Raadsvoorstel

Raadsvergadering
13 december 2021

Eenheid en opsteller
Ontwikkeling & Advies
A.M. Kleine Staarman

Commissie
commissie Algemene en Ruimtelijke zaken

Portefeuillehouder
M.A. Schipper

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem en vaststellen en openen grondexploitatie.

Voorstel
1. Bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0244.bpWZZGeldersedijk-0003, met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de aanpassingen van de toelichting, de verbeelding en de regels zoals verwoord in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem”.
2. Kennis te nemen van de toelichting op de financiële haalbaarheid van de woonzorgzone Geldersedijk.
3. De grondexploitatie woonzorgzone Geldersedijk vast te stellen en te openen.
4. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van de (inhoud van de) grondexploitatie en de toelichting, ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van bevoor- of benadeling van gemeente en/of derden die betrokken raken bij de aanbesteding/verkoop van de bouwkavels.
5. Het resultaat van de grondexploitatie te zijner tijd ten gunste te laten vallen van de reserve grondbedrijf.

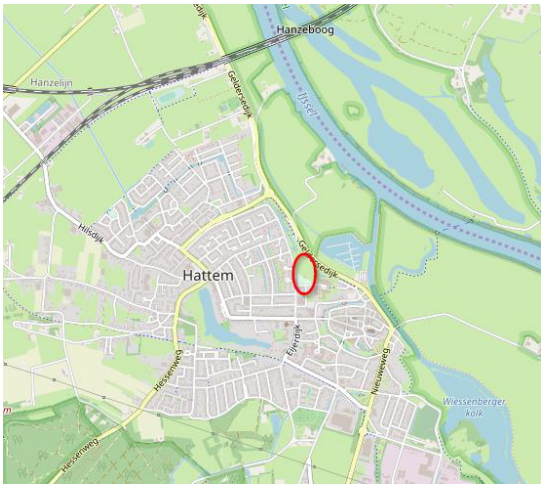
Inleiding
De wens om op de oude ijsbaan aan de Geldersedijk een woonzorgzone te realiseren, gaat al jaren terug. In 2014 werd, in samenspraak met de omgeving, een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE 2014) gemaakt. Dat SPvE 2014 werd niet opgevolgd. Daarna wijzigde de situatie: de woningmarkt is veranderd, woonwensen van senioren veranderen, wetgeving omtrent zorgverlening en -financiering wijzigt en niet in de laatste plaats besloot uw raad op 11 maart 2019 om als locatie voor het beoogde eerste cluster basisonderwijs (IKC, integraal kindcentrum) het plangebied van de Woonzorgzone Geldersedijk aan te wijzen. Het eerste cluster IKC zal bestaan uit de basisscholen Van Heemstraschool (gelegen in het gebied) en De Zaaier, aangevuld met kinderdagopvangvoorzieningen.

De uitdaging lag er sinds 11 maart 2019 in om met alle belanghebbenden een nieuwe visie op het gebied te maken, waarin de functies wonen, zorg en onderwijs evenwichtig verdeeld zijn. Na een interactief traject stelde uw raad op 16 december 2019 een visie vast op het gebied oude ijsbaan en omstreken.

Op 23 november 2020 is het stedenbouwkundig plan Oude IJsbaan e.o. door uw raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie en vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan. Er werd ook een motie, ingediend door D'66, CDA en CU, aangenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem – de planologisch-juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan – heeft met ingang van 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 zes weken ter visie gelegen. Van de mogelijkheid tot een mondelinge of schriftelijke zienswijze hebben vier reclamanten gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen respectievelijk tijdig aangevuld en zijn daarom ontvankelijk.

In onderstaande figuur is het plangebied met rood globaal aangegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

Beoogd effect
Voor realisatie van de woonzorgzone Hattem is een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan vereist. Dit bestemmingsplan schept een nieuw planologisch kader voor de realisatie van een woonzorgzone met een combinatie van wonen, woonzorg en een Integraal Kindcentrum (IKC) bestaande uit twee scholen en ruimtes voor kinderopvang.

Bevoegdheid/Juridisch kader
De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan Woonzorgzone, Hattem, op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Eerdere besluitvorming en kaders
- Coalitieakkoord 2018-2022 'Met elkaar werken aan een duurzaam Hattem'
- Stedenbouwkundige programma van eisen IJsbaanlocatie, MA.AN, februari 2014
- Locatiestudie IKC, ICS, 18 januari 2019, 918006/20190118MM01
- Besluit college: projectplan woonzorgzone Geldersedijk (september 2018)
- Besluit raad: locatiekeuze onderwijs cluster 1 (besluit nr. 09), 11 maart 2019
- Woningbehoefteonderzoek 2019, Bureau Stedelijke Planning
- Besluit raad: Stedenbouwkundige visie (besluit nr. 56), 16 december 2019
- Nota grondprijzen 2020
- Besluit raad: Stedenbouwkundig Plan (besluit nr. 55), 23 november 2020

- Motie D66 – CDA – CU, 23 november 2020
- Besluit college voor scenario 6 (maximaal drie bouwlagen voor de woongebouwen langs de Hollewand, met gebouwde parkeervoorziening onder de gebouwen Noord en Midden), d.d. 16 maart 2021
- Besluit college Hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor Woonzorgzone, d.d. 25 mei 2021.

Argumenten

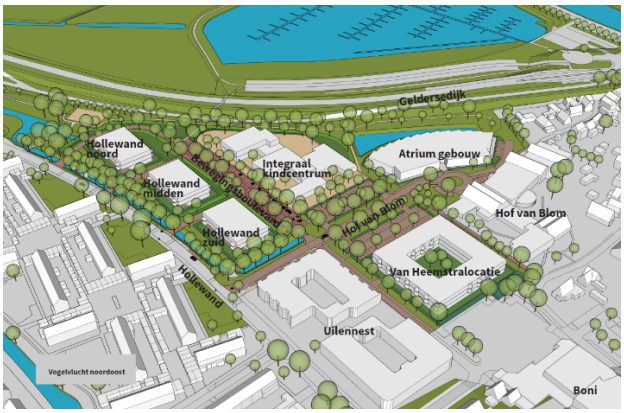
1. *Realisatie van de woonzorgzone op de locatie Geldersedijk is een wenselijke ontwikkeling:*

De gemeente Hattem heeft de ambitie om een woonzorgzone te realiseren in het gebied tussen de Geldersedijk en de Hollewand in Hattem. Deze wens is al drie bestuursperiodes opgenomen in de coalitieakkoorden. Er is o.m. als gevolg van demografische ontwikkeling steeds meer behoefte aan woningen die voorbereid zijn op het leveren van zorg. Sinds het raadsbesluit van maart 2019 maakt ook een integraal kindcentrum IKC 1 Hattem deel uit van de zone. In een nieuwe visie op het gebied (vastgesteld in december 2019) en vertaald in een stedenbouwkundig plan (november 2020) is de ambitie geconcretiseerd. De visie op het gebied is met een uitgebreid interactief traject met de omgeving en andere belanghebbenden tot stand gekomen.

2. *Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische borging van de ambitie*

Het stedenbouwkundig plan is een directe uitvoering van de ambitie uit het Coalitieakkoord 2018-2022 ‘Met elkaar werken aan een duurzaam Hattem’, waar het een passende uitwerking is – indachtig de gevoelens in de samenleving – voor een integrale ontwikkeling van het gebied met plek voor initiatieven voor kleinschalige woonvormen voor bijzondere doelgroepen, zoals stichting de Luwte, en voor (intramurale) zorgappartementen. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische borging van deze ambitie. Hierdoor kan de woonzorgzone gerealiseerd worden.

Het stedenbouwkundig plan is geactualiseerd naar aanleiding van het collegebesluit van 16 maart 2021. Hieronder treft u een impressie uit het stedenbouwkundig plan aan:



3. *Aan de zienswijzen is gedeeltelijk tegemoet gekomen*

Aan de ingediende zienswijzen wordt deels tegemoet gekomen en het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld met inachtneming van de aanpassing van de toelichting, de verbeelding en de regels zoals verwoord in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem” op pagina 29 tot en met 32. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

4. *Gemeente heeft de regie, de grondexploitatie is positief*

De ontwikkeling van de woonzorgzone aan de Geldersedijk vindt plaats op gemeentelijke gronden. Hierdoor heeft de gemeente de regie over de ontwikkeling en is sprake van actieve grondpolitiek. Voor de ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld. Deze sluit positief; de kosten kunnen worden gedekt door de verkoopopbrengsten en er blijft een (licht) positief resultaat over. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de gronden in exploitatie genomen en de verkoop van de bouwpercelen voorbereid. Uw raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het vaststellen en openen van de grondexploitatie.

5. Financieel
Met het vaststellen van het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad ook de grondexploitatie vast. De begroting voor deze grondexploitatie wordt met dit voorstel eveneens door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de begroting wordt verwezen naar bijlage 2 van de Toelichting op de financiële haalbaarheid. De toelichting op de financiële haalbaarheid en de grondexploitatie zijn niet openbaar, ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente en om bevoor- of benadeling van (rechts)personen die betrokken zijn/worden bij de aanbesteding c.q. verkoop van de bouwkavels tegen te gaan.

Kanttekeningen
Geen.

Financiën
Verwezen wordt naar argument 5.

Communicatie
Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, een huis-aan-huis blad en op de website van de gemeente Hattem. Daarna wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Sinds 1 juli 2021 is publicatie in de Staatscourant niet meer verplicht, op grond van artikel 6 Bekendmakingswet.

De indieners van zienswijzen worden door de gemeente per brief op de hoogte gebracht. In de brieven en in de publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan en waar dat kan.

Realisatie van het besluit
Het bestemmingsplan maakt realisatie van de woonzorgzone Hattem mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde Staten hebben bekendgemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn.

Het bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend bekendgemaakt worden dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend beroep instellen. Verder staat beroep open voor belanghebbenden, die geen zienswijze hebben ingediend. Als tijdens genoemde periode geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Hattem, 9 november 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Hattem,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:

1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem” met geactualiseerde bijlagen (zie reactienota voor het overzicht)
2. Ontwerpbestemmingsplan (zoals dat ter inzage heeft gelegen)
3. Toelichting op de financiële haalbaarheid woonzorgzone Geldersedijk versie definitief, d.d. 2 november 2021 (NIET OPENBAAR)
4. Grondexploitatie, d.d. 1 november 2021 (NIET OPENBAAR)