

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Ontwerpbestemmingsplan Heino, Marktstraat 27-29

ZAAKNUMMER : 26991-2019

B&W VERGADERING : 10 september 2019

INTEGRALE ADVISERING : Pieter Brouwer, Omgevingsdienst IJsselland, Leonie van Dam, Hendri Vollenbroek, Rob Hoefs, Rineke Bugter, Thomas Braaksma, Rauke de Hoop, Marijke Nieuwenhuis (Het Oversticht/regioarcheoloog)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten

BESTUURSSAMENVATTING

In het gebouw op de locatie Marktstraat 27-29 in Heino waren jarenlang maatschappelijk-sociale functies gevestigd. Doordat deze andere plekken gevonden hebben, gaat de ruimtelijke kwaliteit van het pand achteruit en is de eigenaar het gesprek gestart voor een andere functie. Woningbouw ligt het meest voor de hand. Het perceel diende zich ook aan tijdens het proces om te komen tot nieuwbouwlocaties voor Heino. Een twee-onder-één-kapwoning is gezien de context het meest passend. Dit is verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage).

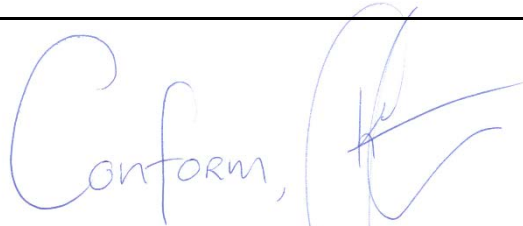
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (incl. planschade) voorbereid. Het toevoegen van de geplande twee woningen komt tegemoet aan de behoefte in Heino. De verwachting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

BESLISPUNTEN

1. Het ontwerpbestemmingsplan en anterieure overeenkomst Heino, Marktstraat 27-29 vast te stellen en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

BESLUIT

Conform,



INLEIDING

De locatie Marktstraat 27-29 in Heino is een perceel met de maatschappelijke bestemming in het bestemmingsplan Heino. In het pand hebben jarenlang maatschappelijke functies gezeten en staat nu grotendeels leeg. De bebouwing verkeert in slechte staat (zie afbeelding 1). De eigenaar heeft het plan om het gebouw te amoveren en te vervangen door een twee-onder-één-kapwoning (zie afbeelding 2). Een dergelijk plan past in de ruimtelijke context ter plaatse.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze is bijgevoegd. Ook is een anterieure overeenkomst in overleg met de eigenaar van het perceel voorbereid.

Voor de kern Heino is er een forse onderprogrammering wat betreft woningbouw. Deze ontwikkeling draagt daar in positieve zin aan bij.



Afbeelding 1: het pand Markstraat 27-29 in Heino



Afbeelding 2: geplande nieuwbouw

BEOOGD EFFECT

Met het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure wordt de basis gelegd voor een kleine herontwikkeling in Heino die de ruimtelijke kwaliteit ter plekke ten goede komt.

ARGUMENTEN

Een transformatie van de maatschappelijke- naar de woonbestemming op deze locatie past prima in het ruimtelijk beeld ter plekke waar woningbouw aanwezig is. Deze ontwikkeling komt tegemoet aan de vraag naar nieuwe woningen in Heino. Het perceel diende zich ook aan tijdens het proces om te komen tot nieuwbouwlocaties voor Heino

DUURZAAMHEID

Door nieuwbouw van een twee-onder-één-kapwoning op een inbreidingslocatie ontstaat een pand dat voldoet aan de huidige duurzaamheids- en energievereisten. Er zal geen sprake zijn van een gasaansluiting.

De recente uitspraak van de Raad van State inzake de Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft consequenties voor alle ruimtelijke plannen in Nederland zolang er nog geen landelijke/provinciale afspraken/richtlijnen zijn.

De inschatting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden waarbij de dichtstbijzijnde op 7 kilometer afstand ligt. Dit komt doordat de twee woningen minder verkeer genereren dan de maatschappelijke bestemming en de woningen gasloos zullen worden. De bewoners van de toekomstige woningen hebben elektrische auto's, inclusief bijbehorende laadpaal bij iedere woning.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

De ontwikkeling wordt financieel gedragen door de eigenaar. Het verhalen van gemeentelijke kosten is middels de bijgevoegde anterieure overeenkomst geregeld. Ook mogelijke planschadetekosten zijn voor rekening van de eigenaar.

VERVOLG

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In die periode is er voor een ieder gelegenheid tot het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad. De zienswijzen zullen ter beantwoording worden voorgelegd aan de gemeenteraad, waarna deze een besluit neemt over de al dan niet gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst zal deze in (geanonimiseerde vorm) worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

COMMUNICATIE

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage ontwerpbestemmingsplan Heino, Marktstraat 27-29.