B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Principeverzoek verruiming bestemming 't Sprengenhus
Portefeuillehouder	:	G. Hofstede
Begrotingsprogramma	:	Algemene dekkingsmiddelen
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	Goede gezondheid en Welzijn
		Duurzame steden en gemeenschappen
		Leven op het land
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisname
Zaaknummer	:	817452
Bijlage(n)	:	2

Voorstel

1. In principe in te stemmen met het nader onderzoeken naar de wenselijkheid van de functieverruiming van 't Sprengenhus zoals gevraagd.
2. Samen met Veluwonen de dialoog aangaan met inwoners en belangenverenigingen over de behoeften die in Laag-Soeren leven op het gebied van culturele, sportieve en maatschappelijke activiteiten.
3. Op basis hiervan een intentieovereenkomst op te stellen om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan.
4. In principe in te stemmen met het toekomstige gebruik van de openbare ruimte voor het gebouw als terras, mits uit de dialoog de behoefte blijkt.
5. De condities voor gebruik van het trapveld als parkeerterrein nader te onderzoeken.

Aanleiding

Woningstichting Veluwonen heeft een principeverzoek ingediend om de functies van 't Sprengenhus in Laag-Soeren te verruimen. Gevraagd wordt om een lichte bedrijfsbestemming (kantoren) en een verzwaring van de horecafuncties. Aanleiding voor het laatste is de op handen zijnde sluiting van zaal/restaurant De Harmonie.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Met dit voorstel willen we het behoud van de leefbaarheid en levendigheid van het dorp Laag-Soeren bevorderen. 't Sprengenhus blijft onderdak bieden aan de huiskamer en indoor sportvoorziening.
Er komt een nieuwe horecagelegenheid waar wat kan worden gegeten, gedronken, een feest, receptie of evenement kan worden georganiseerd, passend bij de wensen van de inwoners van Laag-Soeren. Een dergelijke horecagelegenheid voorziet ook in de behoefte van toeristen die Laag-Soeren bezoeken of passeren.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 In de Structuurvisie Kleine Kernen is de ambitie benoemd dat 't Sprengenhus een belangrijke rol blijft spelen in het dagelijkse leven van veel inwoners van Laag-Soeren als centrum voor culturele, sportieve en maatschappelijke activiteiten. De gevraagde extra functies zijn gericht op het in stand houden van 't Sprengenhus. Het gebouw is gerealiseerd als kulturhus met tevens de huisvesting van een basisschool. Nadat de basisschool en andere maatschappelijke functies uit 't Sprengenhus zijn verdwenen, is er leegstand in het gebouw. Hierdoor ontbreekt volgens Veluwonen een financiële basis voor een goede exploitatie. Door commerciële functies mogelijk te maken, kan het gebouw weer een gezonde exploitatie krijgen. Hierdoor blijft het ook mogelijk om de maatschappelijke functies in het gebouw onderdak te bieden.

1.2 De gevraagde horecafuncties voorzien in de maatschappelijke vraag vanuit het dorp naar nieuwe voorzieningen op dat gebied, nadat De Harmonie is gesloten. Het behoud van een (dag)horecavoorziening is ook een in de Structuurvisie Kleine Kernen benoemde doelstelling. Uit de dialoog met de inwoners zal moeten blijken welke vorm en omvang deze voorziening zal krijgen.

1.3 De gevraagde horecafuncties dragen bij aan de toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente Rheden. Ook dit draagt bij aan de ambities van de structuurvisie.
1.4 Veluwonen overweegt om ’t Sprengenhus te verkopen omdat het niet past binnen de activiteiten van een woningstichting. De verruimde exploitatiemogelijkheden maken ’t Sprengenhus aantrekkelijker voor eventuele kopers.
1.5 Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de gevraagde functies mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig of een afwijking van het omgevingsplan, mocht de procedure onder de Omgevingswet komen te vallen. Een globale ruimtelijke toets geeft aan dat het plan wenselijk en kansrijk is, mits aan relevante wet- en regelgeving kan worden voldaan en aansluit bij de behoeften van de inwoners. Belangrijkste aandachtspunten qua regelgeving zijn hinder naar de omgeving, met name van geluid, en parkeren. Uit metingen blijkt dat het gebouw aan de eisen qua geluidhinder voldoet. Ook wordt ingeschat dat akoestisch gezien een terras aan de voorkant mogelijk te zijn. Uit een globale beoordeling blijkt dat voor de gevraagde functieverruiming meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn dan de parkeerplaatsen die destijds ten behoeve van ’t Sprengenhus zijn gerealiseerd. Afhankelijk van het exacte programma gaat het om 20-30 parkeerplaatsen.
2.1 Om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan moeten de onder 1.5 genoemde aspecten nader worden onderzocht en onderbouwd. Daarnaast moeten nog enkele andere onderzoeken worden uitgevoerd. Hiervan wordt een inventarisatie gemaakt en hierover worden afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze zal aan u ter goedkeuring worden voorgelegd.
2.2 Bijzonder onderzoekspunt is ook dat naast ’t Sprengenhus mensen met een beperking wonen, die gevoelig zijn voor externe prikkels. Het betreft de bewoners van Elver. Deze organisatie maakt als huurder ook gebruik van ’t Sprengenhus. De verruiming van de horecafunctie beïnvloedt het woon- en leefklimaat van deze kwetsbare bewonersgroep. Onderzocht moet worden of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
3.1 Ook op andere plekken in de gemeente geven wij openbare ruimte om niet in gebruik aan horeca ondernemers voor terrassen.
4.1 Veluwonen verzoekt om het trapveldje achter ’t Sprengenhus als parkeervoorziening te mogen inrichten en gebruiken. Het veldje heeft een bestemming sport en is mede bestemd voor parkeren. Parkeerterrein past binnen de geldende bestemming. Hieraan zou onder voorwaarden medewerking kunnen worden verleend. Het veldje ligt in de provinciale groene ontwikkelzone en in het beschermde dorpsgezicht van Laag-Soeren. Mits goed ingepast in het groen, zien we hier in principe wel mogelijkheden voor parkeren. De functie van trapveld zou elders, bijvoorbeeld op het naastgelegen voormalige wedstrijdveld, een plek moeten krijgen. Uit de dialoog met de inwoners zou echter ook naar voren kunnen komen, dat er andere ideeën leven voor het inrichten van de (deels ongebruikte) sportvelden. Of en hoe de gevraagde parkeerplaatsen daarin een plek zouden kunnen krijgen, zal dus nog nader moeten worden onderzocht.
4.2 De bestaande parkeerplaatsen liggen in de openbare ruimte. De aanleg ervan is destijds door Veluwonen bekostigd, maar ze liggen op gemeentegrond en worden door de gemeente beheerd en onderhouden. De aanvullende parkeervoorziening komt geheel ten goede aan de nieuwe functies, dus het commerciële gebruik van het gebouw. Het is gemeentelijk beleid dat particulieren en bedrijven op eigen terrein in hun parkeerbehoefte voorzien. Het ligt dus in de rede dat, mits een parkeerterrein hier uitvoerbaar en wenselijk blijkt, het trapveldje tegen een marktconforme grondprijs aan Veluwonen te koop wordt aangeboden.

Wat zijn de risico’s van dit voorstel?

1.1 De ruimte in het gebouw voor maatschappelijke voorzieningen zou op termijn in het gedrang kunnen komen door commerciële belangen. Stichting ’t Sprengenhus maakt zich zorgen over het beschikbaar blijven van voldoende ruimte voor de zogenoemde huiskamer. Ook vraagt men zich af of de gymzaal wel geschikt en beschikbaar blijft voor sportactiviteiten als deze ook voor feesten en evenementen wordt gebruikt. Borging hiervan in het bestemmingsplan en zo mogelijk ook privaatrechtelijk is zeer wenselijk. Hiermee kan het risico worden beperkt of weggenomen. Veluwonen heeft aangegeven bereid te zijn om een en ander contractueel vast te leggen. Op welke wijze dit het beste kan plaatsvinden, moet nog nader worden onderzocht.
1.2 Indien bij nader onderzoek en/of uitwerking blijkt dat een parkeervoorziening toch niet inpasbaar is in de groene ontwikkelzone of het beschermd dorpsgezicht, zal naar een alternatieve parkeervoorziening moeten worden gezocht. Beperken van de verruiming van de functies zal naar verwachting leiden tot een onwenselijk resultaat voor de initiatiefnemer.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

De kosten voor uitvoering van de procedure worden door heffing van leges op de initiatiefnemer verhaald.

Personele consequenties

Uitvoering van dit voorstel valt binnen de reguliere bedrijfsvoering.

Communicatie en participatie

Dit principebesluit wordt aan Veluwonen gecommuniceerd met de brief die in concept bij dit voorstel is gevoegd. In april wordt een avond georganiseerd in Laag-Soeren waarin samen met Veluwonen met de inwoners en (belangen)organisaties de dialoog wordt aangegaan zoals in dit voorstel geschetst. De bestemmingsplanprocedure houdt in dat te zijner tijd zienswijzen kunnen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden betrokken bij het raadsbesluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Stichting 't Sprengenhus en Elver hebben al aangegeven graag in een vroeger stadium mee te willen praten over het bestemmingsplan. Wij zullen dat faciliteren en ook Soerens Belang bij het proces betrekken. In principe is het verder aan Veluwonen om het participatieproces te organiseren en dus ook de omwonenden in het proces te betrekken.

Evaluatie

Evaluatie van dit voorstel is niet nodig. Eventuele nieuwe inzichten zullen in het voorstel voor de intentieovereenkomst naar voren worden gebracht.