



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	30 juni 2025
Commissie:	16 juni 2025
Agendapunt:	15.
Onderwerp:	Vaststelling TAM-omgevingsplan Wapenvelder Kerkweg 24B
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. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Wapenvelder Kerkweg 24B' met identificatienummer NL.IMRO.0246.TAMOPH22bWapKer24b-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit wijzigingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. Het "Landschappelijk inpassingsplan Wapenvelder Kerkweg 24B" vast te stellen en te koppelen aan de welstandsnota.

Inleiding

Aan de Wapenvelder Kerkweg 24B in Wapenveld, kadastraal bekend gemeente Heerde sectie M nummers 942 en 2019, bevindt zich een veehouderij.

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de percelen te ontwikkelen doormiddel van functieverandering. Hierbij worden alle bestaande bedrijfsgebouwen voor vee verwijderd, de veehouderij omgezet naar akkerbouwbedrijf en worden er twee vrijstaande en 4 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 19 maart tot en met 29 april 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

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

19 december 2023: Positieve grondhouding

4 december 2024: Instemmen anterieure overeenkomst

11 maart 2025: Besluit planologische medewerking

Argumenten

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

Heerde streeft in 2040 naar een duurzame, gastvrije en gezonde leefomgeving, waarin de natuur en het landschap worden behouden en versterkt. De gemeente blijft trouw aan de Cittaslow-gedachte, met aandacht voor streekproducten, gastvrijheid en het behoud van lokale identiteit. Er heerst een sterke gemeenschapszin, waarin inwoners, ondernemers en vrijwilligers samenwerken om een hechte en sociale samenleving te creëren. Wonen in Heerde is comfortabel en duurzaam, met passende woningen voor alle leeftijden. Het voorliggend initiatief sluit goed aan bij de Omgevingsvisie "Heerde van de toekomst" en de gestelde ambities.

1.2 *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 aangevraagde activiteiten hebben geen negatieve effecten op de instandhouding van Natura 2000-gebieden;
- De aangevraagde activiteiten hebben geen negatieve effecten op beschermde soorten onder de Wnb;
- De incidentele bedrijfsactiviteiten leiden niet tot onevenredige hinder voor omwonenden.

1.3 *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 realiseert vier twee-onder-één-kap woningen en twee vrijstaande woningen, waardoor er netto 6 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.

1.4 *De kwaliteit van het initiatief is gewaarborgd in het Landschappelijk inpassingsplan*

In het landschappelijk inpassingsplan worden duidelijke kaders gesteld om de ruimtelijke kwaliteit en ecologische waarden van het gebied te waarborgen. Een aantal belangrijke kaders uit het inpassingsplan zijn:

- Het erf wordt landschappelijk ingepast met diverse groenstructuren welke passen bij het landschapstype oude bouwlanden en onderscheid maken in karakteristieken van het voorerf en het achtererf;
- Ten behoeve van een herkenbaar voorerf wordt de bestaande siertuin omzoomd met een landelijke menghaag;
- Rond de nieuwe woningen is de groene inpassing sober van karakter. Het is van belang dat de schuurwoningen met een eenduidige en sobere uitstraling rust brengen en een logisch element vormen van het achtererf;
- De verschillende woonpercelen worden met landelijke menghagen omzoomd. Enkele markante erfbomen versterken de biodiversiteit en brengen met hun schaduw verkoeling op

het erf. De gemeenschappelijke parkeervakken worden uitgevoerd met waterdoorlatende grastegels.

1.5 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.

1.6 Participatie

Het plan ligt niet in de nabijheid van derden, waardoor geen sprake is van een noodzaak tot een omgevingsdialoog. Wel heeft de initiatiefnemer de burens, ondanks de afstand, geïnformeerd over de plannen. Hierbij is het participatiebeleid fysieke leefomgeving gebruikt en is een verslaglegging gemaakt.

Kanttekeningen

1.2 Zienswijze

Er is 1 zienswijze ingediend, welke in bijgevoegde Nota van zienswijze is beantwoord. Reclamant heeft het in de zienswijze onder andere over overlast van het woongenot door geluid, geur en licht, toename van woon- en werkverkeer en waardevermindering van de woning. Geen van deze punten leidt tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

1.3 Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

In de woonagenda is er een verplichting opgenomen dat een initiatief voor 40% 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 "Wapenvelder Kerkweg 24B"
3. Landschappelijk inpassingsplan "Wapenvelder Kerkweg 24B"
4. Zienswijzennota

Ter inzage:

Geen.