



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2020-96

Datum:	27 oktober 2020
Van collegelid:	H.J. Berkhoff
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling Bonenburgerlaan - Meidoornlaan

Inleiding

Op 6 oktober 2020 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling van de Bonenburgerlaan 44-48 en de Meidoornlaan met 30 appartementen. De op 27 augustus 2019 ingenomen positieve grondhouding is ingetrokken.

Door middel van deze actieve raadsinformatie wordt de raad geïnformeerd over het initiatief voor de desbetreffende locatie.

Kernboodschap

Opgave

De initiatiefnemer is voornemens de percelen aan de Bonenburgerlaan 44-48 en de Meidoornlaan te Heerde te her ontwikkelen. Op het perceel zijn bedrijfsruimten met twee woningen aanwezig. De bedrijfslocatie is al enige jaren niet meer in gebruik. De initiatiefnemer wil daarom de bedrijfsbebouwing en de woningen slopen om plaats te maken voor 30 appartementen.

Programma

Het plan betreft de ontwikkeling van 12 OEB-appartementen (Op Eigen Benen) aan de Meidoornlaan en 18 appartementen aan de Bonenburgerlaan. De appartementen aan de Meidoornlaan zullen in twee bouwlagen worden gebouwd en de appartementen aan de Bonenburgerlaan in drie bouwlagen. Ten aanzien van onderliggend plan wordt aangegeven dat 40% van de te realiseren woningen OEB-appartementen zullen zijn. Deze appartementen zullen worden gerealiseerd aan de kant van de Meidoornlaan. De doelgroep van deze OEB-appartementen zijn starters en 1- en 2 persoons huishoudens. De appartementen vallen in de categorie goedkope koop (van € 165.000 v.o.n.) en hebben een oppervlakte van circa 42 m². De Woonvisie 2015 spreekt over een koopprijs van € 150.000,- voor deze categorie. De bouwkosten zijn volgens de CBS index met 16,2% gestegen (CBS index (100) van 139,8 naar 156,0 in april 2020) ten opzichte van 2015. Daarom kan beargumenteerd worden dat een appartement in de prijsklasse tot € 165.000 v.o.n. voor een starter in de categorie goedkope koop valt.

Voor de overige appartementen is de doelgroep senioren en minder validen. Deze appartementen zullen zijn gelegen aan de Bonenburgerlaan. De oppervlakte van deze appartementen zal rond de 93 m² bedragen. Deze appartementen zullen worden verkocht vanaf € 260.000 v.o.n.

Aandachtspunten

We hebben de initiatiefnemer een tweetal aandachtspunten meegegeven die hij bij de verdere planuitwerking ter harte moet nemen:

1. Het voorliggende plan voldoet niet geheel aan de ruimtelijke kwaliteiten die we graag zouden zien op de locatie aan de Bonenburgerlaan. Zo zou er meer aansluiting op de groene markante entree aan het begin van de straat gezocht kunnen worden in het plangebied. Het plan is nu vrij stenig ingevuld en er is weinig groen voorzien. Een groenere invulling kan ook bijdragen aan klimaatadaptatie, in het bijzonder het voorkomen van hittestress. Dit vraagt nadere uitwerking in het vervolg, opdat een concreet beeld ontstaat wat er aan vergroening en klimaatadaptatie wordt gedaan.
2. De platte daken kunnen goed gebruikt worden voor het opwekken van zonne-energie. We hebben dan ook als voorwaarde gesteld dat deze daken gebruikt worden voor de opwek van zonne-energie.

Proces

Onderliggend plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Daarom dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De initiatiefnemer zal aan de slag gaan met verdere uitwerking van het plan en omwonenden en belanghebbenden hierbij betrekken.

Als het plan eenmaal verder is uitgewerkt zal de commissie Ruimte om advies worden gevraagd ten aanzien van het verlenen van planologische medewerking. Indien planologische medewerking wordt verleend zal de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Bijlage:

1. Conceptaanvraag 03-07-2020