



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

17 december 2018

Commissie Ruimte

4 december 2018

Afdeling en opsteller

ROW/W. Buiten/0578-699 494/w.buiten@heerde.nl

Portefeuille

H.J. Berkhoff

Programma

Ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

21.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Bloemstraat

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan Heerde Dorp, 15^e herziening (Bloemstraat), met identificatienummer NL.IMRO.0246.415BLOEMSTRAAT-VA01, gewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

Woonstichting Triada is actief bezig met het toekomstbestendig maken van haar vastgoed in onze gemeente. Voor de locatie Bloemstraat in Heerde heeft Triada dit jaar een plan ingediend om de 28 sterk verouderde duplexwoningen te slopen en te vervangen voor 35 woningen die beter passen bij hedendaagse woonwensen en kwaliteitseisen. In het nieuwe plan worden 17 starterswoningen en 18 levensloopbestendige sociale huurwoningen gerealiseerd. Ook wordt de openbare ruimte heringericht. Het college heeft op 3 juli 2018 een positieve grondhouding ingenomen en daarmee Triada de gelegenheid gegeven om het plan verder uit te werken. Uit de onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken (zie bijlage 2) blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van voldoende maatschappelijke meerwaarde. Het college heeft daarom besloten de procedure op te starten voor het herzien van het bestemmingsplan om de uitvoering planologisch mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 september tot en met 16 oktober 2018. Gedurende de inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging

Na afloop van de inzagetermijn heeft Triada de gemeente verzocht om het bouwvlak voor de starterswoningen in totaal met 70 centimeter te vergroten omdat de beukmaat per starterswoning iets breder wordt dan voorheen was ontworpen. Er is voldoende ruimte in het plangebied om het bouwvlak te vergroten en dit is een dermate kleine wijziging dat ambtshalve dit verzoek is overgenomen in het bestemmingsplan. Inhoudelijk verandert het plan daardoor niet wezenlijk. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 35 woningen en de herinrichting van de openbare ruimte planologisch mogelijk gemaakt aan de Bloemstraat.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad (art. 3.1 Wro).

Eerdere besluitvorming en kaders

- 3 juli 2018 heeft het college een positieve grondhouding ingenomen
- 21 augustus 2018 heeft het college een besluit planologische medewerking genomen

Argumenten

1. De herontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

De Structuurvisie vormt bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van uitnodigingsplanologie ons uitgangspunt. Het plangebied ligt in de zogenaamde zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Dit is de zone in het midden van de gemeente Heerde. De nadruk in deze zone ligt op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied. Nieuwe woningbouw willen we bij voorkeur in deze zone laten plaatsvinden. Daarbij heeft inbreiding en herstructurering de voorkeur boven uitbreiding. Het plan van Triada om op de bestaande locatie nieuwe woningen te realiseren en daarbij te verdichten past goed binnen deze kaders en zorgt tevens voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

2. De herontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke Woonvisie 2015-2025

De Woonvisie gaat uit van een woningvoorraad die optimaal aansluit bij de behoefte van de samenleving. Uit woonbehoefte-onderzoek en de prognoses van de provincie Gelderland blijkt dat de gemeente Heerde nog uit dient te gaan van een substantiële woningbouwopgave de komende jaren. Dit heeft niet zozeer met groei van de bevolking te maken, maar met name door de afname van de huishoudensgrootte en verandering in woonwensen. Door verstandig gebruik te maken van de schaarse ruimte ontstaan er mogelijkheden om toch voldoende woningen in onze dorpen te realiseren op aantrekkelijke locaties. Triada bouwt met dit plan betaalbare sociale huurwoningen voor twee specifieke doelgroepen en houdt daarbij rekening met de woonbehoeften die deze doelgroepen hebben. Zo zijn de starterswoningen vrij smal maar voor 1- of 2 persoonshuishoudens zeer geschikt. Mede hierdoor kunnen er meer woningen in het plangebied worden gerealiseerd.

3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en meerwaarde

Uit de toelichting en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed leefklimaat. Het gaat om 35 woningen die qua schaal en typologie aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Met het ontwerp is inspiratie gezocht in de uitstraling van een tuindorp, met bijbehorende ruime opzet en menselijke maat. Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de hele Bloemstraat. Het plan sluit aan op de reeds geplande vervanging van het wegdek en riolering door de gemeente. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde is te vinden in het toevoegen van betaalbare sociale huurwoningen en duurzame meerwaarde doordat er energiezuinige woningen worden gerealiseerd zonder gasaansluiting.

4. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd

Conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer en is het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

Kanttekeningen

-

Geld

Op de herziening van het bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat financiële consequenties, zoals planschade, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Communicatie

Na de behandeling in de gemeenteraad zal het raadsbesluit worden gepubliceerd in de Staatscourant, De Schaapskooi en op onze website. Inwoners kunnen in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad van State indien ze gegronde redenen kunnen aandrazen waarom er in eerder stadium geen zienswijze is ingediend.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 13 november 2018

Het college van Heerde

mr. G.J. de Graaf

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bloemstraat
2. Bestemmingsplan Heerde Dorp, 15^e herziening (Bloemstraat), toelichting en regels
3. Bestemmingsplan Heerde Dorp, 15^e herziening (Bloemstraat), verbeelding
4. Beeldkwaliteitskader Bloemstraat
5. Bijlagen bij toelichting

Vertrouwelijk ter inzage:

6. Getekende anterieure exploitatieovereenkomst