Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	02-10-2023
Commissie:	18-09-2023
Agendapunt:	9.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan ‘Centrumplan Heerde’
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Niek Haverkamp en Thom Melenhorst
Telefoonnummer:	0578-699 494
E-mailadres	n.haverkamp@heerde.nl en t.melenhorst@heerde.nl
Portefeuille:	S.L.J. Nienhuis en W.I. Meijer
Programma:	-

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan ‘Centrumplan Heerde’ met identificatienummer NL.IMRO.0246.HDEBPCentrumPlan-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding
Op 16 juni 2020 heeft het college van B&W een positieve grondhouding aangenomen voor de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf, Dorpsstraat 25, 25b en 25c (ABN locatie), Dorpstraat 23, 23a (Van den Belt locatie) en de Dorpsstraat 27 en 27a (Van Setten/Van Loenen locatie). Het plan is vervolgens uitgewerkt en vertaald in het bestemmingsplan 'Centrumplan Heerde'. Het college heeft op 18 april 2023 het besluit planologische medewerking genomen, waarna het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend, ondertekend door de bewoners van in totaal 7 adressen. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtelijk zijn enkele kleine wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Wijzigingen zonder grote ruimtelijke consequenties. Dat leidt er toe dat wordt voorgesteld om dit plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd doel
De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Centrumplan Heerde" met identificatienummer NL.IMRO.0246.HDEBPCentrumPlan-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
- Raadsbesluit 'Vaststelling centrumvisie Heerde 2.0', d.d. 3 maart 2014
- Collegebesluit 'Kavelpaspoort voormalige gemeentewerf', d.d. 26 april 2016
- Collegebesluit 'Procesvoorstel herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf te Heerde', d.d. 29 november 2016
- Collegebesluit 'Voorselectie planning voormalige gemeentewerfterrein', d.d. 10 januari 2017
- Collegebesluit 'Beoordeling initiatieven voormalige gemeentewerf', d.d. 14 maart 2017
- Discussienota 'Betrekken inwoners en of raad bij het te ontwikkelen mooiste plekkie van Heerde' d.d. 12 juni 2017
- Themaraad, d.d. 4 en 11 september 2017
- Collegebesluit en ari 'Herontwikkeling voormalige gemeentewerf en omliggende percelen', d.d. 26 september 2017
- Discussienota commissie Ruimte n.a.v. ari 2017-120 voortgang herontwikkeling voormalige gemeentewerf d.d. 13 november 2017
- Themaraad, d.d. 12 februari 2018
- Inloopbijeenkomst inwoners en ondernemers 18 april 2018
- Collegebesluit en ari 'Gemeentelijke rol herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf en omliggende percelen', d.d. 3 juli 2018
- Collegebesluit en ari 'Intentieovereenkomst met Van Wijnen inzake voormalige gemeentewerf', d.d. 16 oktober 2018
- Themaraad 'Herontwikkeling voormalige gemeentewerf en aangrenzende percelen', d.d. 18 maart 2019
- Collegebesluit en ari 'Positieve grondhouding herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf, omliggende percelen en locatie Van Setten Van Loenen', d.d. 16 juni 2020
- Collegebesluit en ari 'Samenwerkingsovereenkomst centrumontwikkeling Heerde – Gemeente/Van Wijnen', d.d. 13 april 2021
- Raadsbesluit 'Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet centrumontwikkeling Heerde', d.d. 14 juni 2021

- Collegebesluit ‘Aankoop van de woning Kerkstraat 1a’, d.d. 21 december 2021 en 31 januari 2023
- Collegebesluit en ari ‘Participatiestrategie en –aanpak centrumontwikkeling Heerde’, d.d. 24 mei 2022
- Collegebesluit en ari ‘Sluiten anterieure overeenkomsten centrumontwikkeling Heerde’, d.d. 5 juli 2022
- Inloopbijeenkomst centrumontwikkeling Heerde, d.d. 8 december 2022
- Drie participatiesessies met de werkgroep openbare ruimte, d.d. nov/dec 2022
- Raadsbijeenkomst update centrumontwikkeling Heerde d.d. 27 maart 2023
- Collegebesluit planologische medewerking, d.d. 18 april 2023

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit goed aan op de structuurvisie

De structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de toekomstvisie, drie zones onderscheiden. Het plangebied is gelegen in ‘Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid’. De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

Specifiek voor de centra van Heerde en Wapenveld stelt de structuurvisie dat de centra aantrekkelijker moeten worden voor inwoners, ondernemers en recreanten door voldoende aanbod van voorzieningen en een goed verblijfsklimaat. Het initiatief sluit naadloos aan op deze ambitie, omdat het initiatief voorziet in een diversiteit aan functies die in onderlinge samenhang bijdragen aan een levendig en dynamisch centrum en een goed woon- en leefklimaat.

1.2 Het initiatief sluit goed aan op de centrumvisie Heerde 2.0

Als uitwerking op de ambitie voor het centrum, zoals vastgelegd in de structuurvisie, verwijst de structuurvisie naar de centrumvisie Heerde 2.0. De centrumvisie Heerde 2.0 zet in op een comfortabel en herkenbaar winkelgebied met een prettig ondernemersklimaat. Een centrum waar bewoners naar toe gaan voor hun dagelijkse boodschappen maar ook dé plek waar bewoners én bezoekers graag willen zijn. Het is een dorpshart waar regelmatig wat te beleven valt met een aangename en eigen Heerdense sfeer.

In de centrumvisie 2.0 worden de onderstaande acht hoofdkeuzes centraal gesteld. Aan de hand van deze hoofdkeuzes wordt een toekomstbeeld voor het jaar 2025 geschetst.
1. levendig en compact;
2. markante entrees;
3. ontspannen verblijven;
4. goed bereikbaar;
5. autoluw centrum;
6. unieke kwaliteit van uitstraling en aanbod;
7. prettig woonklimaat;
8. aantrekkelijk groen.

Het initiatief draagt in positieve zin bij aan meerdere hoofdkeuzes uit de centrumvisie Heerde 2.0. De hoofdkeuzes 1, 3, 6, 7 en 8 moeten hier vooral worden benoemd en worden gezien als belangrijke meerwaarden van het initiatief. Daarnaast zijn de locaties Van Setten Van Loenen en de voormalige gemeentewerf in de centrumvisie als de belangrijkste ontwikkellocaties opgenomen. Het

voorliggende ontwerpbestemmingsplan geeft hier uitvoering aan, omdat beide locaties onderdeel zijn van het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot voorziet het plan in een sterke groene verbinding tussen het hart van het centrum van Heerde, het Van Meurspark, de Van Meursweide en MFA De Heerd. Deze ambitie komt ook voort uit de centrumvisie.

1.3 Het initiatief sluit aan op de woonvisie en woonagenda

De woonvisie en woonagenda gaan uit van vraaggestuurd bouwen. Dit betekent dat de markt inschat en motiveert wat de marktvraag is en aan welk type woningen behoefte is. Daarnaast is het van belang dat het desbetreffende woningbouwplan voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Het initiatief speelt goed in op kaders van de woonvisie en woonagenda. Het woningbouwprogramma is gevarieerd in aanbod en doelgroepen. Zo voorziet het plan o.a. in 24 sociale huurwoningen (Triada). Het aandeel sociale huurwoningen in het plan komt daarmee uit op 35%. Dit is in lijn met het addendum bij de Woonagenda, waarin als uitgangspunt wordt gehanteerd dat minimaal 35% van de woningen in het sociale segment gerealiseerd moeten worden.

1.4 Bijdragen aan de regionale woondeal Stedendriehoek 2022-2030

De regio Stedendriehoek bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen en de Overijsselse gemeente Deventer. Gezamenlijk heeft de regio Stedendriehoek een woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030.

De gemeenten van de regio Stedendriehoek hebben in 2020 met de provincie Gelderland in het kader van de regionale woonagenda afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwprogrammering en het aantal te realiseren woningen. De gemaakte afspraken in de regionale woondeal 2022-2030 sluiten hier op aan.

De gemeente Heerde heeft een deel van deze woningbouwopgave voor haar rekening genomen. In de Woondeal is opgenomen dat een deel van deze woningbouwopgave in de kern van Heerde wordt gerealiseerd. Voorliggend plan geeft hier in de vorm van 69 woningen invulling aan.

1.5 Het coalitieakkoord "Samen Leven Samen Doen" zet zich in voor het bouwen van extra woningen in het centrum van Heerde

Het bouwen van meer woningen heeft een belangrijke positie in het coalitieakkoord. Zo hebben we behoefte aan meer koopwoningen en huurwoningen voor veel verschillende doelgroepen. Het centrum van Heerde wordt specifiek genoemd als locatie waar woningen moeten worden gebouwd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

1.6 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Initiatieven die niet passen in één van onze bestemmingsplannen worden volgens het principe van uitnodigingsplanologie in behandeling genomen. Medewerking kan worden verleend indien een initiatief voorziet in maatschappelijke meerwaarde en ruimtelijke uitvoerbaar is (een goede ruimtelijke ordening). Het onderhavige initiatief voorziet in maatschappelijke meerwaarde en in een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en een aantal vervolgacties moeten worden uitgevoerd. Het gaat dan in het bijzonder om het volgende: ontheffing beschermde diersoorten, saneren van vervuilde grond en een archeologisch proefsleuven onderzoek.

Specifiek voor de het bewaken van de beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan ontwikkelt. Dit beeldkwaliteitsplan wordt verbonden aan de regels van het bestemmingsplan en krijgt hiermee een juridische status en geldt als toetsingskader. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie) met leden van het Gelders Genootschap heeft hierbij een belangrijke rol.

Om inzicht te krijgen in de vitaliteit van de bestaande bomen in en rondom het plangebied is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Deze BEA heeft eveneens de gevolgen van het plan op de bestaande bomen in beeld gebracht en met welke maatregelen zo veel mogelijk bestaande bomen duurzaam kunnen worden behouden.

1.7 Sfeerposter voor de openbare ruimte en motie Duurzaam centrum Heerde
De locatie van het plangebied, maakt dat de impact op verschillende stakeholders groot is. Denk hierbij onder andere aan ondernemers, omwonenden en de Stichting Vrienden van het Van Meurspark en de Van Meursweide. Redenen temeer om aandacht te besteden aan participatie. Hier is op verschillende momenten en op verschillende manieren ook uitvoering aan gegeven.
Specifiek voor de openbare ruimte in het plangebied is een werkgroep samengesteld. In deze werkgroep zitten ondernemers, omwonenden en leden van Stichting Vrienden van het Van Meurspark en de Van Meursweide. In een drietal interactieve sessies is met deze werkgroep gewerkt aan het maken van twee sfeerposters voor de openbare ruimte in het plangebied. Deze sfeerposters hebben op ons online participatieplatform (www.samenwerkenaanheerde.nl) gestaan. Inwoners van Heerde konden online aangegeven of de voorkeur uitgaat naar variant A (Verbinden en ontmoeten), variant B (De toekomst ontmoet het verleden) of een combinatie van variant A en B. De uitslag was duidelijk: een ruime meerderheid heeft gekozen voor het sfeerbeeld 'De toekomst ontmoet het verleden' (zie bijlage 3). Daarom wordt dit sfeerbeeld straks als inspiratiekader gebruikt voor het ontwerp van de openbare ruimte in het centrumgebied. Daarbij nemen we ook de opmerkingen mee die bij dit sfeerbeeld zijn gemaakt.

Uw raad heeft op 3 juli 2023 de motie Duurzaam centrum Heerde aangenomen. In de motie verzoekt u het college van B&W om met de raad in gesprek te gaan over de inrichting van de (openbare) ruimte in het gehele plangebied, voor zover het de onderdelen betreft die nog niet zijn vastgelegd in het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan. En met de raad te onderzoeken of groen en water aan het plangebied kan worden toegevoegd, bijvoorbeeld bij beide pleinen en de steeg tussen van Setten/van Loenen en het kerkelijk centrum.
Gezien de aangenomen motie en de sfeerposter 'De toekomst ontmoet het verleden' stellen wij voor een uitgangspuntennotitie op te stellen. Met deze uitgangspuntennotitie geven wij duidelijkheid over de kaders waar de inrichting van de (openbare) ruimte in het gehele plangebied aan moet voldoen. Deze uitgangspuntennotitie leggen wij voor advies voor aan de raadscommissie ruimte.

Kanttekeningen
1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend
Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend, waarbij geldt dat deze zienswijze door de bewoners van 7 verschillende adressen is ondertekend. De zienswijze richt zich op diverse punten. De belangrijkste punten van bezwaar richten zich op de bouwhoogte (drie bouwlagen) van het appartementencomplex op de voormalige gemeentewerf, de bouwmogelijkheden (drie bouwlagen) op de locatie Van den Belt en de toename van verkeersbewegingen en de hoeveelheid nieuwe parkeerplaatsen. Ten aanzien van de bouwhoogte (drie bouwlagen) voor zowel de locatie voormalige gemeentewerf als de locatie Van den Belt wordt in de bijgevoegde zienswijzenota (bijlage 4) verantwoord dat er sprake is van een zorgvuldige stedenbouwkundige afweging binnen de kaders van het centrumvisie Heerde 2.0 en het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Ten aanzien van de verkeerssituatie geldt dat de bestaande verkeersstructuur de verkeersstromen goed kan afwikkelen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat voldoende toegelicht en onderbouwd. Datzelfde geldt voor de parkeeropgave. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen, afgestemd op het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Concluderend heeft de zienswijze niet geleid tot een aanpassing van het plan. Voor een uitvoerige reactie op alle punten van bezwaar wordt verwezen naar de zienswijzennota. De zienswijzennota is opgenomen als bijlage 4 van dit voorstel.

Ambtshalve zijn enkele kleine tekstuele zaken aangepast, zijn enkele regels in het bestemmingsplan aangescherpt en is het akoestisch effect van een transformatiehuisje van Liander onderzocht. Dit leidt tot enkele kleine ondergeschikte aanpassingen in het bestemmingsplan. Op basis van deze aanpassingen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Geld
Met de drie betrokken particuliere grondeigenaren zijn anterieure overeenkomsten gesloten. In deze overeenkomsten zijn onder andere financiële afspraken, afspraken over kostenverhaal en afspraken over planschade vastgelegd.

Met Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. is al een intentieovereenkomst, een samenwerkingsovereenkomst en een koopovereenkomst gesloten. Deze koopovereenkomst is een nadere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst en voorziet onder andere in de verkoop van gemeentelijke grond (voormalige gemeentewerf) aan Van Wijnen. Met Triada is eveneens een koopovereenkomst gesloten. Deze koopovereenkomst voorziet onder andere in de verkoop van gemeentelijke grond waarop het nieuwe appartementencomplex van Triada wordt gerealiseerd.

Voor de gemeentewerf en de openbare ruimte wordt een actieve grondexploitatie vastgesteld. Hiertoe volgt een separaat voorstel. In deze grondexploitatie worden alle kosten meegenomen die in het exploitatiegebied naar voren komen.

Communicatie
De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van uw besluit. Daarbij worden de indieners van een zienswijze ook op de hoogte gesteld van de beantwoording van de ingediende zienswijze door de zienswijzenota toe te sturen. Ook de initiatiefnemers worden van dit proces op de hoogte gesteld.
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 Staatscourant, 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, 15 augustus 2023

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

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan “Centrumplan Heerde”
2. Bestemmingsplan “Centrumplan Heerde”
3. Sfeerposter openbare ruimte: de toekomst ontmoet het verleden
4. Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Ter inzage:
geen