



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-84

Datum: 16-11-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Besluit planologische medewerking Bonenburgerlaan 52-54 Heerde

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 ontwikkelaar heeft de plannen verder uitgewerkt. Het college is verheugd te melden dat het een besluit planologische medewerking heeft genomen over het opgestelde ontwerpbestemmingsplan.

Kernboodschap

In onderstaande tekst is uiteengezet hoe het college tot dit besluit is gekomen.

Argumenten

1.1. *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.

1.2. *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. Wij zien dat het plan voorziet in een kwaliteitsimpuls in het gebied en zijn blij met het ontwerp. Het plan voorziet daarom in een ruimtelijke meerwaarde.

1.3. *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. Het college onderschrijft het advies van het Gelders Genootschap en waardeert de aanpassingen die aan het plan zijn gedaan. Hiermee past het plan stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving.

1.4. *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. Het college is blij met het toevoegen van deze woningen en de bijdrage die dit plan levert aan de woningnood.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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. Daarnaast is het versterken van het centrum een speerpunt van het college.

3.1 In de anterieure overeenkomst worden gemeentelijke belangen geborgd

In de anterieure overeenkomst worden afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd, waarmee gemeentelijke belangen als dekking van gemeentelijke kosten en eventuele planschade worden geborgd. Het gaat om bepalingen over o.a. (leges)kosten, planschade en sociale woningbouw. De initiatiefnemer heeft ingestemd met de inhoud van de overeenkomst.

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. Het college past deze mogelijkheid niet standaard toe maar wil er gezien de kwaliteit van beide plannen aan mee werken. Daarnaast zijn wij blij met het alsnog hoge percentage sociale woningbouw.

1.2 Er is een planologische afweging gemaakt

Het initiatief is uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is een uitvoerige planologische afweging gemaakt en aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft verschillende participatie momenten georganiseerd. Hiervan zijn verslagen gemaakt. Deze kunt u terug vinden in bijlage.

Bijlagen:

Participatieverslagen