



## Memo

**Datum**

20 januari 2020

**Van**

Martijn Korte

**Aan**

Raad

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Rooboerskamp

**Omschrijving van de toezegging:**

Beantwoording van de vragen en/of opmerkingen gesteld door de leden van de Commissie Ruimte, d.d. 13 januari 2020, in aanvulling op de mondelinge beantwoording door de portefeuillehouder tijdens de Commissievergadering

**Antwoord (in te vullen door organisatie):**

Onderstaand worden antwoorden en/of reacties gegeven op de vragen en opmerkingen van uw Commissie zoals deze vermeld staan in het conceptverslag van de Commissievergadering van 13 januari 2020, aan ons college gezonden op 20 januari 2020. Getracht is de essentie en de context van de verschillende, elkaar overlappende, opmerkingen zo goed mogelijk te interpreteren en hierop een gebundeld antwoord te formuleren. Uiteraard is een nadere uitleg tijdens de behandeling van dit agendapunt in de raadsvergadering van 27 januari 2020 mogelijk op onderstaande punten.

Thematische beantwoording (V=vraag /opmerking, A=antwoord).

*V: Hoe is gekomen tot de prijsstelling van de kavels / koop- en huurwoningen. Hoe is de betaalbaarheid hierin meegenomen?*

A: Deze vraag is beantwoord door de portefeuillehouder tijdens de vergadering. Aanvullend hieraan: De koopsom van de locatie is bepaald aan de hand van een residuele grondprijsberekening. Hierbij worden de verkoop-/huuropbrengsten van het te realiseren woningbouwprogramma als uitgangspunt genomen. Van dit totaalbedrag worden de ontwikkelingskosten afgetrokken. Het restbedrag is de grondwaarde. De toepassing van de residuele grondprijsberekening is vastgelegd in de Uitvoeringsparagraaf en maakt het mogelijk dat ook maatschappelijk gewenste, maar minder rendabele, ontwikkelingen toch uitvoerbaar worden. De prijsstelling van de woningen is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en de gemeente. De prijzen van de woningen kunnen alleen in overleg met gemeente worden verhoogd, behoudens een aantal vooraf te verwachten redelijke prijsstijgingen.

*V. Er worden zorgen geuit over de parkeer- en verkeerssituatie in het plan, maar vooral in de gehele wijk met in het bijzonder aan de Postweg en het Hogepad.*

A. De zorgen worden onderkend en geven aanleiding voor verder onderzoek. Dit zal dan los van deze planprocedure plaatsvinden omdat de oplossing van de knelpunten in de omgeving niet in de kaders en regels van het nu voorliggende bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. Deze knelpuntlocaties behoren immers niet tot het plangebied. Knelpunten in een bestaande ruimtelijke situatie, veelal ontstaan als gevolg van veranderde maatschappelijke omstandigheden, zijn tegelijkertijd ook moeilijk af te wentelen op een nieuwe ontwikkeling die moet voldoen aan de thans

geldende maatschappelijke omstandigheden. De parkeer- en verkeerssituaties aan de Postweg en het Hogepad bevinden zich in dit dilemma. Ten tijde van de realisatie van de wijk gold een andere parkeer- en verkeersstandaard dan tegenwoordig. In algemene zin geldt dat de situatie in de wijk is ingehaald door de maatschappelijke verschuiving ten aanzien van mobiliteit. In specifieke zin geldt daarbij bijvoorbeeld ook dat veel van de thans aanwezige parkeerplaatsen in de wijk zijn gerealiseerd ten behoeve van maatschappelijke functies (de WA-school zelf en de tijdelijke bibliotheek). De laatste jaren zijn deze parkeerplaatsen vrijgekomen voor de woonfunctie omdat deze maatschappelijke functies onttrokken zijn uit dit deel van de wijk. Deze parkeerplaatsen zijn daarmee dus al additioneel aan de parkeerbehoefte van de wijk, zoals deze destijds bij de realisatie is vastgesteld. Een deel van deze additionele parkeerplaatsen komen nu ten gunste van het nieuwe plan en een ander deel blijven echter behouden voor de buurt. Een deel van de maatschappelijke verschuiving is daarmee verholpen, maar er blijven desondanks knelpunten bestaan op wijkniveau.

Een oplossing van de resterende knelpunten is daarmee vooral gelegen in herschikking of herinrichting van de bestaande structuren in de wijk. Dit zal, zoals aangegeven, alsnog nader onderzocht worden. Hieronder is ook de herdefinitie van de gebruiksfunctie van het Hogepad te vatten. De knelpunten kunnen aan de hand van het nadere onderzoek vervolgens mogelijk geheel of gedeeltelijk worden opgelost bij toekomstig onderhoud. Ten aanzien van de toegankelijkheid voor hulpdiensten en de vuilcontainers zal er in het definitieve terreinontwerp een verdere uitwerking plaatsvinden, waarmee deze zorgen zullen worden weggenomen. Alle woningen zijn in de context van de hulpdiensten overigens direct te bereiken vanuit het Hogepad of de Rooboerskamp, analoog aan de bereikbaarheid van de bestaande woningen in de wijk. Desalniettemin wordt bij de verdere uitwerking van het technische ontwerp naar aanvullende opties gekeken. De zorgen ten aanzien van het opwaarderen van de buurt (groen en trottoirs) kunnen eveneens betrokken worden bij toekomstig onderhoud, maar kunnen niet afgewenteld worden op de planvorming rondom de WA-school. Ook de bekabeling en de plaatsing van laadpalen zal bij de verdere uitwerking van het terreinontwerp kunnen worden ingebracht. Dit is echter aan de ontwikkelaar omdat er thans nog geen vastgesteld beleid is voor het actief plaatsen van laadpalen.

Bij toekomstige ontwikkelingen en inbreidingsplannen die nog op de rol staan zal, waar nodig, onderzoek naar de parkeer- en verkeerssituatie in breder perspectief onderdeel uit gaan maken van de planontwikkeling. Geheel in de geest van de nieuwe Omgevingswet zal deze omgevingsfactor ook integraal onderdeel gaan uitmaken van een ruimtelijke ontwikkeling. In de Omgevingsvisie zal deze integrale benadering verder worden uitgewerkt.

#### *V. Is er een verkeerscirculatieplan voor de buurt, inclusief dit plan?*

A. Er is voor dit gebied geen specifiek verkeerscirculatieplan aanwezig. Daar was ten tijde van de realisatie van de betreffende wijk, gezien de maatschappelijke omstandigheden, ook geen aanleiding voor. Ook is er ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure geen verkeerscirculatieplan opgesteld. Dit was geen onderdeel van de uitvraag voor de planontwikkeling en gezien de te verwachten toename van het verkeer was hier ook geen aanleiding voor. Ook hiervoor geldt dat deze omgevingsfactor, geheel in de geest van de nieuwe Omgevingswet, in de nabije toekomst integraal onderdeel zal gaan uitmaken van een ruimtelijke ontwikkeling.

#### *V. Is de beeldkwaliteit van het plan afdoende en is deze goed gewaarborgd?*

A. De beeldkwaliteit is in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Bij de uitwerking van de bouwplannen moet rekening worden gehouden met het beeldkwaliteitsplan en zodoende wordt meer dan voldaan aan de geldende welstandseisen voor het deelgebied 'Heerde Centrum' (Welstandsnota uit 2004). Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee een verlengstuk van de Welstandsnota. De beoogde ontwerpen en uiterlijke verschijningsvorm van de woningen, waaronder die van de sociale woningbouw, zijn als referentiebeelden in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen. Deze

referentiebeelden, tezamen met de beschrijving en de eisen van de Welstandsnormen, geven de juiste koers voor het uiteindelijke ontwerp.

*V. Termijn tussen start van de planontwikkeling en het tijdstip van behandeling in de raad*

A. Tussen de start van de planontwikkeling en de behandeling in de raad heeft een kleine 3 jaar tijd gezeten. De aanvraag van de ontwikkelaar is in maart 2017 door ons college ontvangen, uiteraard heeft in het informele voortraject ook enige tijd gezeten. Planuitwerkingen als het nu voorliggende plan vergen doorgaans ook deze tijd. Er is in een ARI (27 september 2017) aangegeven dat de planontwikkeling voor de locatie Rooboerskamp wordt opgestart volgens de uitgangspunten van de Leidraad Uitnodigingsplanologie. Hierbij is de opzet van de ontwikkeling als bijlage bijgevoegd. Deze opzet is in de verdere planvorming nagenoeg gelijk gebleven, waardoor er voor ons college geen aanleiding was om de Commissie nogmaals te consulteren. Het proces in de omgeving gaf daartoe ook geen aanleiding, getuige het feit dat er in een latere fase geen zienswijzen zijn ingediend op het nu voorliggende bestemmingsplan.