



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	22 april 2024
Commissie:	8 april 2024
Agendapunt:	8.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan IJsseldijk 83 en 83a
Afdeling:	ROW
Opsteller:	R. ten Have
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan 'IJsseldijk 83 en 83a' met identificatienummer NL.IMRO.0246.307HVVIJsseldijk83-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is,

Inleiding

Aan de rand van Veessen aan de IJsseldijk 83 is een voormalig bedrijfslocatie (rietdekker) gevestigd. Op het terrein zijn een bedrijfswoning, een bijgebouw en een loods aanwezig. Het bijgebouw wordt illegaal bewoond. Het terrein is deels ingericht ten dienste van het voormalige bedrijf. Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie te ontwikkelen en de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd doel

De ongewijzigde vaststelling van bestemmingsplan IJsseldijk 83 en 83a in Veessen. Het bestemmingsplan voorziet in het opheffen van de bedrijfsbestemming, het slopen van de bedrijfsloods, het legaliseren van de illegale bewoning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning.

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

17 november 2017: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
28 november 2023: Het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan op de structuurvisie

Het perceel is gelegen in 'Zone 3 – Cultuur, natuur en voedselproductie' van de structuurvisie. Binnen deze zone kunnen woningen worden toegevoegd aan de kern Veessen mits deze geen afbreuk doen aan de (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten. Het plan betreft de legalisering van bestaande woonsituaties. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de structuren en kwaliteiten van Veessen en past daarmee binnen de structuurvisie.

1.2 Het initiatief verbetert de ruimtelijke kwaliteit

Het perceel was vroeger in gebruik als een rietdekkersbedrijf. Dit is hoofdzakelijk te zien aan de loods op het terrein en de inrichting daarvan. De ontwikkeling voorziet in het verwijderen van de loods en het herinrichten van het terrein. Dit bestaat uit het in beperkte mate terugplaatsen van een bijgebouw en het inrichten van het terrein als landschapstuin. Dit is een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.3 Het initiatief wordt landschappelijk ingepast

De herinrichting van het terrein voorziet in het zorgvuldig indelen van bestaande bebouwing, het terug te plaatsen bijgebouw en het terrein. Hierbij wordt aansluiting gezocht op de omgeving en de bestaande structuren op het terrein. In de landschapstuin wordt gewerkt met een grote variëteit aan inheemse soorten welke bijdragen aan de biodiversiteit in de omgeving.

1.4 Het initiatief voorziet in een duurzame meerwaarde

Door de woning in het bijgebouw te legaliseren krijgt de bebouwing hiermee een duurzame invulling. De bebouwing wordt daarnaast naar de huidige standaarden voor energiegebruik gebracht. Verder wordt onderzocht of de materialen van de loods circulair gebruikt kunnen worden voor het nieuwe bijgebouw.

1.5 Het initiatief heft een dubbele illegale woonsituatie op

De bewoning van de bedrijfswoning en het bijgebouw op het perceel is illegaal. De bewoning op zichzelf roept geen bezwaren op. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt een goed woon- en leefklimaat aangetoond en met de legalisering worden de werkelijke situatie en de planologische situatie in overeenstemming gebracht.

Kanttekeningen

1.1 Het initiatief zorgt voor een afname in bedrijfslocaties

Het aantal bedrijfslocaties in de gemeente is beperkt. Met name woon-werklocaties zijn schaars. De ontwikkeling zorgt voor een afname hierin. Daar staat tegenover dat aan de rand van het bedrijventerrein in Heerde nieuwe woon-werklocaties worden ontwikkeld. De genoemde voordelen voor deze locatie wegen daarmee zwaarder dan het opheffen van de bedrijfsfunctie.

Geld

Met de initiatiefnemer is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd, waarmee gemeentelijke belangen als dekking van gemeentelijke kosten en eventuele planschade worden geborgd. Het gaat onder andere om bepalingen over o.a. (leges)kosten, planschade, realisatie en sociale woningbouw.

Communicatie

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 en op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor beroep ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 19 maart 2024

Het college van Heerde

Mr. O.G. Prinsen, burgemeester

B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan "IJsseldijk 83 en 83a"

Ter inzage:

Geen