



De heer J. Italiaander
Grote Huilakker 39
6942 RC DIDAM

Behandeld door: B.H.M. Rademaker
Ons kenmerk: 23uit00924
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Telefoonnummer: 0316-291537
Behorend bij:
Datum: 31 januari 2023
Uw brief van:

Onderwerp: principebesluit woningbouw Zeddamsesweg 34-42 te 's-Heerenberg

Geachte heer Italiaander,

Recent heeft u ons college verzocht om medewerking te verlenen aan de bouw van een woongebouw met appartementen aan de Zeddamsesweg 34-42 in 's-Heerenberg. In deze brief zullen we het principestandpunt van het college toelichten.

Uw bouwplan is in strijd met de bestemming 'Gemengd-1' en 'Wonen' van het op betreffende locatie geldende bestemmingsplan Kernen. Binnen deze bestemming 'Gemengd-1' mag volgens de bouwregels van artikel 8.2 niet meer dan 1 woning per bouwvlak worden gerealiseerd. Ook wordt voor het beoogde plan afgeweken van zowel het maximale bebouwingspercentage alsook de maximale goot- en bouwhoogte. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hier geen gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Detailhandelstructuurvisie

Om te beoordelen of dit soort bestemmingswijzigingen in het centrum van 's-Heerenberg gewenst zijn, is er enkele jaren geleden een detailhandelstructuurvisie voor 's-Heerenberg opgesteld. In deze visie is opgenomen dat omvorming van detailhandel naar wonen in de uitvalswegen van het centrum gestimuleerd moet worden zodat detailhandel in het centrum zelf wordt geconcentreerd en er een sterk kernwinkelgebied ontstaat. Bij onderhavig bouwplan is sprake van zo'n omvorming naar wonen aan een uitvalsweg van het centrum.

Omgevingsaspecten

Het plan voorziet in een onderdoorgang naar een achtergebied waar het parkeren ten behoeve van de appartementen geheel op eigen terrein kan worden afgewikkeld. Verder laat het plan zich qua aard, schaal en functie goed inpassen op deze locatie. Bovendien zijn uit een doorlopen buurtconsultatie verder geen belemmeringen naar voren gekomen die deze ontwikkeling in de weg staan.

Betaalbaar wonen

Er is nog niet gespecificeerd of de beoogde appartementen huur of koop betreffen en in welk segment. Enkel dat de doelgroep ouderen zal zijn. In de regio zijn echter afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen bij nieuwbouw. Hierin is afgesproken dat tenminste 2/3-deel van de woningen betaalbaar moet zijn. Dat wil zeggen met een v.o.n.-prijs tot maximaal de NHG-grens en een huurprijs tot maximaal €1.026. Ook dit initiatief dient te voldoen aan die kaders.

Principebesluit

Gezien het vorenstaande heeft het college daarom besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw initiatief voor het bouwen van een woongebouw met appartementen aan de Zeddamseweg 34-42 in 's-Heerenberg, mits:

1. uit de door u aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat in de nieuwe situatie sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening;
2. er wordt voldaan aan 2/3-deel betaalbaar wonen;
3. er een planschade- en realisatieovereenkomst is overeengekomen.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Met eventuele vragen kunt u terecht bij de behandelend ambtenaar via het vermelde telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Montferland,



B. (Benno) Eising
Senior Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling