



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	6 mei 2025
Commissie:	14 april 2025
Agendapunt:	9.
Onderwerp:	Vaststelling TAM-omgevingsplan Parallelweg 8 Wapenveld
Afdeling:	ROW
Opsteller:	R. ten Have
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. De ingediende zienwijze ontvankelijk te verklaren;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Parallelweg 8' met identificatienummer NL.IMRO.0246.621ONTBPPrlweg8-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Initiatiefnemer is sinds 2017 woonachtig op Parallelweg 7. Voormalige eigenaren hebben voor een familielid ooit een kleine woning (schuin) voor nummer 7 geplaatst; Parallelweg 8. Beide woningen staan kort op elkaar en belemmeren elkaars privacy. Ook het straatbeeld is niet logisch door de situering van Parallelweg 8 en past de woning qua uitstraling niet in de omgeving. In 2019 is Parallelweg 8 vrijgekomen en in 2020 aangekocht door de initiatiefnemer.

Daarnaast is de woning op Parallelweg 8 verouderd en voldoet niet aan de eisen van deze tijd. De woning is niet geïsoleerd, wordt verwarmd doormiddel van gaskachels en bevat veel asbest. Het aanpassen van de woning naar moderne standaarden is niet haalbaar.

Naast Parallelweg 7 ligt een agrarisch perceel (HDE00C5845) welke initiatiefnemer in eigendom heeft. Initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande woning op Parallelweg 8 te slopen en op dit naastgelegen perceel een woning terug te bouwen.

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Parallelweg 8. Het TAM-omgevingsplan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- Het slopen van de woning op Parallelweg 8 (inclusief asbestsanering);
- Het verplaatsen van het bestemmingsvlak naar het naastgelegen perceel HDE00C5845 t.b.v. nieuwbouw.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan op basis van de omgevingswet. Uit bijgevoegd TAM-omgevingsplan blijkt dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functie Aan Locaties (ETFAL).

Eerdere besluitvorming en kaders

5 juli 2022 – Positieve grondhouding

10 september 2024 - Besluit planologische medewerking

Argumenten

2.1 Er is sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties

Uit bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties. Het plan voorziet in het slopen van een bestaande woning en de realisatie van een nieuwe woning op naastgelegen perceel. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Na aanleiding van deze zienswijze is het plan op enkele punten gewijzigd:

- De zienswijzenota is als bijlage toegevoegd
- Bijlage 5 – Externe veiligheid is toegevoegd
- De toelichting is aangevuld met paragraaf 5.4 over Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

Deze wijzigingen onderbouwen de eerdere conclusie dat er sprake is van een goed en haalbaar plan. Daarnaast is er afstemming geweest met de Gasunie (indiener van de zienswijze) en zij hebben positief gereageerd op de wijzigingen. Vanuit de Gasunie zijn er verder dan ook geen bezwaren tegen het plan.

2.2 Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025

Op het moment van toetsen is de structuurvisie nog van kracht i.p.v. de omgevingsvisie. De structuurvisie vormt de leidraad voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Heerde. In deze visie is onderscheid gemaakt tussen drie zones. Het initiatief ligt in Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zones Natuurlijkheid en Cultuur, natuur en voedselproductie. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben.

De structuurvisie biedt ruimte aan de herstructurering van verouderde woningbouw. Sloop – nieuwbouw, het aanpassen van de situering van de woning en het landschappelijk inpassen van Parallelweg 8 passen daarmee binnen de structuurvisie.

2.3 Het initiatief sluit aan op de Geactualiseerde Toekomstvisie 2025 gemeente Heerde

De geactualiseerde toekomstvisie voorziet in een goed functionerende gemeenschap, onder andere door te voorzien in voldoende passende woningen. Hierbij mogen inwoners zich niet gedwongen voelen om te verhuizen omdat er onvoldoende of geen geschikte woningen of bouwmogelijkheden zijn.

Het initiatief voorziet hierin door een verouderde en niet passende woning weg te halen en een nieuwe passende hiervoor terug te bouwen.

2.4 Het initiatief voorziet in een duurzame meerwaarde

De oude woning op Parallelweg 8 is slecht geïsoleerd, wordt verwarmt met gaskachels en bevat veel asbest. De woning is hiermee niet duurzaam. Door het asbest te saneren en sloop – nieuwbouw toe te passen wordt een grote duurzaamheidslag gemaakt. De nieuwe woning wordt gebouwd volgens de huidige duurzaamheidseisen; gasloos en goed geïsoleerd.

2.5 Het initiatief voorziet in een ruimtelijke meerwaarde

De woning op Parallelweg 8 is van een ruimtelijke slechte kwaliteit. Ook is de woning op een vreemde plek in het landschap gesitueerd schuin voor Parallelweg 7 en sluit de woning niet aan bij de stedenbouwkundige opzet van de omliggende woningen. Door de woning op Parallelweg 8 te slopen en op het naastgelegen perceel een nieuwe woning terug te bouwen wordt de landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige structuur van de omgeving sterk verbeterd.

Kantttekeningen

-

Geld

Met de initiatiefnemer is in het kader van het TAM-omgevingsplan 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, nadeelcompensatie en de realisatie.

Communicatie

De indiener van een zienswijze op het TAM-omgevingsplan worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van uw besluit. Daarbij wordt de indiener van een zienswijze ook op de hoogte gesteld van de beantwoording van de ingediende zienswijze en wordt aangegeven hoe het proces tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan verder verloopt. Ook de initiatiefnemer wordt van dit proces op de hoogte gesteld.

Nadat het TAM-omgevingsplan 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, de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Nadat de raad het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld wordt het voor een periode van 6 weken voor beroep ter inzage gelegd. Het TAM-omgevingsplan 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, 18 maart 2025

Het college van Heerde
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. TAM-omgevingsplan Parallelweg 8
3. Zienswijzenota

Ter inzage:

Geen