



GEMEENTE HEERDE

Bestemmingsplan

“Heerde Dorp, Brede School Heerde West, 1e herziening”

Augustus 2015

Ontwerp



“Heerde Dorp, Brede School Heerde West, 1^e herziening”

Plannaam: “Heerde Dorp, Brede School Heerde West, 1^e herziening”

IMRO-nummer: NL.IMRO.0246.406HRDH01BSHWHERZ1-ON01

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Ontwerp

Auteur: Ing. J.B.H. ter Avest



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	UITSpraak RECHTBANK GELDERLAND, D.D. 4 SEPTEMBER 2014	8
2.2	WIJZE VAN AANPASSEN	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS EN ONDERZOEKSASPECTEN	10
HOOFDSTUK 4	JURIDISCHE ASPECTEN	11
4.1	OPZET VAN DE REGELS	11
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG EN INSpraak	14
9.1	VOOROVERLEG	14
9.2	INSpraak	14
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		15
BIJLAGE 1: UITSpraak RECHTBANK GELDERLAND, D.D. 4 SEPTEMBER 2014		15

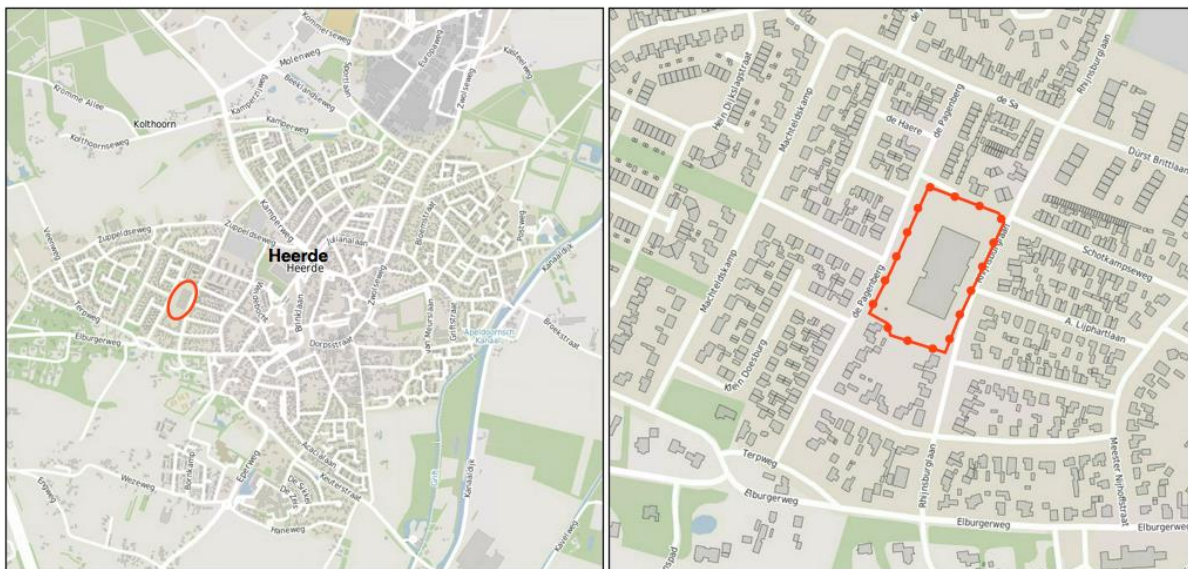
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 18 april 2011 heeft de gemeenteraad van Heerde het bestemmingsplan “Heerde Dorp, Brede School Heerde West” vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van de Brede School Heerde West met bijbehorende voorzieningen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn diverse planschadeverzoeken ingediend. Inzake 11 van deze verzoeken is, na een besluit van het college en een bezwaarprocedure, beroep ingesteld. In de betreffende beroepszaak¹ is door de rechtbank Gelderland op 4 september 2014 uitspraak gedaan. Naar aanleiding van de uitspraak is geconstateerd dat in het bestemmingsplan “Heerde Dorp, Brede School Heerde West” de maximale planologische mogelijkheden voor de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde relatief groot zijn. Op grond van dit bestemmingsplan is het bijvoorbeeld mogelijk om een klimwand of een tweelaags parkeerdek van 8 meter te realiseren, binnen respectievelijk de aanduidingen voor speelterrein en parkeerterrein. Het is gewenst om deze maximale bouw mogelijkheden middels een herziening terug te brengen, zonder dat het feitelijke gebruik van het schoolgebouw en het omliggende terrein beperkt wordt. De hiervoor genoemde maximale invulling met een klimwand of parkeerdek zijn in de planvorming nooit beoogd en het ligt ook op geen enkele wijze in de lijn der verwachting om in de toekomst dergelijke voorzieningen te realiseren. Door een (beperkte) herziening van de regels kan een deel van de planschade ‘anderszins verzekerd’ worden en kunnen de extra planschadekosten als gevolg van de uitspraak beperkt worden. Daarnaast wordt hiermee voor alle omwonenden van de Brede School Heerde West een deel van de planschade als gevolg van het oorspronkelijke bestemmingsplan weggenomen, zodat zij met zekerheid niet geconfronteerd zullen worden met klimwanden en/of parkeerdekken met een hoogte van 8 meter. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de beperkte herziening van de regels om de mogelijkheden voor de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde te verkleinen. Gelet op het ondergeschikte karakter van de wijzigingen, blijft voorliggende plantoelichting beperkt tot de onderdelen die in het kader van dit bestemmingsplan relevant zijn om te behandelen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het westelijke deel van de bebouwde kom van Heerde, midden in de woonwijk Schotkamp. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Heerde weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de kern Heerde (www.opentopo.nl)

¹ Zaaknummer ARN 13 / 4986 WET 250

1.3 De bij het plan behorende stukken

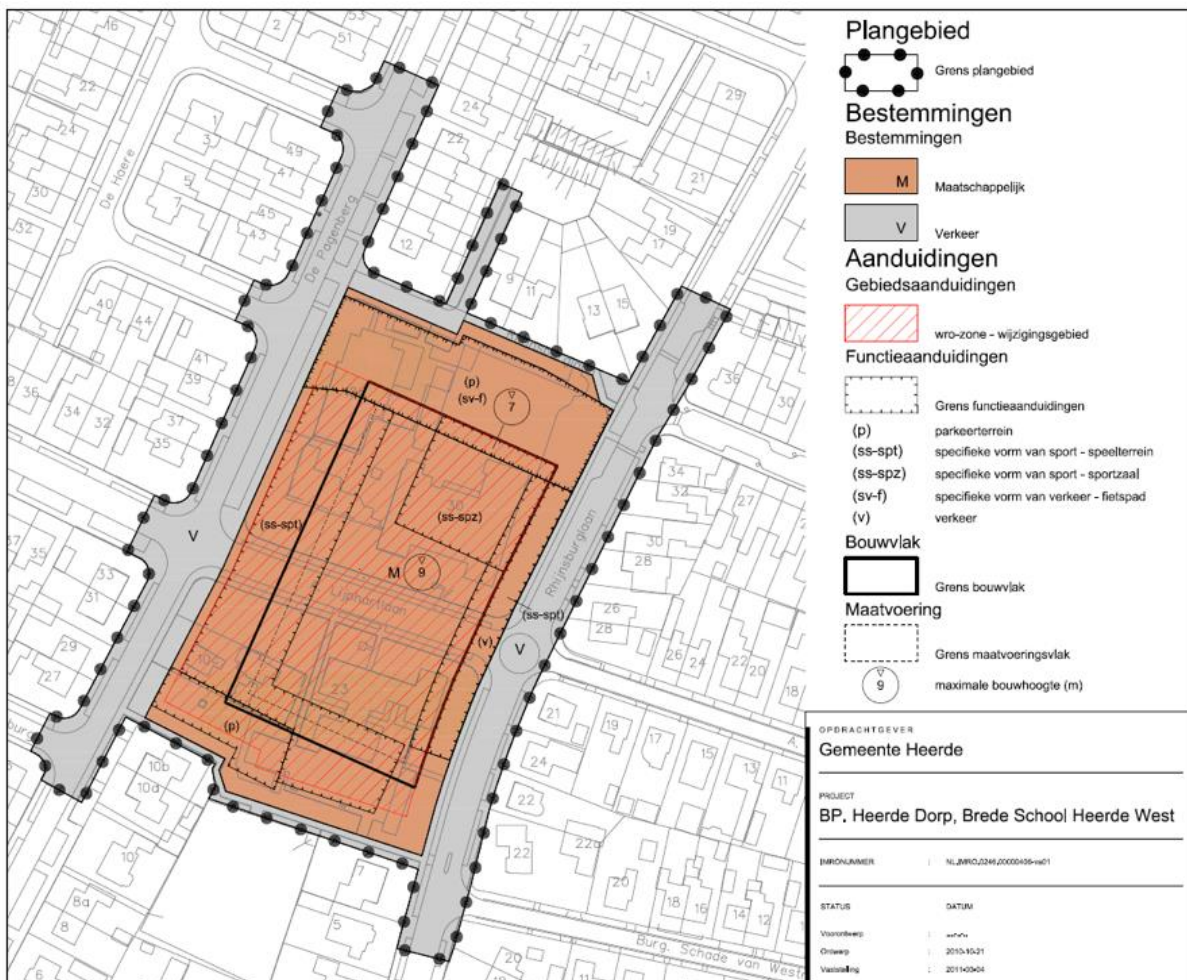
Het bestemmingsplan "Heerde Dorp, Brede School Heerde West, 1^e herziening" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.406HRDH01BSHWHERZ1-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Planologische regiem

Op 18 april 2011 heeft de gemeenteraad van Heerde het bestemmingsplan "Heerde Dorp, Brede School Heerde West" vastgesteld. Het voorgenoemde bestemmingsplan is op 16 juni 2011 in werking getreden. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Maatschappelijk' en 'Verkeer', waarbij verschillende functies zijn vastgelegd via specifieke functieaanduidingen. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is hierna weergegeven.



Afbeelding 2.1: Weergave verbeelding bestemmingsplan "Heerde Dorp, Brede School Heerde West" (Bron: gemeente Heerde)

Bestemming: ‘Maatschappelijk’ (Artikel 3)

Ten behoeve van de Brede School, kinderdagopvang, sportzaal met daarnaast maatschappelijke, religieuze en culturele functies. Binnen het bouwvlak is het schoolgebouw gerealiseerd. Een fietsenstalling kan eventueel buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van de brede school mag langs de randen van het bouwvlak maximaal 7 meter bedragen. Een maximum hoogte van 9 meter geldt indien enige afstand wordt gehouden van de bouwgrens. Een fietsenstalling mag een maximale oppervlakte van 600 m² hebben en een maximale hoogte van 3,25 meter. In de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn verder onder meer mogelijkheden voor de aanleg van speelterreinen, parkeerterreinen en groenvoorzieningen opgenomen.

Bestemming ‘Verkeer’ (Artikel 4)

Ten behoeve van wegen en straten, paden en parkeervoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen ten dienste van de bestemming gerealiseerd worden.

Conclusies

Gebleken is dat de maximale planologische mogelijkheden voor wat betreft de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ relatief ruim zijn. In de bouwregels is voor wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde het onderstaande vastgelegd:

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 8 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die:*
 - *maximaal 1 m hoog mogen zijn, indien deze voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht;*
 - *maximaal 2 m hoog mogen zijn, indien deze niet voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht, met uitzondering van ballenvangers die maximaal 4 meter hoog mogen zijn;*
 - *kunstobjecten en lichtmasten ten behoeve van verlichting mogen maximaal 9 m hoog zijn.*

Op grond van deze regeling is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van 8 meter te realiseren, zoals een klimwand en/of een tweelaags parkeerdek. Het is gewenst om deze maximale bouw mogelijkheden middels een herziening terug te brengen. Dit wordt nader toegelicht in het volgende hoofdstuk. Opgemerkt wordt dat er ten aanzien van de bestemming ‘Verkeer’ geen wijzigingen worden doorgevoerd en deze bestemming daarom buiten beschouwing kan blijven. In dit bestemmingsplan is dan ook enkel de bestemming ‘Maatschappelijk’ en het bijbehorende bestemmingsvlak opgenomen.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Uitspraak rechtbank Gelderland, d.d. 4 september 2014

Achtergrond van de beperkte aanpassing van de regels zoals vervat in dit bestemmingsplan is de uitspraak van de rechtbank Gelderland, d.d. 4 september 2014. Deze uitspraak betreft 11 planschadeverzoeken met betrekking tot het bestemmingsplan “Heerde Dorp, Brede School Heerde West”. De betreffende uitspraak is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. In de uitspraak is de indiener van het beroep op twee punten in het gelijk gesteld. De twee punten worden hieronder samengevat weergegeven.

1. In de onderbouwing van de collegebesluiten over de betreffende planschadeverzoeken is onvoldoende rekening gehouden met de planologische mogelijkheden voor de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van sport - speelterrein’. Volgens de rechtbank zou binnen dit aanduidingsvlak als maximale invulling bijvoorbeeld een klimwand met een hoogte van 8 meter kunnen worden gerealiseerd.
2. In de onderbouwing van de collegebesluiten over de betreffende planschadeverzoeken is onvoldoende rekening gehouden met de planologische mogelijkheden voor de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de aanduiding ‘parkeerterrein’. Volgens de rechtbank zou binnen dit aanduidingsvlak als maximale invulling bijvoorbeeld een tweelaags parkeerdek met een hoogte van 8 meter kunnen worden gerealiseerd.

Zoals hiervoor reeds aangegeven, is het gewenst om de maximale planologische mogelijkheden voor wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde terug te brengen, zonder dat het feitelijke gebruik van het schoolgebouw en het omliggende terrein beperkt wordt. Op deze wijze kan een deel van de planschade ‘anderszins verzekerd’ worden en kunnen de extra planschadekosten als gevolg van de uitspraak beperkt worden. Daarnaast wordt hiermee voor alle omwonenden van de Brede School Heerde West een deel van de planschade als gevolg van het oorspronkelijke bestemmingsplan weggenomen, zodat zij met zekerheid niet geconfronteerd zullen worden met klimwanden en/of parkeerdekken met een hoogte van 8 meter. Hierna wordt deze wijze van aanpassen nader toegelicht.

2.2 Wijze van aanpassen

2.2.1 Artikel 3.1 sub I

Artikel 3.1 sub I luidt in het bestemmingsplan “Heerde Dorp, Brede School Heerde West” als volgt:

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. onderwijs; b. creativiteitscentrum; c. kinderopvang; d. sportzaal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportzaal'; e. muziekschool; f. openbare dienstverlening; g. praktijkruimte; h. verenigingsleven; i. dansschool; j. religie; k. speelterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - speelterrein'; l. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';
met daarbij behorend(e):
a. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'; b. fietspad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'; c. groenvoorzieningen; d. waterhuishoudkundige voorzieningen; e. erven en terreinen.

Deze bepaling wordt vervangen door:

l. parkeerterrein, met uitzondering van parkeerdekken, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - parkeren’;

Op deze wijze wordt de realisatie van parkeerdekken – afgezien van het feit dat deze niet beoogd zijn – binnen de betreffende aanduidingsvlakken expliciet uitgesloten.

2.2.2 Artikel 3.2.2

Artikel 3.2.2. luidt in het bestemmingsplan “Heerde Dorp, Brede School Heerde West” als volgt:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 8 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die:
 - maximaal 1 m hoog mogen zijn, indien deze voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht;
 - maximaal 2 m hoog mogen zijn, indien deze niet voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht, met uitzondering van ballenvangers die maximaal 4 meter hoog mogen zijn;
- b. kunstobjecten en lichtmasten ten behoeve van verlichting mogen maximaal 9 m hoog zijn.

Deze bepaling wordt vervangen door;

- a. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen, indien deze voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht;*
- b. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen, indien deze niet voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht;*
- c. *de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;*
- d. *de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen.*

Op deze wijze is er sprake van een goede balans tussen:

- enerzijds het feitelijk gebruik van de locatie Brede School Heerde West en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- anderzijds de (rechts)zekerheid voor omwonenden dat zij niet met relatief grote bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals een klimwand en/of een tweelaags parkeerdek van 8 meter hoog worden geconfronteerd.

2.2.3 Overige aanpassingen

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is verder nog geconstateerd dat de begrips- en bestemmingsomschrijving voor de 'maatschappelijke functies' in het bestemmingsplan "Heerde Dorp, Brede School Heerde West" niet optimaal bij elkaar aansloten. Om deze begrips- en bestemmingsomschrijving beter af te stemmen, zijn beide omschrijvingen in de regels beperkt aangepast en aangescherpt.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS EN ONDERZOEKSASPECTEN

De beperkte aanpassing van de regels zoals verwoord in hoofdstuk 2 heeft geen gevolgen voor de omgevingsaspecten. Daarnaast kan het karakter van dit bestemmingsplan worden getypeerd als ‘beleidsarm’, gelet op de twee ondergeschikte wijzigingen in de regels. De reparatieherziening moet eigenlijk gezien worden als een ‘aanscherping’ van het geldende bestemmingsplan. Bij de totstandkoming van het vastgestelde bestemmingsplan “Heerde Dorp, Brede School Heerde West” is een beleidstoetsing uitgevoerd en is onderzoek verricht met betrekking tot c.q. aandacht besteed aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hetgeen omtrent deze aspecten in de toelichting op dit voorgenoemde bestemmingsplan is vermeld, is nog onverkort van kracht. Kortheidshalve wordt voor een toelichting op de omgevingsaspecten verwezen de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan “Heerde Dorp, Brede School Heerde West”.

HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Opzet van de regels

4.1.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt sinds 1 januari 2010. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemming(en) is/zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

4.1.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.1.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bouwlagen, etc.);
- Nadere eisen: in uiteenlopende gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Wijzigingsbevoegdheid: een nader opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter vergroting van het bouwvlak, gekoppeld aan een aanduiding en nader genoemde voorwaarden.

4.1.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een tweetal zeer ondergeschikte wijzigingen in de regels. Dit betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

Gelet op de ondergeschikte wijzigingen in de regels wordt het plan in het kader van vooroverleg niet opgestuurd naar de vooroverlegpartners.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp en wordt het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Uitspraak rechtbank Gelderland, d.d. 4 september 2014