



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

27 januari 2020

Commissie Ruimte[/] Samenleving

13 januari 2020

Afdeling en opsteller

ROW/T. Melenhorst/06-24763465/t.melenhorst@heerde.nl

Portefeuille

H.J. Berkhoff

Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

7.

Onderwerp

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Rooboerskamp ong.

De raad besluit om:

1. het bestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan 'Rooboerskamp ongenummerd' (NL.IMRO.0246.417ROOBOERSKAMPONG-ON01') ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inleiding

De Willem Alexanderschool, die voorheen aan de Rooboerskamp 19-21 was gevestigd, is verplaatst. Daarom is voor de locatie Rooboerskamp 19-21 naar een nieuwe, passende invulling gezocht. De gemeente heeft Roosdom Tijhuis de mogelijkheid geboden om binnen de kwaliteiten en principes van het geldende kavelpaspoort tot een programmatische invulling te komen. Dat heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige invulling van de locatie met maximaal 24 woningen, waaronder 10 sociale huurwoningen. Dit plan kent haar vertaling in het bestemmingsplan 'Rooboerskamp ongenummerd'.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan 'Rooboerskamp ongenummerd' (NL.IMRO.0246.417ROOBOERSKAMPONG-ON01') ongewijzigd vast te stellen ongewijzigd vast te stellen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders

De gemeente heeft besloten om niet al het vrijstaand of vrijkomend gemeentelijk vastgoed in eigendom te houden. Voor een aantal locaties is een kavelpaspoort opgesteld op basis waarvan de markt is uitgedaagd om met passende nieuwe invulling van de betreffende locatie te komen. De locatie Rooboerskamp 19-21 is een locatie waar een kavelpaspoort voor is opgesteld.

Roosdom Tjhuis ontwikkelt in Wapenveld de locatie van het Zwarte Paard. In de overeenkomst voor de ontwikkeling van die locatie is opgenomen dat Roosdom Tjhuis het eerste recht heeft om, binnen de kwaliteiten en principes zoals die zijn beschreven in het kavelpaspoort, tot een passende ruimtelijke invulling van de locatie van de Willem Alexanderschool aan de Rooboerskamp te komen. Een plan, gecombineerd met een reële marktconforme bieding op de locatie.

Het door Roosdom Tjhuis ingediende plan is conform de gemeentelijke systematiek van uitnodigingsplanologie opgepakt. De eerste stap van deze systematiek was het aannemen van een grondhouding van het college op basis van een plan waarvan de meerwaarde is onderbouwd. De grondhouding ten aanzien van het plan is gefaseerd aangenomen. Op 27 februari 2018 stemde het college in met het stedenbouwkundige plan. Op 3 april 2018 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de grondprijs.

Onderdeel van het plan op basis waarvan het college een positieve grondhouding heeft aangenomen, is de realisatie van 9 starterswoningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente is aan Roosdom Tjhuis gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken om deze starterswoningen te vervangen door sociale huurwoningen. Hierover vinden gesprekken plaats met Triada die in een ver gevorderd stadium zijn. Om het planproces niet te vertragen is in onderliggend bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om sociale woningen *of* starterswoningen te realiseren. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen op basis van een besluit planologische medewerking van het college op 9 juli 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt daarom voor ongewijzigde vaststelling voorgelegd aan de Raad.

Argumenten

1.1. Het initiatief sluit aan op de principes zoals verwoord in het kavelpaspoort

De initiatiefnemer komt met een voorstel waarin de principes, zoals verwoord in het kavelpaspoort, grotendeels tot uiting komen. Het meest relevant daarin is de duurzame invulling in de vorm van woningbouw en de relatie met het omliggende gebied. Daarnaast vindt parkeren op eigen terrein plaats en is er een logische aansluiting op de bestaande infrastructuur. Er wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuur.

1.2. Er is sprake van ruimtelijke meerwaarde

Initiatiefnemer heeft de meerwaarde onderbouwd. Het ontwerp sluit goed aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de omgeving. De bestaande verouderde bebouwing wordt voor dit initiatief verwijderd en vervangen door woningen die de ruimtelijke kwaliteit van de wijk verbetert. Aan de regels van het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld die borgt dat het plan op basis van vooraf bepaalde beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

1.3. Er is sprake van een duurzame meerwaarde

Bij de bouw van de woningen zal worden voldaan aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. De woningen worden gasloos gebouwd. Op deze wijze wordt ingespeeld op de Woonvisie Heerde waarin een duurzame woningontwikkeling wordt gevraagd.

1.4 Er is sprake van een maatschappelijke meerwaarde

Het bestaande schoolgebouw staat leeg. Hoe langer het pand leeg staat, hoe groter de kans is dat de (woon)kwaliteit van de buurt omlaag gaat. De nieuwe woningen zullen een positieve uitwerking hebben op de vitaliteit, veiligheid en de kwaliteit van woonomgeving verbeteren.

1.5 Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie 2025

De Structuurvisie heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde en is het belangrijkste sturende document bij nieuwe initiatieven. De locatie ligt binnen de economische zone

tussen Heerde en Wapenveld; de zone van nieuwe zakelijkheid en gezondheid. De visie gaat bij deze zone uit van diversiteit en dorpse dynamiek en een sterke focus op welbevinden.

In deze zone wordt nieuwe woningbouw toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding. Nieuwbouw dient aan te sluiten op het karakter van de betreffende kern en dient te leiden tot een verbetering van de woonomgeving en de lokale leefbaarheid.

Het initiatief is een inbreidingsopgave en sluit in alle opzichten goed aan op dit beleidskader.

1.6 Het initiatief past binnen de Woonvisie Heerde

De Woonvisie Heerde 2025 benoemt dat in de ideale situatie voor iedere inwoner geschikte woonruimte beschikbaar is. De uitwerking hiervan ligt grotendeels bij marktpartijen. Het voorgenomen initiatief geeft invulling aan de visie van de gemeente om een gedifferentieerd woningaanbod te hebben door woningen in verschillende prijsklassen en daarmee verschillende doelgroepen aan te bieden. Onderliggend plan voorziet in woningen voor starters (koop en/of huur) en senioren.

Daarmee sluit het plan aan op de Woonvisie en op een marktbehoefte die door initiatiefnemer is getoetst bij de plaatselijke makelaar.

1.7 M.e.r.-beoordeling

Bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid moet gekeken worden of die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Is sprake van nadelige gevolgen, dan dient een milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden opgesteld en dient de bijbehorende m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Voorgaande is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

In het kader van onderliggend plan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden (zie bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan). Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Indien belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

Uit de beoordeling van onderliggend plan blijkt dat geen verdere m.e.r.-beoordeling nodig is.

Kanttekeningen

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

Geld

Met de initiatiefnemer zijn in een eerder stadium (anterieur vastgelegd) afspraken gemaakt over de aankoop van de grond en de plankosten die voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Daarnaast zijn onder andere afspraken gemaakt over de maximale VON-prijzen van de woningen. Deze VON-prijzen kunnen worden geïndexeerd en verhoogd worden door wettelijke verplichtingen in het kader van 'gasloos-bouwen' en aanstaande wettelijke duurzaamheidsverplichtingen in het kader van de bouw van de woningen.

Communicatie

Het plan is tijdens een inloopavond besproken met omwonenden, waarvoor ook raadsleden zijn uitgenodigd. Daarnaast hebben diverse individuele gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. De raad is middels een ARI op de hoogte gebracht van de plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 oktober 2019 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Dit is aangekondigd in de Schaapskooi en de Staatscourant. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Inclusiviteit

Het programma houdt rekening met zowel starters als ouderen (levensloopbestendig). Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om woningen te realiseren voor de sociale huursector. Op deze wijze worden diverse doelgroepen bediend.

Cittaslow

Het plan betreft een inbreidingslocatie. Op een locatie waar voorheen een school stond wordt een passende, nieuwe duurzame functie tot stand gebracht. Dit is lijn met de principes van Cittaslow.

Inkoop en SROI

Inkoop en Social Return of Investment zijn niet van toepassing.

Uitvoering

Indien het bestemmingsplan door de Raad wordt vastgesteld, wordt het plan voor zes weken ter inzagen gelegd voor beroep. Indien er geen beroep wordt ingesteld vindt de sloop van de bebouwing uiterlijk drie maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan plaats. De bouw van de woningen is in de tweede helft van 2020 voorzien.

Advies commissie(s)

Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 10 december 2019

Het college van Heerde
mr. J.A. Koops-Scheele
B. van Zuthem

, burgemeester
, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Vast te stellen bestemmingsplan
3. Zakelijke weergave anterieure overeenkomst