



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	30 juni 2025
Commissie:	16 juni 2025
Agendapunt:	13.
Onderwerp:	Vaststelling TAM-omgevingsplan Kerkweg 8 Vorchten
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Doré Sengers
Telefoonnummer:	-
E-mailadres	D.Sengers@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. Het TAM-omgevingsplan 'Kerkweg 8 Vorchten' met identificatienummer NL.IMRO.0246.919ONTTAMOPKerkwg8-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit wijzigingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Het "Beeldkwaliteitsplan Kerkweg 8 Vorchten" vast te stellen en te koppelen aan de welstandsnota.

Inleiding

Aan de Kerkweg 8 te Vorchten, kadastraal bekend gemeente Heerde sectie N, nummers 379, 791, 792, 1390 en 1391, bevindt zich een veehouderij. Initiatiefnemer is voornemens de percelen te ontwikkelen doormiddel van functieverandering. Hierbij worden alle bestaande bedrijfsgebouwen verwijderd, de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en worden er één vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

Dit verzoek is verder uitgewerkt in een TAM-omgevingsplan en wordt nu voor besluitvorming voorgelegd. Het plan voorziet in een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL) en heeft van 2 april tot en met 13 mei 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd doel

Vaststelling van het TAM-omgevingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Onder de omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om een TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders

14 juli 2022:	Positieve grondhouding
3 december 2024:	Instemmen anterieure overeenkomst
25 maart 2025:	Besluit planologische medewerking

Argumenten

1.1 *Het initiatief sluit aan op de omgevingsvisie "Heerde van de toekomst"*

Het initiatief past binnen de kernkwaliteit: Waardevol wonen. De gemeente wil agrarische erven in het buitengebied beter benutten door het toestaan van extra woningen in ruil voor het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing. Binnen dit initiatief wordt bedrijfsbebouwing gesloopt en worden er netto 3 woningen toegevoegd. Verder draagt het initiatief bij aan het creëren van variatie in woonomgevingen.

1.2 *Volkshuisvesting*

Met het Volkshuisvestingsprogramma werkt de gemeente toe naar een situatie waar iedereen van jong tot oud in de gemeente Heerde een bij de levensfase en portemonnee passend huis kan vinden. Om daarvoor te zorgen wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Via de regionale woondeal heeft Heerde zich gecommitteerd aan het toevoegen van bruto circa 1030 woningen.

De initiatiefnemer zet een bedrijfswoning om naar burgerwoning en realiseert één vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen, waardoor er netto 3 woningen bij komen. De woningen zijn geschikt voor personen uit de gemeente die willen doorstromen naar een grotere woning in het buitengebied. Hiermee draagt het initiatief bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Zodoende is sprake van een bijdrage aan de ambities van het Volkshuisvestingsprogramma.

1.3 *De kwaliteit van het initiatief is gewaarborgd in het Landschapsplan en beeldkwaliteitsplan*

In het landschappelijk inpassingplan worden duidelijke kaders gesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Een aantal belangrijke kaders uit het landschapsplan en beeldkwaliteitsplan zijn:

- In één bouwvolume worden twee zelfstandige wooneenheden gerealiseerd met inpandige bijgebouwen;
- Vrijstaande bijgebouwen worden uitgesloten;
- Het bouwvlak houdt rekening met het realiseren van een zonneveldje voor de opwekking van duurzame energie voor het gehele erf;
- Het gehele erf wordt ontsloten met één inrit;

1.4 *Het initiatief voldoet aan de EFTAL*

De aanvraag is voorzien van meerdere onderzoeken, om aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Het terrein biedt voldoende parkeermogelijkheden voor de aangevraagde activiteiten;
- De asbestgerelateerde verontreiniging van de bodem kan zonder nader onderzoek worden gesaneerd;
- De aangevraagde activiteiten hebben geen negatieve effecten op beschermde soorten onder de Wnb;
- De te bouwen huizen vallen buiten de milieucirkels van omliggende bedrijven;

1.4a *Intern salderen is niet langer toegestaan*

Sinds de recente stikstofuitspraken van de Raad van State is het niet langer toegestaan om intern salderen toe te passen. De uitspraken hebben geen directe gevolg voor het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan, omdat het om een ruimtelijke procedure gaat die geen specifieke

vergunning vereist. Echter beïnvloeden uitspraken wel de vergunningverlening, omdat voor initiatiefnemers die hun stikstofemissie willen aanpassen, een natuurvergunning noodzakelijk wordt.

De stikstofuitspraken zullen dus geen belemmering vormen voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Voor de latere vergunningverlening is dit mogelijk wel het geval. De verwachting is echter dat later in het proces ook voor de betreffende natuurvergunning een oplossing gevonden kan worden.

1.5 Participatie

De directe omgeving is gedurende het proces op verschillende momenten door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen:

- In 2021 heeft de initiatiefnemer mondeling de directe burens laten weten dat zij voornemens zijn om te stoppen met hun Varkenshouderij bedrijf. Bovendien heeft de initiatiefnemer aangegeven voornemens te zijn de functie te willen wijzigen van agrarisch naar wonen;
- Januari 2022 zijn de omwonenden mondeling geïnformeerd dat de gemeente Heerde openstaat voor het initiatief;
- In juni 2022 heeft de gemeente een positieve grondhouding aangehouden op het ingediende landschapsplan. Naar aanleiding van deze positieve grondhouding zijn de omwonenden opnieuw mondeling geïnformeerd;
- In oktober 2023 is er een aangepast plan voorgelegd aan de gemeente. Voordat de initiatiefnemer dit plan heeft ingediend, zijn de omwonenden op de hoogte gesteld en meegenomen in het ontwerp.

Kanttekeningen

1.2 Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

In de Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 is er een verplichting opgenomen dat een initiatief voor 30% uit sociale woningbouw moet bestaan. In dit plan kan hierin niet worden voldaan en zal de vereveningsbijdrage van toepassing zijn. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de reeds getekende anterieure overeenkomst.

Geld

Het initiatief betreft een ontwikkeling van een derde partij. Alle kosten komen voor rekening van deze initiatiefnemer. Afspraken rondom de ontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal wordt ook via deze overeenkomst verzekerd.

Communicatie

Nadat het bestemmingsplan 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, in de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld, wordt het TAM-omgevingsplan zo spoedig mogelijk voor beroep ter inzage gelegd. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 20 mei 2025

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

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. TAM-omgevingsplan "Kerkweg 8 Vorchten"
3. Beeldkwaliteitsplan "Kerkweg 8 Vorchten"