Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	27 mei 2024
Commissie:	14 mei 2024
Agendapunt:	9.
Onderwerp:	Afgeven verklaring van geen bedenkingen Soerelseweg 9-11
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Robin ten Have
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	R.ten.have@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	RO

De raad besluit om:
1. De ingediende zienwijze ontvankelijk te verklaren;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de 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;

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.

Op 30 oktober 2023 is door de gemeenteraad voor dit plan een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Indien er geen zienswijze op het plan zouden worden ingediend, zou het plan onherroepelijk zijn geworden. Aangezien er een zienswijze is ingediend dient de raad opnieuw te besluiten over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De indiende zienswijze leidt op een enkel punt tot het toevoegen van een geluidsonderzoek aan het plan. Het geluidsonderzoek richt zich op de te plaatsen warmtepompen op het dak van het appartementengebouw. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsemissie van de warmtepompen (ruim) binnen de daarvoor gestelde normen blijft. Inhoudelijk is het plan hierop dus niet gewijzigd. Verder is op basis van een ambtshalve wijziging een verouderde stikstofberekening geactualiseerd. Dit leidt niet tot wijzigingen van het plan.

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.

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 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
Na uw besluitvorming start de ter inzage legging van de besluiten. Dit betekent dat de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan een ieder beroep indienen. De verklaring van geen bedenkingen treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)
De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 16 april 2024

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

Bijlagen:
1. Raadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing ‘Soerelseweg 9-11’
3. Nota van zienswijze en Ambtshalve wijzigingen