Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	30 oktober 2023
Commissie:	9 oktober 2023
Agendapunt:	7.
Onderwerp:	Afgeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen Soerelseweg 9-11
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Robin ten Have
Telefoonnummer:	06-13944812
E-mailadres	R.ten.have@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	RO

De raad besluit om:
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van zes appartementen en een vrijstaande woning en het splitsen van een bestaande woning in twee woningen aan de Soerelseweg 9-11 te Heerde;

2. te besluiten dat wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ingediend deze als definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft te gelden;

3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd gelet op de daartoe tussen de gemeente Heerde en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Inleiding
Aan de Soerelseweg 9-11 in Heerde is een voormalige aannemersbedrijf gevestigd bestaande uit een woning en bedrijfsbebouwing. De bebouwing staat leeg en is in een slechte conditie. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing te slopen en de grond in ontwikkeling te brengen voor woningbouw.

Beoogd doel
Het realiseren van zes appartementen en een vrijstaande woning en het splitsen van de bestaande woning in twee woningen.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Het college van B&W is op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen. Dit is slechts mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht moet de omgevingsvergunning worden voorzien van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Argumenten
1.1 Het initiatief past binnen de Structuurvisie
In de Structuurvisie is aangegeven dat nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Het initiatief sluit aan op deze uitgangspunten.

1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie 2015-2025 en Woonagenda
In de Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in een woningbouwbehoefte. Onderliggend inbreidingsplan sluit daar op aan. Daarnaast dient een plan te voorzien in een behoefte. De appartementen zijn ruim van opzet en kunnen levensloopbestendig gemaakt worden. De bestaande woning wordt gesplitst in twee kleinere woningen en vallen daarmee in de sociale categorie. Naar beide types is vraag in Heerde en voorziet het plan in een behoefte.

1.3 Het initiatief verbeterd de ruimtelijke kwaliteit
Op het perceel is een voormalig aannemersbedrijf gevestigd, de panden staan nu leeg. Door de leegstand gaat de ruimtelijke kwaliteit hard achteruit. Door het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw met een hoge kwaliteit voorziet het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.4 Het initiatief voldoet aan de parkeernormen
De vrijstaande woning en gesplitste woning worden ontsloten via de Soerelseweg. Ook hebben de woningen hier parkeergelegenheid bij huis. De bewoners van de appartementen kunnen de auto aan de achterkant parkeren. Er is een mogelijkheid tot ontsluiting op de J.A. te Nuijlstraat. Er zijn voldoende parkeerplaatsen gepland, het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen.

Kanttekeningen
1.1 Het initiatief voorziet in een lager percentage sociale woningbouw
Het initiatief voorziet in 30% sociale woningbouw. Dit is gelijk aan het percentage voor de aanpassing van het addendum op de woonagenda. Hier is vanuit gegaan omdat de aanvraag complex is en tevens een lange looptijd heeft is het veranderen van de stedenbouwkundige invulling om aan het aangepaste percentage sociale woningbouw te voldoen niet wenselijk. Er is gekeken naar een optimale invulling voor deze locatie, het aanpassen van de stedenbouwkundig invulling zal leiden tot een verminderde kwaliteit dan het plan wat nu voor ligt. Hierom is gekozen om voor dit initiatief het oude beleid te hanteren.

1.2 Het initiatief kan alleen doorgang vinden met een besluit hogere waarde
Het initiatief is dichtbij naastgelegen supermarkt gesitueerd, met in het bijzonder de laad- en losplaats van de winkel. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde geluid overschreden. Maatregelen aan de bron (overkappen laad- en losplaats) en in de overdracht (een geluidsscherm) stuiten op bezwaren van de supermarkt en zijn stedenbouwkundig, ruimtelijk en financieel niet haalbaar. Door maatregelen aan de gevel van de woningen worden de geluidsnormen voor het binnen niveau gegarandeerd. Om het plan juridisch haalbaar te maken moet voor de belasting op de gevel een besluit hogere waarde worden genomen.

Geld
De kosten voor leges, planschade en landschapsinvesteringen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zijn deze afspraken vastgelegd.

Communicatie
Na besluitvorming wordt het plan ter inzage gelegd conform die daarvoor wettelijk geldende eisen.

Uitvoering
Na uw besluitvorming start de ter inzage legging van de ontwerp besluiten. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Indien er zienswijzen worden ingediend worden moet uw raad besluiten over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning worden verleend door het college van B&W, na afloop van de zienswijzentermijn.

Advies commissie(s)
[Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering].

Heerde, 12 september 2023

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing ‘Soerelseweg 9-11’