Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-99

Datum:	6 december 2022
Van collegelid:	S.J.L. Nienhuis
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Grondhouding ontwikkeling Bonenburgerlaan 52 – 54 (Garage Bartelds)

Inleiding

Aan de Bonenburgerlaan 52-54 is op dit moment autobedrijf Bartelds gevestigd. De eigenaar van het autobedrijf wil hier vertrekken en dit omvormen tot 10 appartementen. Daarvoor is Van Norel Bouwgroep ingeschakeld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestaande pand wordt daarbij gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De schetsontwerpen en toelichting zijn te vinden in bijlage 2.

Kernboodschap

Het college neemt het besluit tot een positieve grondhouding op basis van onderstaande argumenten en kanttekeningen.

Argumenten

Het initiatief voorziet in een behoefte naar woningen

De vraag naar woningen is in zij algemeenheid groot. Door het initiatief te ontwikkelen wordt in een deel van deze behoefte voorzien.

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.

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.

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.

Dit sjabloon is bedoeld voor actieve informatieverstrekking aan de raad. Vragen hierover kunnen worden gesteld tijdens de rondvraag van de eerstvolgende commissievergadering, of gevraagd kan worden de memo ter bespreking te agenderen voor een eerstvolgende commissievergadering.

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 4 parkeerplaatsen ingetekend voor voornamelijk bezoekers. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen.

Het initiatief zorgt niet voor verkeersproblemen.
Voorafgaand aan deze grondhouding is onderzoek gedaan naar de toename van verkeer, met name aan de Meidoornlaan via waar het plan wordt ontsloten. In dit onderzoek is ook rekening gehouden met kortbij gelegen ontwikkeling 'Bonenburgerlaan-Meidoornlaan'. De conclusie van dit onderzoek is dat de nieuwe totale hoeveelheid verkeer niet tot verkeerskundige problemen zal leiden.

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.

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
Het initiatief is door enkele buurtbewoners kritisch ontvangen
De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan deze grondhouding tweemaal een bewonersavond georganiseerd. Deze vonden plaats op 7 april 2022 en op 3 oktober 2022. Hier is door enkele bewoners kritisch gereageerd op de ontwikkeling. Het merendeel van de omwonenden heeft daarentegen positief gereageerd.

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.

Een uitvoerige planologische afweging wordt in een later stadium gemaakt
Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld. Een uitvoerige planologische afweging volgt later. In het kader hiervan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit vergt nader onderzoek naar o.a. bodem, archeologie, stikstof en geluid. Hieruit kan blijken dat het plan aangepast dient te worden.

Bijlagen:
1. Conceptaanvraag