



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-83

Datum: 16-11-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Besluit planologische medewerking Bonenburgerlaan 23-29 Heerde

Inleiding

Het plangebied bestaat uit enkele gedateerde winkelpanden met bovengelegen woningen. Achter de panden is een kleine weide aanwezig die bij de ontwikkeling wordt betrokken. In maart 2021 is door het college een grondhouding ingenomen voor de ontwikkeling van 40 appartementen. De ontwikkelaar heeft de plannen sindsdien verder uitgewerkt en door verschillende factoren heeft dit tot wijzigingen geleid. Dit plan heeft geleid tot een ontwerpbestemmingsplan waar het college besluit planologische medewerking over heeft genomen.

Kernboodschap

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

Argumenten

1.1. *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.

1.2. *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, Woonagenda en het coalitieakkoord. Het college is daarom verheugd dat dit plan een bijdrage kan leveren aan het realiseren van betaalbare woningen.

1.3. *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.

1.4. *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.

1.5. Het initiatief voldoet aan de parkeernormen

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

1.6. 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. Het college onderschrijft dat dit goed is voor het in stand houden van winkels, horeca en andere centrumfuncties. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan een goed woon- en leefklimaat in Heerde en zijn blij met deze kwaliteitsimpuls aan het centrum.

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 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%. Een dergelijke saldering passen wij normaliter niet toe, maar in dit geval kunnen we er achter staan, omdat beide plan zorgen voor een kwaliteitsimpuls aan het centrum en in percentage sociaal ruim boven het gestelde beleid blijven.

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:

1. Verslag informatiebijeenkomst 8 februari 2023
2. Verslag informatiebijeenkomst 26 oktober 2022