



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

12 maart 2012

Commissie Ruimte

13 februari 2012

Afdeling en opsteller

Leefomgeving/L. Sipman/(0578) 699444/ l.sipman@heerde.nl

Portefeuille

Westerkamp

Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Agendapunt

7

Onderwerp

Bestemmingsplan "Wezeweg 4 - Kooiweg"

De raad besluit om:

1. de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan "Wezeweg 4 - Kooiweg" ontvankelijk te verklaren en de toelichting van dit bestemmingsplan aan te passen;
2. het bestemmingsplan "Wezeweg 4 - Kooiweg" ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 27 september 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Wezeweg 4 - Kooiweg". Op basis van deze instemming is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in procedure gebracht. Dit betekent o.a. dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 12 oktober 2011 en 22 november 2011 gedurende zes weken voor een ieder zowel analoog als digitaal ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Hiervan is gebruik gemaakt door [REDACTED] en [REDACTED]. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden naar de provincie, waterschap en de VROM-inspectie.

De zienswijzen zijn beantwoord in het bijgevoegde zienswijzen verslag en geven aanleiding om de bestemmingsplantoelichting aan te passen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening

Beoogd effect

Het bestemmingsplan vormt een juridische en planologische basis voor de realisatie van een 3-tal nieuwe woningen en de herbouw van de woning aan de Wezeweg 4 te Heerde.

Argumenten

- 1.1 *De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en geven aanleiding tot het aanpassen van de bestemmingsplantoelichting.* De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de voorgenomen bosaanplant aan de Kooiweg. Deze aanplant is noodzakelijk omdat aan de Wezeweg (een bestemming) bos verdwijnt. In het kader van de voorgenomen aanplant zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van het naastgelegen perceel. De zienswijze geeft aanleiding om in de toelichting melding te maken van deze afspraken en het verslag van het gesprek toe te voegen als bijlage van de bestemmingsplantoelichting.

- 2.1 *De ingediende zienswijzen of andere aspecten geven geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerp plan.* Hoewel de zienswijzen leiden tot een aanpassing van de bestemmingsplantoelichting is er in juridische zin geen sprake van een gewijzigde vaststelling. Hier is sprake van als een van de juridische onderdelen van het bestemmingsplan (de verbeelding en/of regels) worden aangepast. Er zijn ook geen andere redenen aan te wijzen die kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.
- 2.2 *Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.* Dit blijkt uit de toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan. Het provinciale en gemeentelijke beleid verzetten zich niet tegen het genoemde initiatief. Daarnaast zijn er geen milieukundige of ruimtelijk relevante bezwaren die de voorgenomen realisatie van de nieuwe woningen belemmeren. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft archeologisch onderzoek plaats gevonden. De resultaten van dit onderzoek worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Omdat alleen de toelichting wordt aangepast, leidt dit niet tot een gewijzigde vaststelling.
- 3.1 *De kosten voor de planprocedure en planschade zijn anderszins verzekerd.* Voor een toelichting zie onder het kopje "financiën" van dit voorstel.
- 4.1 *De initiatiefnemer en de indieners van een zienswijze worden conform de bijgaande concepten op de hoogte gesteld.*

Kanttekeningen

Er is geen planschaderisico-analyse uitgevoerd voor zowel de voorgenomen bosaanplant als de voorgenomen woningbouw. Het planschaderisico dat voortvloeit uit de realisatie van de particuliere kavel aan de Wezeweg is opgenomen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Met betrekking tot de voorgenomen bosaanplant aan de Kooiweg kan worden opgemerkt dat het huidige planologische regime boomteelt al mogelijk maakt. Hiermee wordt het verschil (en daarmee het planschaderisico) tussen het huidige en toekomstige regime erg klein. Uit de herbouw van de boerderij aan de Wezeweg kan geen planschade voortvloeien. Voor een eventueel planschade die voortvloeit uit de realisatie van de laatste 2 woningen is in de exploitatie een bedrag gereserveerd.

Financiën

Bij de ontwikkeling van de Wezeweg 4 is er sprake van een gecombineerd initiatief. De gemeente zal een drietal percelen verkopen en 1 perceel wordt ontwikkeld door een particuliere initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In deze situatie is hiervan sprake.

Met initiatiefnemer is voor de desbetreffende kavel aan de westzijde een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarin wordt bepaald dat een gedeelte van de onderzoekskosten, boscompensatie en een gedeelte van de bestemmingsplankosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit geldt ook voor de risico's voor planschade die voortkomen uit de realisatie van de beoogde woning.

De kosten voor het overige gebied en de kosten voor het westelijke kavel worden gedekt uit de toekomstige grondverkoop. Een exploitatieplan in de zin van de Wro hoeft dan ook niet te worden vastgesteld. Wel wordt een exploitatieopzet door het college worden vastgesteld om de haalbaarheid

van de plannen te verantwoorden. Deze wordt vastgesteld voordat het definitieve bestemmingsplan voordat de raad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 31 augustus 2010 heeft het college besloten om de gronden niet bouwrijp over te dragen.

Communicatie

1.1 Publicatie vaststelling

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan zo spoedig mogelijk gedurende een periode van zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegd.

1.2 Uitgaande correspondentie

De initiatiefnemer is schriftelijk op de hoogte gebracht van behandeling van dit raadsvoorstel in deze raadsvergadering en de behandeling in de vergadering van de commissie Ruimte. Hierbij is de mogelijkheid van het spreekrecht aangegeven. De initiatiefnemer wordt na de raadsvergadering schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

Uitvoering

Het plan wordt uitgevoerd conform artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

Advies commissie

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 31 januari 2012

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester
F. Dijkstra MBA , gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit;
2. Zienswijzenverslag (reeds in uw bezit: zie commissiestukken);

Bijlagen ter inzage:

3. Collegebesluit d.d. 31 januari 2012;

Ter inzage en voor de raadsleden beschikbaar in de digitale leeskamer:

4. Ontwerpbestemmingsplan "Wezeweg 4-Kooiweg".

Bijlagen vertrouwelijk "in kluis" ter inzage:

5. Grondexploitatie Wezeweg 4 incl. concept raadsvoorstel t.b.v. raad 16 april 2012.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college van 31 januari 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Wezeweg 4 - Kooiweg" ;

overwegende;

- dat voor het perceel aan de Wezeweg 4 een herontwikkeling is beoogd;
- dat deze herontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen en de herbouw van de afgebrande woning op het perceel Wezeweg 4;
- dat het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 27 september 2011 heeft besloten om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan "Wezeweg 4" ;
- dat het bestemmingsplan "Wezeweg 4, Kooiweg" voorziet in een planologisch juridische regeling voor de realisatie van 3 nieuwe woningen en de herbouw van een woning;
- dat het plan voorziet in kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling en daarom niet is vrijgegeven voor inspraak;
- dat het plan valt binnen de categorie "postzegelplannen" en in het kader van het vooroverleg niet is voorgelegd aan het Waterschap Veluwe;
- dat het plan valt onder de provinciale Wro-agenda en in het kader van het vooroverleg niet is voorgelegd aan de provincie Gelderland en de VROM-inspectie;
- dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 12 oktober 2011 zes weken ter visie heeft gelegen;
- dat de tervisielegging bekend is gemaakt in de Staatscourant, de website www.heerde.nl, de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de huis-aan-huis editie van de "Schaapskool" van 11 oktober 2011;
- dat gedurende deze periode van terinzagelegging voor iedereen de mogelijkheid bestond zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Heerde;
- dat van deze mogelijkheid wel gebruik is gemaakt;
- dat de ingediende zienswijzen zijn beantwoord in het bij dit besluit behorende zienswijzenverslag;
- dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven om de bestemmingsplantoelichting aan te passen;
- dat de ingediende zienswijzen verder geen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- ~~gelet op artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;~~

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan "Wezeweg 4 - Kooiweg" ontvankelijk te verklaren en de toelichting van dit bestemmingsplan aan te passen;
2. het bestemmingsplan "Wezeweg 4 - Kooiweg" ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 12 maart 2012.

griffier,

Bijlage 1: 29-02-2012

voorzitter,