



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	27-05-2024
Commissie:	13-05-2024
Agendapunt:	5.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde
Afdeling:	ROW
Opsteller:	J. van Dijk
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	j.van.dijk@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimtelijke ontwikkeling

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde', met identificatienummer NL.IMRO.0246.425HDEBPWilhel59-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitskader 'Wilhelminalaan, Heerde' vast te stellen en te koppelen aan de welstandsnota;
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

In 2017 is een plan ontwikkeld voor 8 nieuwe woningen (deze zijn inmiddels gerealiseerd) en herontwikkeling Wilhelminaschool tot 11 appartementen. Hierbij zou de school behouden blijven. Inmiddels ligt er een nieuw plan omdat het behouden van de school financieel niet haalbaar is als de appartementen ook aan het bouwbesluit van 2012 moeten voldoen. Het nieuwe plan gaat uit van 26 sociale huur appartementen. Voor het stedenbouwkundige en architectonische aspect is meerdere keren overleg geweest tussen initiatiefnemer, betrokken ambtenaren en Gelders Genootschap.

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. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend welke tot (enkele) aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geleid. Daarnaast is een ambtshalve wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd (zie bijlage). Hierdoor wordt u voorgesteld het bestemmingplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd doel

De gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde" met identificatienummer NL.IMRO.0246.425HDEBPWilhel59 -VA01

Bevoegdheid / Juridisch kader

Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming, kaders en informatieverstrekking

15 februari 2022: Het college van B&W heeft een positieve grondhouding ingenomen.

15 februari 2023: College heeft de raad geïnformeerd middels Actieve raadsinformatie 2022-19.

12 december 2023: Het college van B&W heeft een besluit planologische medewerking genomen.

13 december 2023: College heeft de raad geïnformeerd middels Actieve raadsinformatie 2023-90.

Argumenten

1.1 *Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025*

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Het plangebied ligt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Deze zone 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.

Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de kernen. Het initiatief betreft een inbreidingslocatie en sluit op dat punt aan op de structuurvisie.

Daarnaast wordt in de structuurvisie ook gestuurd op het aantrekkelijker maken van de dorpscentra door voldoende aanbod van voorzieningen en een goed verblijfsklimaat. Met het initiatief wordt er een nieuwe functie gegeven aan het schoolgebouw. Hiermee wordt leegstand voorkomen en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

1.2 *Het initiatief sluit aan op de Woonvisie 2015-2025 en de Woonagenda 2020-2023*

In de Woonvisie 2015-2025 staan de beleidsmatige kaders voor de woningmarkt in de gemeente Heerde. De Woonagenda 2020-2023 is een concrete uitwerking daarvan.

In de woonagenda wordt in het bijzonder ingezet op sociale huur. In de woonagenda wordt uitgegaan van gemiddeld 40% sociale woningen.

Het initiatief sluit aan op de woonagenda. In het huidige plan wordt namelijk uitgegaan van 26 sociale huur appartementen. Hiermee is het plan volledig gericht op sociale huur en wordt er met 100% ruimschoots aan de woonagenda voldaan.

1.3 *Het initiatief voorziet in een maatschappelijke meerwaarde*

Het initiatief voorziet op verschillende manieren in een maatschappelijke meerwaarde.

Het plan voorziet in een ruimtelijke meerwaarde. Het schetsontwerp refereert naar de hoofdvorm van het huidige schoolgebouw. Het gebouw heeft 3 woonlagen en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit is even hoog als het huidige schoolgebouw, maar door de derde bouwlaag wordt er meer volume toegevoegd. Om dit volume architectonisch goed te ontwerpen zodat het passend is in omgeving, is advies gevraagd aan het Gelders Genootschap (GG). Dit is vastgelegd in een

beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt door het realiseren van een groen park aan de voorzijde ook voldoende groen toegevoegd.

Het plan voorziet tevens in een sociaal-maatschappelijke meerwaarde door een grote hoeveelheid aan sociale huurappartementen te realiseren.

Verder besteed het plan aandacht aan duurzaamheid. Uiteraard worden de woningen gebouwd volgens de wettelijke eisen. Door het plaatsen van zonnepanelen wordt duurzame energie opgewekt. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het toevoegen van groen om hittestress te voorkomen. Door de vergroening van het plan wordt ook aandacht geschonken aan klimaatadaptatie.

Parkeren wordt aan de achterkant opgelost. Hier komen voldoende parkeerplekken voor alle appartementen, waardoor geen parkeerdruk ontstaat door het initiatief. En wordt er voldaan aan de norm om parkeren op eigen terrein op te lossen.

3.1 Door het koppelen van het beeldkwaliteitskader aan de welstandsnota wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd

Wanneer het beeldkwaliteitskader aan de welstandsnota wordt gekoppeld, is het plan welstand plichtig. Dit betekent dat wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het uitvoeren van het plan, er door welstand wordt getoetst of het plan voldoet aan de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit in het beeldkwaliteitskader. Welstand geeft onafhankelijk advies op de ruimtelijke kwaliteit met name gericht op de architectuur van het gebouw, materialen, kleurgebruik, etc.

Kanttekeningen

1.1 Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Zienswijzen nummer 2 is ingediend namens een groot deel van de buurt (15 ondertekenden). Samenvattend gaan de zienswijzen over: de bouwhoogte, de aanpassing van het plan ten opzichte van het oude plan en de impact van het plan op de leefomgeving van omwonende. Om de impact van het plan of de leefomgeving van omwonende te beperken, is er in zienswijzennota opgenomen dat initiatiefnemer bekijkt (bij aanvraag Omgevingsvergunning) of en hoe het mogelijk is om rekening te houden met privacy van omwonenden (bijvoorbeeld door de toepassing van mat glas op de galerij).

In de zienswijzen worden ook zorgen kenbaar gemaakt over het aantal parkeerplaatsen en de juridische borging daarvan. Deze zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het plan. In de planregels is een extra bepaling opgenomen die waarborgt dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormennota. Dit geeft voldoende juridische zekerheid dat het plan bij realisatie voorziet in voldoende parkeerplaatsen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord terug te vinden in de zienswijzennota die is opgenomen als bijlage 4 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 gewijzigd 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 gewijzigd 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, 16 april 2024

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

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde"
2. Bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde"
3. Beeldkwaliteitskader "Wilhelminalaan, Heerde"
4. Zienswijzennota en ambtshalve wijziging

Ter inzage:

Geen