



Discussienota commissie

Commissie Ruimte

7 februari 2022

Afdeling en opsteller

ROW/W. Buiten/C.Fikse /w.buiten@heerde.nl/c.fikse@heerde.nl/0578-699494

Portefeuille

S. Nienhuis en W. Meijer

Programma

-

Agendapunt

13.

Onderwerp

Voorlopige keuze herontwikkeling 't Honk

De commissie geeft als advies:

In te stemmen met het voorkeursplan van het college voor de herontwikkeling van 't Honk.

Inleiding

Mede door de bouw van mfa de Heerd en mfa Rhijnsberg is in Heerde een aantal schoollocaties buiten gebruik geraakt. Vanaf 2012 is gestart met de gefaseerde verkoop van deze vrijkomende schoollocaties op basis van uitnodigingsplanologie. Schoolgebouw 't Honk aan de Zwolseweg 29 is de laatste overgebleven schoollocatie in eigendom. In het afgelopen jaar zijn we bezig geweest met de zoektocht naar een nieuwe invulling voor dit monumentale pand.

De gemeente wil 't Honk verkopen, met de voorwaarde dat de nieuwe invulling zoveel mogelijk maatschappelijke meerwaarde creëert en aansluit bij de kwaliteiten van de bestaande omgeving. In de periode tussen 4 januari en 31 maart 2021 is het gebouw aan de markt aangeboden door middel van een kavelpaspoort. In dit kavelpaspoort is benoemd welke ontwikkelmogelijkheden we zien en welke randvoorwaarden we stellen. Geïnteresseerde partijen konden hierop reageren met het indienen van een conceptaanvraag. We hebben 9 conceptaanvragen ontvangen. Deze 9 plannen zijn door een beoordelingscommissie beoordeeld op kwaliteit. Ook heeft de directe omgeving van 't Honk de gelegenheid gekregen om een reactie te geven op alle plannen.

Het college heeft op basis van de beoordelingsronde, in overeenstemming met het procesvoorstel, een voorlopige keuze voor een initiatief gemaakt. Dit is de Nijverheidsschool' geworden. Het college vraagt het advies van de raadscommissie Ruimte over deze voorlopige keuze.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Het college is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde ruimtelijke activiteiten. Deze vergunning dient te passen binnen het ruimtelijk beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Eerdere besluitvorming en kaders

9 november 2021: het college maakt een voorlopige keuze voor het plan 'Nijverheidsschool'

25 mei 2021: het college stelt het proces voor 't Honk vast en informeert uw raad

15 december 2020: het college stelt het kavelpaspoort vast en nodigt de markt uit

Argumenten

1. Het vastgestelde proces biedt houvast bij het maken van een keuze

We ontvingen 9 conceptaanvragen naar aanleiding van ons kavelpaspoort. Om tot een zorgvuldige en transparante keuze te komen hebben we vooraf een proces vastgesteld. Dit proces is met uw raad gedeeld (ARI 2021-065). Kort samengevat zijn we de volgende stappen doorlopen:

- Initiatiefnemers, omwonenden en gemeenteraad zijn regelmatig geïnformeerd over het proces
- Er is een beoordelingscommissie gevormd vanuit verschillende vakdisciplines. De commissie heeft op basis van een presentatieronde de 9 plannen inhoudelijk beoordeeld. Hiervan is een rapportage opgesteld.
- De directe omwonenden van het schoolgebouw hebben de gelegenheid gekregen te reageren op de initiatieven, en argumenten aan te dragen waarom plannen wel of niet passend zijn. Omwonenden hebben individueel en ook gezamenlijk via de buurtvereniging hierop gereageerd. Hiervan is eveneens een rapportage opgesteld.
- Het college heeft een voorkeursplan gekozen, waarbij nadrukkelijk naar de rapportages is gekeken.

De vervolgstap is dat we uw raadscommissie Ruimte om advies vragen over de uitkomst van het proces, namelijk het voorkeursplan Nijverheidsschool

2. Het voorkeursplan Nijverheidsschool leidt tot meerwaarde

De 9 initiatieven die zijn ingediend zijn divers in aard en omvang. Om die reden was vooraf al een beoordelingstabel opgesteld om een goede vergelijking te kunnen maken door de beoordelingscommissie. De belangrijkste conclusie van de beoordelingscommissie is dat een relatief kleinschalig programma in het gebouw het meest passend is als het gaat om aansluiten bij de bestaande woonomgeving, instandhouding van het monument en thema's als parkeren en gebruikerskwaliteit. Een soortgelijke conclusie trekken buurtbewoners ook: voor hen is het behoud van rust en privacy belangrijk, waardoor een beperkt programma het meest aanspreekt. We hechten veel waarde aan de opbrengst uit de beoordelingsronde. In beide rapportages komt naar voren dat het gekozen initiatief Nijverheidsschool met een gemengd programma, of een kleinschalig woningbouwplan het hoogst scoren.

Mede op basis van de inbreng van de beoordelingscommissie en de buurt heeft het college de voorlopige keuze gemaakt voor het initiatief 'Nijverheidsschool'. Belangrijke redenen hiervoor zijn:

- Er is sprake van een kwalitatief hoogwaardig, kleinschalig en gevarieerd programma met duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Zowel wonen, werken, recreatie als toerisme komen terug in het programma.
- Het initiatief wordt op voorhand op hoofdlijnen gedragen door de directe omwonenden en is door de schaal zeer goed in te voegen in de bestaande woonomgeving.
- Er is met het voorgesteld gebruik voldoende zekerheid dat de constructie en uitstraling van het monumentale gebouw in stand blijft en herstel waar nodig wordt doorgevoerd.
- Er is een concrete ambitie voor verregaande verduurzaming van het gebouw, de directe omliggende gronden, de mobiliteit van de gebruikers en overdracht van kennis.
- Initiatiefnemers worden naast gebruiker ook eigenaar, waardoor een sterke verbinding met locatie en omgeving ontstaat.
- Parkeerproblematiek is niet te verwachten, in tegenstelling tot de meeste andere initiatieven
- Er wordt een verbinding gelegd met bestaande ondernemingen in de regio en met onze filosofie van Cittaslow.
- Het initiatief past binnen de voorwaarden die we hebben gesteld in het kavelpaspoort, en is te verenigen met onze Structuurvisie.

Kanttekeningen

1. Initiatief is nog op hoofdlijnen uitgewerkt

Alle 9 initiatieven zijn als conceptaanvraag ingediend, wat betekent dat ze in hoofdlijnen uitgewerkt zijn. Hoewel bij de meeste initiatieven duidelijk is wat het eindresultaat ongeveer zal zijn, zal altijd een nadere uitwerking nodig zijn om de haalbaarheid aan te tonen, zowel op ruimtelijk, financieel als participatief vlak. Dit geldt ook voor het initiatief 'Nijverheidsschool'. De periode na het innemen van een positieve grondhouding door het college zal gebruikt worden om het initiatief verder uit te werken tot een concreet plan. Pas in dat stadium kan worden beoordeeld of het initiatief daadwerkelijk kansrijk is. Dit is niet anders dan bij onze huidige werkwijze van uitnodigingsplanologie, waarin een positieve grondhouding voor een afgebakende periode houdbaar is om een nadere uitwerking te maken. Wel is hier de situatie dat de gemeente eigenaar is van het terrein en daarmee naast een toetsende rol ook een verkopende rol heeft.

2. Particulier initiatief heeft mogelijk meer aandacht nodig

In tegenstelling tot de meeste andere initiatieven is het initiatief voor de Nijverheidsschool afkomstig van particulieren en niet van professionele ontwikkelende partijen. Dit is uiteraard geen probleem, maar kan wel een risico vormen voor de voortgang en kwaliteit van het project zelf. Denk bijvoorbeeld aan langere bouwfase of meer sturing vanuit gemeente of welstand. Ook de veelheid aan functies en de hoge duurzaamheidsambities in het initiatief vraagt inzet en financiële armslag van de initiatiefnemer om tot een goede afronding te komen en de voorgestelde functies in stand te houden. Andersom kan dit ook leiden tot versnelling omdat de partij er zelf gaat wonen. Tenslotte is de invulling van het gebouw nu volledig afgestemd is op de wensen van de initiatiefnemer als toekomstige gebruiker. Een risico hierbij is dat er onzekerheid kan ontstaan over het voortbestaan van het gebouw in de toekomst. Denk aan gewijzigde woonwensen van de initiatiefnemers. Dit kan invloed hebben op het onderhoudsniveau en instandhouding van het monument. Om dit te ondervangen is het mogelijk om in een later stadium een aantal voorwaarden te stellen in een overeenkomst. Denk aan eerste recht van terugkoop of meer controlemomenten in het proces tot een definitieve aanvraag. Dit soort thema's zullen nog met de initiatiefnemer worden besproken.

3. De opbrengst is nog niet zeker bij dit initiatief

Alle initiatiefnemers hebben een indicatieve bieding uitgebracht op het gebouw. Dit geldt ook voor de partij achter de 'Nijverheidsschool'. Aan de voorkant hebben we wel vastgesteld dat we de opbrengst niet als een selectiecriterium willen inzetten, omdat ruimtelijke kwaliteit voor ons zwaarder weegt. Vermoedelijk zal de opbrengst voor het gekozen initiatief lager zijn dan bij een invulling met bijvoorbeeld appartementen. Wel is een marktconforme verkoopprijs vereist om vormen van oneigenlijke staatssteun te voorkomen. In hoeverre dit kan worden bereikt zal na innemen van een positieve grondhouding worden verkent.

4. Ander initiatief mogelijk vanuit perspectief van woning schaarste

Wanneer primair naar de uitkomst van de beoordelingscommissie, de buurt en het oordeel van ons college wordt gekeken past het gekozen initiatief het best. Dit is een gevarieerd en sympathiek initiatief met een kleinschalig karakter. Duidelijk is dat hier kwaliteit mee kan ontstaan en dat er veel argumenten zijn om voor dit initiatief te kiezen. Wel zijn er ook goede ruimtelijke argumenten om voor één van de (kleinschalige) woningbouwplannen te kiezen. Een aantal woningbouwplannen scoren namelijk ook hoog én voorzien in een actuele behoefte in de markt naar kwalitatieve woningen. Puur vanuit de schaarste op de woningmarkt en de roep om meer (betaalbare) woningruimte is een keuze voor een relatief kleinschalig woningbouwplan voor 't Honk ook goed te verdedigen. Daarmee kan aan onze eigen woonagenda worden gewerkt. In het kavelpaspoort wordt echter niet concreet op invulling voor bewoning gestuurd. Een woningbouwinitiatief weegt in onze optiek dan ook niet extra zwaar mee in de beoordeling op maatschappelijke meerwaarde.

Communicatie

We hebben regelmatig de directe omwonenden en initiatiefnemers per brief op de hoogte gesteld over de processtappen. Daarnaast hebben we verschillende functies op ons platform www.samenwerkenaanheerde.nl gebruikt om te communiceren, reacties te laten geven en inhoud te delen. Met een afvaardiging van de omwonenden heeft ons college nog een verdiepend gesprek gevoerd over de voorlopige keuze. De omwonenden zijn bekend met de voorliggende adviesvraag aan uw raadscommissie.

Bij positief advies van uw commissie zal ons college een positieve grondhouding innemen, waarna we de directe omwonenden informeren over het vervolg. De initiatiefnemer heeft daarna de rol om zelf participatie van omwonenden te organiseren.

Inclusiviteit

We zoeken voor 't Honk een plan dat de meeste maatschappelijke meerwaarde creëert en daardoor voor zoveel mogelijk doelgroepen relevant is. Daarin is oog voor de belangen van omwonenden.

Cittaslow

Hergebruik en beleefbaar maken van monumentaal erfgoed past binnen de filosofie van Cittaslow.

Inkoop en SROI

Niet van toepassing.

Vervolg

Wanneer u instemt met het initiatief van de 'Nijverheidsschool' zal een positieve grondhouding worden ingenomen en wordt aan de initiatiefnemer aangegeven op welke onderdelen de uitwerking specifieke aandacht verdient. Initiatiefnemer mag dan het plan verder uitwerken naar een aanvraag omgevingsvergunning. Dan zal ook een financiële verkenning voor de verkoopprijs worden gemaakt, een traject met welstand worden opgestart en andere afspraken worden vastgelegd. In feite vervolgen we dan onze normale ruimtelijke procedure. In het geval u een ander advies geeft zal nader worden onderzocht of een andere hoog geëindigde partij voor nadere uitwerking wordt uitgenodigd.

Heerde, 11 januari 2022

Het college

drs. J.W. Wiggers

W.H.M. Blankvoort-Zielhuis

, burgemeester

, loco-gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Rapportage beoordelingscommissie 't Honk
2. Rapportage omwonenden 't Honk + aanvulling
3. Conceptaanvraag Nijverheidsschool
4. De overige 8 initiatieven gebundeld
5. Kavelpaspoort 't Honk 2020