



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	22 april 2024
Commissie:	8 april 2024
Agendapunt:	5.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Bonenburgerlaan 52-54
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 52-54' met identificatienummer NL.IMRO.0246.426HDEBPBBL52en54-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens 10 appartementen te bouwen aan de Bonenburgerlaan 52-54 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 3 zienswijzen op binnengekomen. Daarnaast is één regel uit het bestemmingsplan aangepast middels een ambtshalve wijziging.

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Bonenburgerlaan 52-54" in Heerde met identificatienummer NL.IMRO.0246.426HDEBPBBL52en54-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

6 december 2022: 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 10 appartementen 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 3 zienswijzen op ingediend. Deze zijn in de zienswijzennota van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op enkele punten gewijzigd. Daarnaast is één regel uit het bestemmingsplan aangepast middels een ambtshalve wijziging. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Er wordt een groene erfafscheiding rondom perceel van reclamant 3 geplaatst. Dit wordt vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Om dit goed in het bestemmingsplan vast te leggen wordt de voorwaardelijke verplichting tekstueel aangescherpt (artikel 4.3.1 – toelichting bestemmingsplan).
- Er is een nieuwe Aeriusberekening uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 5 van het bestemmingsplan.
- Middels een ambtshalve wijziging is één regel in de bestemming Tuin aangepast. Het betreft een wijziging van de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn van 1 meter naar maximaal 2 meter.
- 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 voorziet in een behoefte naar woningen

De vraag naar woningen is in zijn algemeenheid groot. Door het initiatief te ontwikkelen wordt in een deel van deze behoefte voorzien en sluit het aan op de gemeentelijke woonagenda.

1.3. Het initiatief voorziet in een ruimtelijke meerwaarde

Op de locatie is een (stoppend) autobedrijf gevestigd. Met het stoppen van het bedrijf dreigt leegstand wat niet wenselijk is. Door een woonfunctie te geven aan het plangebied, sluit dit perceel beter aan op de omgeving en wordt leegstand voorkomen. Het beoogde ontwerp voorziet daarom in een ruimtelijke meerwaarde.

1.4. Het initiatief is goed ontvangen door het Gelders Genootschap

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 het plan voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Naar aanleiding van dit overleg heeft de initiatiefnemer zijn plan aangepast tot het plan wat nu voorligt. Deze past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving.

1.5. 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.

1.6. Het initiatief voldoet aan de parkeernormen

De bewoners kunnen de auto aan de achterkant parkeren, deze parkeerplaats is bereikbaar via de Meidoornlaan. Aan de voorkant zijn 6 parkeerplaatsen ingetekend voor voornamelijk bezoekers. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen.

1.7. Het initiatief draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt

De woningen zijn voor meerdere doelgroepen geschikt. Verschillende type inwoners hebben zo de mogelijkheid om hier te gaan wonen. Daarmee zorgt de ontwikkeling voor doorstroming op de woningmarkt in Heerde.

1.8. 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 voorziet niet in goedkope woningen

In de gemeente Heerde wordt actief gestuurd op het realiseren van sociale (huur)woningen. Tenminste 40% van de nieuwe woningen moet in het sociale segment worden gerealiseerd. Het plan voorziet in het toevoegen van 10 vrije sector appartementen en voldoet daarmee niet aan de sociale norm. De initiatiefnemer wil dit oplossen door de sociale component te salderen met het plan Koops en van Olst (Bonenburgerlaan 23-29). Gezamenlijk komen de projecten op minimaal 47% sociale bouw en voldoen daarmee aan de gestelde gemeentelijke norm.

1.2. Zienswijze en ambtshalve wijziging

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 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. Aanvullend op de ingediende zienswijzen is er één regel in het bestemmingsplan aangepast middels een ambtshalve wijziging. Deze wijziging is verder uitgewerkt in de zienswijzennota.

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 52-54' Heerde
3. Zienswijzennota

Ter inzage:

Geen