Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	17 april 2023
Commissie:	03 april 2023
Agendapunt:	5.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Bonenburgerlaan 44-48
Afdeling:	ROW
Opsteller:	T. de Ruiter/J. van Dijk
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:
1. Het bestemmingsplan 'Bonenburgerlaan 48 Heerde' met identificatienummer NL.IMRO.0246.423HDEBonenb48-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Inleiding
De initiatiefnemer is voornemens 30 appartementen te bouwen aan de Bonenburgerlaan Meidoornlaan. Waarvan 18 appartementen aan de Bonenburgerlaan en 12 appartementen (sector goedkope koop) aan de Meidoornlaan. Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hier zijn 10 zienswijzen op binnengekomen.

Beoogd doel
De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Bonenburgerlaan 48 Heerde" met identificatienummer NL.IMRO.0246.423HDEBonenb48-VA01

Bevoegdheid / Juridisch kader
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders
27 augustus 2019: Het college B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
3 juli 2020: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
30 augustus 2022: Het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.

Argumenten

1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in de bouw van 30 appartementen in bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage geweest van 20 september tot en met 1 november 2022. Hier zijn 10 zienswijzen op ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan op enkele punten gewijzigd:

- Bezonningsstudie, is als bijlage 1 toegevoegd, paragraaf 2.2 tekstuele aanpassing
- Bijlage 2 geluid is toegevoegd. Tekstueel is conclusie toegevoegd
- Bijlage stikstof is vervangen voor nieuwe berekening (tekst in toelichting is niet aangepast)
- Paragraaf 4.4 is Lijsterbeslaan toegevoegd
- Zienswijzennota is als bijlage toegevoegd

Deze wijzigingen onderbouwen de eerdere conclusie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie 2015 en de Woonagenda

In de Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte. Onderliggend plan sluit daar op aan.

Daarnaast stelt de Woonvisie dat een plan dient te voorzien in een behoefte. Ten aanzien van onderliggend plan wordt aangegeven dat 40% van de te realiseren woningen zogenaamde OEB-appartementen zullen zijn. Deze appartementen zullen worden gerealiseerd aan de kant van de Meidoornlaan. De doelgroep van deze OEB-appartementen zijn starters. De appartementen vallen in de categorie goedkope koop en hebben een oppervlakte van circa 45 m2.

1.3 Het initiatief heeft meerwaarde

De huidige bebouwing is verouderd en niet meer in gebruik. Hierdoor gaat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving achteruit. Door een passende invulling, afgestemd op de omgeving, krijgt het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. De entree van het dorp wordt verbeterd door de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing.

Daarnaast biedt het plan een ruimtelijke meerwaarde omdat er aansluiting wordt gezocht bij zowel de kleinschaligere bebouwing aan de Meidoornlaan als bij de bebouwing aan de Bonenburgerlaan.

Met het voorliggende initiatief wordt invulling gegeven aan de behoefte aan appartementen voor zowel starters als senioren.

Met de ontwikkeling van onderhavig plan wordt een duurzame invulling aan het plangebied gegeven. De appartementen zullen worden voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.

Kanttekeningen

1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

1.2 Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele tekstuele wijziging van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en terug te vinden in de zienswijzennota die is opgenomen als bijlage 3 van dit voorstel.

Geld
Met de initiatiefnemer is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 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, planschade, realisatie en sociale woningbouw.

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 in de Schaapskooi en op de gemeentelijke website.

Uitvoering
Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor beroep ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan 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, 7 maart 2023

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan “Bonenburgerlaan 48 Heerde”
3. Zienswijzennota

Ter inzage:
Geen