

Gemeenteraad

Vergadering van 28 mei 2024

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2024_RAAD_00029 Vaststelling bestemmingsplan Heetveld 16 Sint Jansklooster

Auteur

Vera Platteeuw

Overlegd met

Lascal Boer

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Initiatiefnemers hebben plannen om acht levensloopbestendige woningen te realiseren op de locatie van de voormalige basisschool 'De Opstap', Heetveld 16 te Sint Jansklooster en het naastgelegen perceel. Het plan omvat vier twee-onder-een-kapwoningen. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige lokale behoefte aan koopwoningen.

Beschrijving

Inleiding

Initiatiefnemers hebben plannen om 8 levensloopbestendige woningen te realiseren op de locatie van de voormalige basisschool 'De Opstap', Heetveld 16 te Sint Jansklooster en het naastgelegen perceel. Het plan omvat 4 twee-onder-een-kapwoningen. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige lokale behoefte aan koopwoningen. Het aantal te realiseren woningen is in overeenstemming met de aantallen uit de regionale woningbouwafspraken en met de woonagenda 2022 – 2026.

Gewenst resultaat

Het realiseren van acht levensloopbestendige woningen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is in overeenstemming met aantallen uit de regionale woningbouwafspraken en met de woonagenda 2022 – 2026.

De voormalige basisschool 'De Opstap' wordt gesloopt en er komt algehele nieuwbouw. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige en lokale behoefte aan koopwoningen.

1.2 Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de wijziging van bestemmingen kan voldoen aan de daarvoor gestelde wettelijke eisen en dat het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Tijdens de ontwerpfase is beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geurnormering van de Wet geurhinder en veehouderij en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor is de voor- en achtergrondgeurbelasting conform de Handreiking geurhinder en veehouderij beoordeeld welke door de omgevingsdienst akkoord is bevonden.

1.3 Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor behoud van de beplanting c.q. verplichte herplant bij het kappen.

De singel met aanwezige beplanting wordt grotendeels verwijderd en ook diverse bomen worden gekapt. Ter plaatse is wel beoordeeld welke bomen behouden kunnen blijven. Deze zijn opgenomen in een inrichtingsplan. Voor de bomen en de waterloop die zijn gesitueerd binnen de bestemming Groen geldt een voorwaardelijke verplichting. Op deze wijze wordt het behoud van de bomen en de waterloop beschermd.

2.1 Tijdens de ontwerpfase zijn een aantal wijzigingen in het plan aangebracht.

De ontwikkelaar heeft in de ontwerpfase verzocht om een kleine verschuiving van één meter van het achterste bouwvlak. Aan dit verzoek is gedeeltelijk voldaan door het bouwvlak een halve meter op te schuiven. Ook zijn er ten behoeve van het beheer van de openbare ruimte nog kleine wijzigingen in de verbeelding toegevoegd. Verwezen wordt naar de Nota Wijzigingen.

2.2 Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Wel heeft een omwonende op voorhand een planschadeverzoek ingediend. Ambtelijk is contact geweest met deze omwonende en samen met de initiatiefnemer is het erfinrichtingsplan nader bekeken en zijn er wijzigingen aangebracht in samenspraak met deze omwonende. Op de erfinrichtingstekening zijn nu extra struiken ingetekend om het zicht op het perceel van de omwonende te beperken.

3.1 Een anterieure overeenkomst is ondertekend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht om de door haar te maken kosten te verhalen en zo nodig nadere eisen en regels te stellen. De initiatiefnemer is bereid met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4.1 Een koopovereenkomst is ondertekend.

Op 11 oktober 2022 heeft het college besloten ten aanzien van onderhavig plan een koopovereenkomst te sluiten. Er is een publicatie geweest met betrekking tot het aangaan van de overeenkomst gezien het Didam arrest. Naar aanleiding van de publicatie heeft niemand gereageerd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Omdat de woningen aan de achterzijde grenzen aan het agrarisch gebied en aan de voorzijde de bedrijfsbestemming ligt, is er sprake van een menging van functies en wordt uitgegaan van gemengd gebied.

De Omgevingsdienst heeft vastgesteld dat er ter plaatse van de nieuwbouwwoningen sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk. Bij het omgevingstype rustige woonwijk geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en geur. De nieuw te bouwen woningen liggen nabij een tankstation (zonder LPG) aan het Heetveld 13. Het tankstation is feitelijk niet meer in werking, echter ligt er nog wel een bedrijfsbestemming (incl. aanduiding tankstation) op de locatie. De daadwerkelijke afstand tussen het

voormalige tankstation en de nieuwe woningen is 12 meter. Anders dan de omgevingsdienst stelt, kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' en van een 1 stap kleinere richtafstand van 10 meter. Bij gemengd gebied moet er sprake zijn van functiemenging tussen bedrijvigheid en wonen. Daarbij wordt ook agrarisch gebied aangemerkt als gemengd gebied.

Duurzaamheid en social return

n.v.t.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

De initiatiefgroep 'Oud worden op Heetveld' heeft het idee gelanceerd om op de locatie "De Opstap" in Heetveld levensloopbestendige woningen te realiseren. In de afgelopen jaren heeft dit idee steeds meer vorm gekregen. De initiatiefgroep heeft de samenwerking gezocht met Team2 uit Vollenhove en gezamenlijk is vorm gegeven aan het participatieproces. Het eerste wapenfeit van voornoemde samenwerking vond plaats in oktober 2021 en betrof een presentatie over een eerste uitwerking van het idee 'Oud worden op Heetveld' aan de inwoners van Heetveld.

In de periode die daarop volgde zijn er verschillende momenten geweest waarbij naast inwoners van Heetveld ook direct omwonenden zijn betrokken. Gesprekken met omwonenden richting zich bijvoorbeeld op perceelsgrenzen en uitzicht. Vlak voor het in procedure gaan van dit bestemmingsplan zijn in november en december 2023 nog een tweetal inloopmomenten georganiseerd voor belangstellenden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ontvangen. Wel heeft een omwonende op voorhand een planschadeverzoek ingediend. Ambtelijk is contact geweest met deze omwonende en samen met de initiatiefnemer is het erfinrichtingsplan nader bekeken en zijn er wijzigingen aangebracht in samenspraak met deze omwonende.

Uitvoering en planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij derden in de gelegenheid worden gesteld te reageren op dit plan.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Heetveld 16 Sint Jansklooster (als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.SJKHeetveld16BP-ON01), met bijbehorende regels en bijlagen met in achtneming van de in de nota van wijzigingen voorgestelde wijzigingen vast te stellen.
2. De Nota wijzigingen vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

4. Het vastgestelde bestemmingsplan Heetveld 16 Sint Jans klooster met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Externe bron

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1708.SJKHeetveld16BP-ON01>

Externe link:<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/1708/NL.IMRO.1708.SJKHeetveld16BP-ON01>