnen worden. Daarnaast zijn de eerste twee onderhoudsjaren voor rekening voor initiatiefnemer.

1.7 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
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend. Veel van de zienswijzen zijn wat betreft inhoud overeenkomstig. De aard van de zienswijzen zorgt er echter niet voor dat het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening niet uitvoerbaar is. Met vrijwel alle appellanten hebben gesprekken plaatsgevonden. Dat heeft op onderdelen geleid tot aanpassingen van het plan.

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.

Geld
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere de financiële bijdrage voor de plankosten aan de gemeente geregeld en zijn afspraken gemaakt over de afkoop beheer en onderhoud openbare ruimte. Omdat het een ontwikkeling van een ondernemer betreft, is deze ondernemer verantwoordelijk voor de exploitatie van het plan.

Communicatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 januari 2019 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 25 zienswijzen ingediend. Een groot deel van de zienswijzen kent dezelfde strekking. Met verschillende reclamanten en vertegenwoordigers van reclamanten 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 het raadsvoorstel is opgenomen.

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

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, 14 mei 2019

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit
2. Reactienota Heerderhof
3. Heerderhof verbeelding
4. Heerderhof regels en bijlagen
5. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst