



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	27 mei 2024
Commissie:	13 mei 2024
Agendapunt:	7.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Kerkstraat 11-13, Veessen
Afdeling:	ROW
Opsteller:	J. van Dijk
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	j.van.dijk@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. De ingediende zienwijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Kerkstraat 11-13, Veessen" met identificatienummer NL.IMRO.0246.311HVVBPKerkstra-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitskader "Kerkstraat 11-13, Veessen" vast te stellen en te koppelen aan de welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

In 2018 heeft initiatiefnemer een plan ingediend voor de Kerkstraat 11-13 voor het ontwikkelen van 8 woningen. Voor dit plan is een niet positieve grondhouding ingenomen met de opmerking dat een kleiner plan eventueel denkbaar is. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om een nieuw plan in te dienen. Dit plan bestaat uit 2 vrijstaande woningen en een deel agrarisch gebruik waarmee de openheid op deze plek deels behouden blijft.

Nadat de positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend welke tot (enkele) aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geleid. Zienswijzen nummer 2 en 3 is identiek, en is ingediend namens een groot deel omwonenden (21 ondertekenden). Daarnaast is een ambtshalve wijziging in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd (zie bijlage).

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Kerkstraat 11-13, Veessen" met identificatienummer NL.IMRO.0246.311HVVBPKerkstra-VA01.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming, kaders en informatieverstrekking

- 15 juni 2021 is er een niet positieve grondhouding ingenomen voor het plan van 8 woningen op het perceel aan de Kerkstraat tussen 11 en 13.
- 12 juli 2022 is er een positieve grondhouding ingenomen voor het plan van 2 vrijstaande woningen op het perceel aan de Kerkstraat tussen 11 en 13.
- 12 juli 2022: actieve raadsinformatie 2022-73
- 12 december 2023: het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.
- 13 december 2023: actieve raadsinformatie 2023-88

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de Structuurvisie Heerde 2025

Het initiatief ligt binnen zone 3 'Cultuur, natuur en voedselproductie' van de structuurvisie. In de structuurvisie staat: "Aan de dorpen Veessen en Vorchten mogen een aantal woningen worden toegevoegd, mits geen af - breuk gedaan wordt aan de bestaande (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten van de dorpen. Hierbij moeten de woningen een vanzelfsprekende en niet op een planmatige wijze een plaats krijgen. Het 'dorpsgevoel' moet blijven bestaan in de kernen. De toe te voegen woningen moeten passen in het ruimtelijke beeld van de dorpen en dienen de historische context zo min mogelijk te verstoren."

De ligging van het initiatief valt binnen de kern van Veessen. Hierdoor is het binnen de structuurvisie 2025 toegestaan om een enkele woning toe te voegen. Daarnaast liggen de 2 geplande woningen binnen de gewenste structuur en ruimtelijke kwaliteit en sluiten aan op de bouwkundige structuur langs de Kerkstraat. Het initiatief houdt ruimte voor een doorzicht naar de brink. Het plan past hiermee binnen de structuurvisie 2025.

1.2 Het initiatief heeft meerwaarde

Er is behoefte aan woningen in Veessen. Deze type woningen passen goed op deze plek. Ondanks dat er niet voor starters wordt gebouwd, wordt er met dit initiatief wel voorzien in de woningbehoefte.

3.1 Door het koppelen van het beeldkwaliteitskader aan de welstandsnota wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd

Wanneer het beeldkwaliteitskader aan de welstandsnota wordt gekoppeld, is het plan welstand plichtig. Dit betekent dat wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het uitvoeren van het plan, er door welstand wordt getoetst of het plan voldoet aan de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit in het beeldkwaliteitskader. Welstand geeft onafhankelijk advies op de ruimtelijke kwaliteit met name gericht op de architectuur van het gebouw, materialen, kleurgebruik, etc.

Kanttekeningen

1.1 Woonagenda

In de woonagenda is er een verplichting om een percentage van 40% sociaal op te nemen in het plan. In dit plan kan hierin niet worden voldaan en zal de vereveningsbijdrage van toepassing zijn.

1.2 Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Samenvattend gaan de zienswijzen over: het bebouwen van een open stuk landschap en de communicatie/participatie met zowel initiatiefnemer als gemeente.

Er worden in de zienswijzen een aantal punten aangedragen op het beeldkwaliteitskader, deze hebben geleid tot aanpassingen op het beeldkwaliteitskader. De volgende punten zijn aangepast:

1. De haag met het 'doorkijkje' is uit het plan gehaald.
2. De haag ter hoogte van Kerkstraat nummer 11 is uit het plan gehaald.
3. De bankjes zijn uit het plan gehaald.
4. Daarbij is in de tekst van de toelichting waar beschreven stond dat 'er doorkijkjes zijn op de achterliggende weidegrond' uit de tekst gehaald.
5. De bomensoorten van eerste klassen die hoger worden dan 10,74 meter zijn niet passend bij de molenbiotoop. Deze zijn daarom uit het inrichtingsplan gehaald. Hier worden boomsoorten aangeplant (nader te bepalen, passend in het type landschap) die niet hoger worden, hetzij door snoeien, dan 10,74 meter.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord terug te vinden in de zienswijzennota die is opgenomen als bijlage 4 van dit voorstel.

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 gewijzigd 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 op www.officielebekendmakingen.nl, in de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd 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)

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

Heerde, 16 april 2024

Het college van Heerde

Mr. O.G. Prinsen, burgemeester

B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan "Kerkstraat 11-13, Veessen"
2. Bestemmingsplan "Kerkstraat 11-13, Veessen"
3. Beeldkwaliteitskader 'Kerkstraat 11-13, Veessen'
4. Zienswijzennota en ambtshalve wijziging

Ter inzage:

Geen