



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	22 april 2024
Commissie:	08 april 2024
Agendapunt:	4.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29
Afdeling:	ROW
Opsteller:	R. ten Have
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. De ingediende zienwijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bonenburgerlaan 23-29' met identificatienummer NL.IMRO.0246.426HDEBPBBL23en29-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens 19 appartementen (sociale huur) en 10 groeiwoningen (koop) te bouwen aan de Bonenburgerlaan 23-29 in Heerde. Nadat een positieve grondhouding is ingenomen, is het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en daarmee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hier zijn 4 zienswijzen op binnengekomen.

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Bonenburgerlaan 23-29" in Heerde met identificatienummer NL.IMRO.0246.426HDEBPBBL23en29-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

9 maart 2021: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
28 maart 2023: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.
14 november 2023: Het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in de bouw van 19 appartementen en 10 woningen in bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage geweest van 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024. Hier zijn 4 zienswijzen op ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan op enkele punten gewijzigd:

- Een verouderde tekening van het plan in de toelichting is vervangen door een up-to-date versie zonder weergave van een ondergrondse container (deze is elders voorzien) en een anders, naar de Bonenburgerlaan georiënteerde ingang van het appartementengebouw.
- De zienswijzennota is als bijlage toegevoegd.

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

1.2. Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025

In de Structuurvisie Heerde 2025 geeft de gemeente op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten de richting waarin de gemeente ontwikkeld gaat worden. Het grondgebied is opgedeeld in drie zones, het plangebied ligt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Hierin is onder andere plaats voor wonen binnen de kernen. Het initiatief betreft een inbreidingslocatie en sluit op dat punt aan op de structuurvisie.

1.3. Het initiatief voorziet in sociale huurwoningen

De behoefte naar woningen is groot, zeker naar sociale huurwoningen. De 19 appartementen in het plan worden overgenomen door Triada. Het plan sluit daarmee aan op de Woonvisie en Woonagenda van de gemeente.

1.4. Het initiatief voorziet in een ruimtelijke meerwaarde

Het plangebied bestaat uit gedateerde winkelpanden met enkele bovengelegen woningen. De ruimtelijke kwaliteit is onder de maat. Door het gebied te herontwikkelen en een woonfunctie te geven krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls. Het beoogde ontwerp voorziet daarom in een ruimtelijke meerwaarde.

1.5. Het initiatief is afgestemd met welstand

Het plangebied is welstandsvrij. De initiatiefnemer had gezien de locatie behoefte aan stedenbouwkundig advies om tot een plan met goede kwaliteit te komen. Daarom is in een vroeg stadium overleg geweest met de rayon architect. Naar aanleiding van dit overleg heeft de initiatiefnemer zijn plan aangepast tot het plan wat nu voorligt. Het plan past daarmee stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving.

1.6. Het initiatief voldoet aan de parkeernormen

De bewoners kunnen de auto aan de achterkant parkeren. Er is een mogelijkheid tot ontsluiting op de Bonenburgerlaan. Er zijn voldoende parkeerplaatsen gepland, het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen.

1.7. Het initiatief zorgt voor meer voetverkeer in het centrum

Door de ontwikkeling stijgt het aantal woningen in het centrum van Heerde. Hierdoor ontstaat meer voetverkeer (traffic) in en rond het centrum. Dit is goed voor het in stand houden van winkels, horeca en andere centrumfuncties. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan een goed woon- en leefklimaat in Heerde.

Kanttekeningen

1.1 *Het initiatief saldeert een deel van de sociale component met Bonenburgerlaan 52 – 54*
Het initiatief voorziet in de bouw van 19 sociale huurwoningen en 10 vrijesectorwoningen. Het percentage sociaal komt daarmee op deze locatie boven de 65%. De ontwikkeling aan de Bonenburgerlaan 52 – 54 (locatie Bartelds) voorziet niet in sociale woningbouw. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de sociale component tussen beide plannen gesaldeerd kan worden. Het percentage sociaal daalt daarmee, maar blijft in totaal over beide plannen minimaal 48%. Ontwikkelingen voldoen daarmee nog ruim aan het beleid.

1.2 Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen 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 op www.officielebekendmakingen.nl, 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)

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 12 maart 2024

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

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan "Bonenburgerlaan 23-29"
3. Zienswijzennota

Ter inzage:

Geen