



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	27-05-2024
Commissie:	13-05-2024
Agendapunt:	8.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Gruttoweg Wapenveld
Afdeling:	ROW
Opsteller:	A. van Valkengoed
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	a.vanvalkengoed@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Gruttoweg Wapenveld" met identificatienummer NL.IMRO.0246.221WPVBPGruttoweg-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. in te stemmen met de zienswijzennota 'Gruttoweg'
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens een perceel (kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie C nummer 7381) ten westen van de Gruttoweg in Wapenveld te herontwikkelen. Het plan omvat 24 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Om dit plan mogelijk te maken, dient het huidige juridisch-planologische kader - de beheersverordening Wapenveld-Dorp - te worden herzien.

Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 18 zienswijzen ingediend welke tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geleid.

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Gruttoweg Wapenveld" met identificatienummer NL.IMRO.0246.221WPVBPGruttoweg-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

23 juni 2020: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.

14 september 2020: Discussienota commissie.

22 augustus 2022: Het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.

29 augustus 2023: actieve raadsinformatie 2023-57.

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

Het plangebied ligt in zone 2, Nieuwe Zakelijkheid en Gezondheid. Nieuwe woningbouw is op basis van de structuurvisie toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding, en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen. De randen van de kernen bij de overgangen met het buitengebied en de inpassing van deze overgangen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden.

Het plangebied aan de Gruttoweg is niet specifiek aangewezen voor woningbouw, maar ligt fysiek wel binnen de bestaande kern van Wapenveld en kan daarmee worden beschouwd als een inbreidingslocatie. Hiermee past het binnen de structuurvisie Heerde 2025.

1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie 2015-2025 en Woonagenda

In de Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in een woningbouwbehoefte. Voorliggend inbreidingsplan sluit daarop aan. Ten aanzien van onderliggend plan wordt 33% goedkope woningen voor starters gerealiseerd. Daarnaast zijn er meerdere seniorenwoningen in het plan opgenomen. Dit zijn specifieke woningtypes waar in Heerde behoefte aan is. Ook in de Woonagenda is aangegeven dat bij deze doelgroepen behoefte bestaat.

1.3 Er is sprake van een sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Met het voorliggende initiatief wordt invulling gegeven aan de behoefte voor zowel starters als 1- en 2-persoonshuishoudens en aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren en mensen met een fysieke beperking. Hierdoor blijven deze doelgroepen verbonden aan Wapenveld.

1.4 De Commissie Ruimte heeft positief geadviseerd over het initiatief

Op 14 september 2020 heeft de Commissie Ruimte op basis van een discussienota het initiatief besproken. Uit de bespreking kan het volgende advies worden herleid:

De fracties zijn positief over het ontwikkelen van woningbouw op deze inbreidingslocatie. Inhoudelijk zijn door de Commissie de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Onderzoek de mogelijkheid van grondgebonden starterswoningen.
- Onderzoek of er een paar woningen minder kunnen worden gebouwd, zodat meer landschappelijke kwaliteiten behouden blijven.
- Zorg voor een veilige en passende afwikkeling van het verkeer. Onderzoek daarbij of verkeersafwikkeling via de Nachtegaalweg mogelijk is.

Hieronder wordt per inhoudelijk punt aangegeven wat er onderzocht/ in de verdere uitwerking gedaan is:

- Het plan is van 32 naar 24 woningen teruggebracht met enkel grondgebonden woningen.
- Het aantal woningen is verminderd, zie punt hierboven. En er is een open veld aan de kant van de Gruttoweg om enige openheid/uitzicht te behouden.

- Er zijn verschillende verkeersafwikkelingen onderzocht, hieruit is gebleken dat de ontsluiting op de Gruttoweg het meest veilig is. Bij de aanleg van de ontsluiting zal er rekening gehouden worden met een verkeersveilige ontsluiting op zowel het fietspad als de Gruttoweg.

Kanttekeningen

1.1 Initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest (zie toelichting bestemmingsplan paragraaf 6.2), op basis hiervan zijn er aanpassingen gedaan in het plan. Desondanks is er geen volledig draagvlak voor dit plan in de buurt.

1.2 Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 18 zienswijzen ingediend. Samenvattend gaan de zienswijzen over: de verkeersontsluiting, de impact van het plan op de leefomgeving van omwonende, het aantal en het type woningen en de participatie.

In het plan was een calamiteitenweg opgenomen, deze is naar aanleiding van de zienswijzen uit het plan gehaald. In de zienswijzen zijn een aantal opmerkingen gemaakt over de actualiteit en de resultaten van de natuurtoets. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft er extra veldonderzoek plaatsgevonden. In de zienswijzen worden daarnaast de stikstofberekeningen in twijfel getrokken. De stikstofberekening zijn uit het plan gehaald, deze zijn met de al eerder verkregen Wnb-vergunning overbodig geworden. Daarnaast zijn de stikstofberekening bij de beoordeling van de aanvraag bij de provincie al getoetst. De Wnb-vergunning is nu toegevoegd aan het plan. Daarnaast is er een extra parkeerplaats in de openbare ruimte toegevoegd, er was al een extra parkeerplaats ingetekend. Dit betekent dat er twee extra parkeerplaatsen in het plan zijn ten opzichte van het benodigd aantal vanuit de parkeernormennota. Met deze twee extra parkeerplaatsen worden de parkeerplaatsen die door dit plan aan de Gruttoweg komen te vervallen gecompenseerd. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en terug te vinden in de zienswijzennota die is opgenomen als bijlage 3 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
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Gruttoweg wapenveld"
2. Bestemmingsplan "Gruttoweg Wapenveld"
3. Zienswijzennota 'Gruttoweg'

Ter inzage:

Geen