



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

8 juli 2019

Commissie Ruimte

24 juni 2019

Afdeling en opsteller

ROW /S. Vosselman / 0578 – 69 94 94 / s.vosselman@heerde.nl

Portefeuille

H.J. Berkhoff

Programma

Ruimtelijke ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

Nee

Agendapunt

6.

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen "Nachtegaalweg 48 te Wapenveld"

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan "Nachtegaalweg 48 te Wapenveld" met planidentificatie NL.IMRO.0246.214NACHTWG48-VA01, met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inleiding

Op 16 december 2016 is er een conceptaanvraag ontvangen om aan de Nachtegaalweg 48 te Wapenveld (gemeentelijk gebouw het Drieluik) de bestaande bebouwing te slopen en in plaats hiervan een rij van zeven woningen met bijbehorende tuinen toe te voegen. Dit initiatief is behandeld volgens het principe van uitnodigingsplanologie.

Het college heeft op 11 juli 2017 een positieve grondhouding aangenomen voor de herontwikkeling van zeven woningen aan de Nachtegaalweg 48 te Wapenveld. Na het innemen van een positieve grondhouding heeft de initiatiefnemer het ontwerp verder uitgewerkt en heeft het plan heroverwogen met inachtneming van de opmerkingen van de omwonenden en belanghebbenden. Zo is het plan aangepast van zeven woningen van twee bouwlagen met een kap naar zes woningen met een bouwlaag en een kap.

Het aangepaste plan is op 5 maart 2019 middels een memo actieve raadsinformatie naar de raad gezonden.

Het college heeft op 26 maart 2019 besloten het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend. De raad dient nu te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Nachtegaalweg 48 te Wapenveld" om de realisatie van zes nieuwe woningen planologisch/juridisch mogelijk te maken.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Eerdere besluitvorming en kaders

- 11 juli 2017: positieve grondhouding college;
- 5 maart 2019: memo actieve raadsinformatie;
- 26 maart 2019: besluit planologische medewerking college.

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de Structuurvisie 2025 en Toekomstvisie 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de toekomstvisie gemeente Heerde 2025, drie zones onderscheiden. Het plangebied valt in zone 2, Nieuwe Zakelijkheid en Gezondheid. Het betreft hier de economische zone tussen Heerde en Wapenveld, waarbij de focus ligt op welbevinden, verzorging en gezondheid. Door inbreiding en functieverandering wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen.

1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie Heerde

Vanuit de Structuurvisie sluit de Woonvisie aan op de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Heerde. Uitgangspunt is het maken en behouden van kwaliteit en het inzetten van woningen voor zoveel mogelijk doelgroepen. Het initiatief voorziet in de bouw van zes levensloopbestendige woningen.

1.3 Er is sprake van een ruimtelijke meerwaarde

De nieuwe woningen zijn geïnspireerd door het historische pand aan de voet van de Kanaaldijk te Wapenveld. Hierdoor ontstaat een meerwaarde als versterking van de plaatselijke identiteit en beeldkwaliteit.

In de nieuwe woonsituatie wordt de huidige verharding grotendeels vervangen door tuinen met groen. De parkeerplaatsen worden onderbroken door twee plantvakken voor bomen, die tezamen met de twee bomen ten weerszijden van het perceel een korte laanbeplanting gaan vormen. Hierdoor krijgt het straatprofiel duidelijker structuur en wordt het groene karakter van de laan op deze plek verstrekt en zal het perceel zich beter gaan voegen in het groene karakter van de woonstraat.

Gezien de verschijningsvorm van het huidige pand, de functie van de nieuwe bebouwing en het aantal toe te voegen woningen is er sprake van een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving.

1.4 Het initiatief is aangepast in overleg met de buurt

De initiatiefnemer heeft na de grondhouding de plannen verder uitgewerkt en dit aan de gemeente, omwonenden en belanghebbenden voorgelegd om hierover in gesprek te gaan en draagvlak te creëren. De reacties van omwonenden en belanghebbenden waren divers, maar hoofdzakelijk grotere bezwaren tegen de bouwhoogte, massaliteit van de bebouwing, het hoge aantal woningen voor deze locatie en inzicht in de tuinen vanuit de nieuwe woningen.

Dit was voor de initiatiefnemer aanleiding om het plan te heroverwegen en met de opmerkingen van de omwonenden en belanghebbenden een aangepast plan te ontwikkelen. Dit bracht de volgende wijzigingen met zich mee:

- Bouwhoogte
 - o Van een bouwhoogte van circa 11 meter naar een bouwhoogte van circa 8 meter;
- Woningaantal

- Van een blok van zeven rijwoningen naar een blok van zes woningen;
- Massaliteit
 - Wijziging van een voorgevelaanzicht van 6 meter hoge stenen gevel met daarbovenop een doorlopende schildkap, naar een 3 meter hoge stenen gevel met daarbovenop een langskap ter plaatse van de middenwoningen met dakkapellen en dwarskappen ter plaatse van de hoekwoningen
 - Een massalere hogere voorgevel vervangen door een lagere speelse in hoogte variërende voorgevel.
- Inzicht in de tuinen
 - de ramen op de eerste verdieping en optionele dakkapel op de tweede verdieping vervangen door een dwarskap op de eerste verdieping, zonder ramen of dakkapellen in de zijgevel.

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 een meerwaarde en ruimtelijke uitvoerbaar is (een goede ruimtelijke ordening). Het onderhavige initiatief voorziet in een 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.

Zo is er voor wat betreft het aspect geluid in februari 2019 is door een adviesbureau onderzoek uitgevoerd gericht op de ruimtelijke inpasbaarheid van de woningen. Uit dat onderzoek bleek dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een relevante geluidsbelasting door de basisschool 'De goede Herder' aan de Vinkenweg 8 te Wapenveld. Het betreft hier zowel het langtijdgemiddelde geluidniveau als het maximaal geluidniveau. Indien langs de erfgrans van het plangebied over een lengte van 50 meter een scherm met een hoogte van 2 meter boven het plaatselijk maaiveld wordt gerealiseerd bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogte 54 dB(A) en het maximaal geluidniveau 66 dB(A). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau zijn dan acceptabel, het aspect geluid is daarom geen belemmering voor de realisatie van de woningen. In de bestemmingsplanregels is een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren en het in standhouden van het geluidscherm opgenomen.

Ook uit nadere onderzoeken blijkt dat andere aspecten (zoals bodem, water, archeologie, verkeer, flora en fauna) geen belemmeringen met zich meebrengen ten aanzien van het uitvoeren van de plannen.

Kanttekeningen

1.1 Gewijzigde vaststelling

Na het besluit planologische medewerking is geconstateerd dat de verbeelding onjuist is. Het plangebied was in het ontwerpbestemmingsplan te groot ingetekend. De constatering heeft geleid tot een ambtshalve wijziging. Zie ook de Nota van ambtshalve wijziging (bijlage 3).

1.3 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. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is de kans klein dat beroep tegen het bestemmingsplan wordt aangetekend.

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. Zie ook de zakelijke beschrijving (bijlage 4).

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 april 2019 tot en met 15 mei 2019 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn géén zienswijzen ingediend.

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.

Inclusiviteit

De woningen zullen levensloopbestendig gebouwd, dit wil zeggen dat de woningen aanpasbaar zijn en hierdoor geschikt zijn voor verschillende doelgroepen.

Cittaslow

De nieuwe woningen zijn geïnspireerd door het historische pand aan de voet van de Kanaaldijk te Wapenveld. Hierdoor ontstaat een versterking van de plaatselijke identiteit en beeldkwaliteit.

Inkoop en SROI

Niet van toepassing

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad ligt dit plan voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend en 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, 3 juni 2019

Het college van Heerde

mr. J.A. Koops-Scheele

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Nachtegaalweg 48 te Wapenveld";
2. Bestemmingsplan "Nachtegaalweg 48 te Wapenveld";
3. Nota van ambtshalve wijziging';
4. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst.

Ter inzage:

Geen