



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 augustus 2016;

overwegende,

dat een aanvraag is binnen gekomen van Bergste'de Projectbouw B.V. voor de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie "Emmaschool" met de bouw van 14 levensloopbestendige en duurzame woningen;

dat de raad op 11 april 2016 heeft ingestemd met de herontwikkeling van het terrein en deze heeft aangewezen voor toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;

dat het college met de ontwikkelaar een zogenaamde anterieure overeenkomst heeft gesloten waarin het kostenverhaal voor de exploitatie van het plangebied is geregeld;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Heerde-Dorp, 8e herziening (Emmaschool)" en de ontwerp-omgevingsvergunning van 27 april tot en met 7 juni 2016 voor een ieder ter inzage hebben gelegen;

dat er geen formele zienswijzen zijn ingekomen;

dat er in overleg met buurtbewoners wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten op zichte van het ontwerp, in die zin dat het bestaande voetpad wordt gehandhaafd en als zodanig wordt opgenomen in het bestemmingsplan;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De ambtshalve voorgestelde wijzigingen over te nemen;
2. Het bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 8e herziening (Emmaschool)" gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.408EMMASCHOOL;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 12 september 2016.

griffier,

voorzitter,



26+hs
conform
aangenaam



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

12 september 2016

Commissie Ruimte/Samenleving

29 augustus 2016

Afdeling en opsteller

Leefomgeving/team Ontwikkeling/ J.Dijkhuis/0578699494/ j.dijkhuis@heerde.nl

Portefeuille

G.J. van Dijk

Programma

Ruimte/Bouwen en Wonen

Opnemen in Bestuursagenda

Nee

Agendapunt

7

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 8e herziening (Emmaschool)"

De raad besluit om:

1. De ambtshalve voorgestelde wijzigingen over te nemen;
2. Het bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 8e herziening (Emmaschool)" gewijzigd vast te stellen zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.408EMMASCHOOL;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

In uw vergadering van 11 april 2016 heeft u ingestemd met de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Emmaschool aan het Ramakerspad te Heerde met de bouw van 14 levensloopbestendige en duurzame woningen, overeenkomstig de plannen van Bergste'de Projectbouw B.V.. Daarbij hebt u ook ingestemd met het toepassen van de zogenaamde coördinatieregeling voor deze herontwikkeling.

Naar aanleiding van het raadsbesluit heeft het college op 19 april besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met de aanvrager en om het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag om een omgevingsvergunning gecoördineerd in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning hebben vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 27 april tot en met 7 juni 2016). Het ontwerpbestemmingsplan was ook digitaal te raadplegen op de gemeentelijke web-site en op www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer NL.IMRO.0246.408EMMASCHOOL-ON01). De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen formele zienswijzen ingediend.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is intensief overleg geweest met direct omwonenden van het projectgebied. Dit heeft er toe geleid dat de plannen op enkele onderdelen zijn aangepast aan de wensen van de omwonenden. Dit betreft met name het in stand laten van het huidige voetpad gelegen op de noordgrens van het plangebied. Ten gevolge hiervan is ook de maatvoering binnen

het plangebied iets aangepast. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp moet worden vastgesteld.

Beoogd effect

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend. De vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de Omgevingsvergunning worden vervolgens in één keer gepubliceerd en ter inzage gelegd. Einddoel is de herontwikkeling van het plangebied met 14 levensloopbestendige en duurzame woningen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad (art. 3.1 Wro). Het verlenen van een omgevingsvergunning is de bevoegdheid van het college. De raad heeft het project aangewezen voor de toepassing van de coördinatieregeling (art. 3.30 Wro).

Argumenten

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

In Zone 2 wordt nieuwe woningbouw binnen de kernen toegestaan. Inbreiding en herstructurering hebben daarbij de voorkeur boven uitbreiding. Nieuwbouw dient aan te sluiten op de omgeving en een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Het initiatief sluit goed aan op dit beleidskader.

1.2 Het initiatief sluit aan op de kaders zoals opgenomen in het kavelpaspoort voor de vrijkomende locatie Emmaschool.

Het kavelpaspoort opent de mogelijkheid voor een woonfunctie, mits sprake is van een goede integratie in de omgeving en een duurzame invulling. Het initiatief sluit hier goed op aan met een weloverwogen stedenbouwkundig woonconcept. Het initiatief voorziet in een duurzame invulling in de vorm van levensloopbestendige en duurzame woningen. Er is sprake van compacte woningen met een beperkte bouwhoogte. Parkeren op eigen erf is gewaarborgd en de woningen beschikken standaard over een eigen berging en een afgeschermd opstelplaats voor containers. De erfafscheidingen zijn mee ontworpen in het geheel. Er is sprake van een goede overgang naar het omliggende gebied.

1.3 De maatschappelijke meerwaarde is voldoende aangetoond.

De woningen zijn levensloopbestendig en dus inzetbaar in de verschillende levensfasen en voor verschillende doelgroepen geschikt. Dit sluit aan bij de gemeentelijke Woonvisie.

1.4 De woningen worden gebouwd volgens de principes van duurzaam bouwen.

Dit betekent o.a. dat de woningen standaard beschikken over een hoge isolatiewaarde, een lage EPC en vloerverwarming en dat ingezet wordt op standaard zonnepanelen.

1.5 Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken gedaan. Het archeologisch onderzoek heeft geen belemmeringen voor de uitvoering naar voren gebracht. In het kader van het flora- en faunaonderzoek is o.a. gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen. Het eerste onderzoek heeft geen belemmeringen aan het licht gebracht. In oktober wordt nog een keer gekeken. Zo nodig worden dan nog mitigerende maatregelen genomen (ophangen vleermuizenkast).

1.6 Er is geen bezwaar tegen het in stand houden van het voetpad.

In eerste instantie was het huidige voetpad in de plannen niet meegenomen. De omwonenden hechten echter sterk aan de instandhouding van dit voetpad. Het pad zorgt voor een achterontsluiting van de omliggende woningen (en ook van een deel van de nieuwe woningen in het plangebied) en voor een directe verbinding met de Bonenburgerlaan. Er bestaat geen bezwaar tegen de instandhouding van dit voetpad. Het pad wordt wel iets smaller, waardoor de gevolgen voor de inrichting van het plangebied beperkt blijven. Het pad gaat vooral ten koste van de achtertuinen van de 6 nieuwe woningen aan de noordkant van het plangebied.

2.1 Het verhaal van kosten is geregeld in een anterieure overeenkomst.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, waarin de grondtransactie en gemaakte kosten zijn opgenomen. Er hoeft dus geen exploitatieplan vastgesteld te worden. De ondertekende anterieure overeenkomst is vertrouwelijk voor u ter inzage gelegd.

Kanttekeningen

Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan in beginsel een ieder in beroep gaan tegen de gewijzigde vaststelling. Bij grote wijzigingen zou zelfs het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moeten worden gelegd. De wijzigingen zijn in dit geval echter zo ondergeschikt dat geoordeeld is dat het opnieuw ter inzage leggen niet nodig is. De direct betrokkenen hebben bovendien zelf om de wijziging gevraagd, waardoor het risico op beroep tegen de gewijzigde vaststelling (en de vertraging die daaruit voortvloeit) gering is.

Geld

Op de behandeling van de aanvraag omtrent een bestemmingsplanherziening en een omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing. De grondtransactie en de overige afspraken zijn uitgewerkt in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

De aanvrager heeft over het bestemmingsplan goed overleg gehad met de omwonenden. Dit heeft o.a. geleid tot de voorgestelde gewijzigde vaststelling. Daarnaast is overleg geweest met omwonenden over de perceelgrenzen en de inrichting van het plangebied. De overleggen zijn naar volle tevredenheid verlopen.

Met het team realisatie is goed overleg geweest over de herinrichting van de openbare ruimte.

Uitvoering

Na de raadsvergadering wordt het raadsbesluit bekend gemaakt. In verband met de toepassing van de coördinatieregelen gebeurt dit samen met het besluit van het college omtrent de aangevraagde Omgevingsvergunning (art. 3.32 Wro). Op grond van artikel 8.3 Wro worden beide besluiten voor de mogelijkheden van beroep als één besluit aangemerkt.

Een eventueel beroep moet worden ingesteld binnen 6 weken na de publicatie. Een beroep heeft geen schorsende werking. De rechter beslist op een eventueel beroep binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 9 augustus 2016

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester
B. van Zuthem , gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 8e herziening (Emmaschool)"

2. Het bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 8e herziening (Emmaschool)"
(toelichting en regels)
3. Bestemmingsplankaart

Vertrouwelijk in de kluis ter inzage:

4. Ondertekende anterieure overeenkomst en onderliggende bijlagen