



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2020-54

Datum:	16 juni 2020
Van collegelid:	H.J. Berkhoff en W.I. Meijer
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Positieve grondhouding B&W herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf, omliggende percelen en locatie Van Setten Van Loenen

Inleiding

De gemeentelijke buitendienst is sinds enkele jaren gehuisvest in hun onderkomen aan de Veldweg. Dit betekent dat de voormalige gemeentewerf aan de Dorpsstraat niet langer wordt gebruikt voor gemeentelijke doeleinden. Om deze reden is besloten om de voormalige gemeentewerf af te stoten, conform de Nota accommodatiebeleid. Gezien de specifieke kwaliteiten van de locatie, waaronder de centrale ligging in het centrum, was het wenselijk om grip te hebben op het toekomstige gebruik van de locatie. Om deze reden is ervoor gekozen om op deze locatie, net als bij de vrijkomende schoollocaties, de uitnodigingsplanologieprocedure toe te passen. Daarom is de voormalige gemeentewerf* in mei 2016, door middel van uitnodigingsplanologie, te koop aangeboden op onze gemeentelijke website. Op de uitnodiging hebben diverse partijen gereageerd en een initiatief ingediend. Na een uitvoerige voorselectie en beoordeling van deze initiatieven heeft het vorige college van B&W uiteindelijk besloten om Van Wijnen uit te nodigen om het initiatief voor de locatie van de voormalige gemeentewerf en de omliggende percelen nader uit te werken. Dit met als doel om te komen tot een plan waarvoor een (positieve) grondhouding kan worden ingenomen.

Het initiatief van Van Wijnen voorziet in een diversiteit aan functies en omvat:

- op de locatie Van Setten van Loenen op de eerste en tweede verdieping appartementen en op de begane grond centrumfuncties;
- op de locatie achter de voormalige ABN-AMRO op de eerste en tweede verdieping appartementen en op de begane grond centrumfuncties;
- aan de Kerkstraat een parkeerplaats t.b.v. centrum parkeren;
- op de locatie van de voormalige gemeentewerf woningbouw met een bijbehorende parkeervoorziening.

Het initiatief van Van Wijnen heeft potentie om bij te dragen aan een toekomstbestendig centrum, omdat het bijdraagt aan het economische functioneren van het centrum en zorgt voor een goed verblijfsklimaat voor ondernemers, bewoners en recreanten. Bovendien voorziet het initiatief van Van Wijnen in een herontwikkeling van de locatie Van Setten Van Loenen. Het is een lang gekoesterde wens van velen om deze locatie midden in het centrum van Heerde te ontwikkelen en om te toveren naar het visitekaartje van het centrum van Heerde met aan alle zijden een representatieve uitstraling en op de begane grond een centrumfunctie.

Het initiatief van Van Wijnen voorziet in verschillende aspecten van maatschappelijke meerwaarde, die samen bijdragen aan de kwaliteiten van het centrum van Heerde. Dit advies voorziet daarom in het aannemen van een positieve grondhouding door uw college van B&W. Onder de kop argumenten worden de meerwaarden van dit initiatief uiteengezet.

* In de nabijheid van de voormalige gemeentewerf ligt aan de Kerkstraat ook de voormalige locatie van het VVV-kantoor. Ook deze locatie is gemeentelijk eigendom. Waar in dit voorstel wordt gesproken over locatie voormalige gemeentewerf, dan is dit inclusief ontwikkeling van de locatie van het voormalige VVV-kantoor.

Waarom een positieve grondhouding?

De positieve grondhouding voorziet in verschillende argumenten. De belangrijkste argumenten worden hier benoemd.

1. Het initiatief sluit goed aan op de structuurvisie

Specifiek voor de centra van Heerde en Wapenveld stelt de structuurvisie dat de centra aantrekkelijker moeten worden voor inwoners, ondernemers en recreanten door voldoende aanbod van voorzieningen en een goed verblijfsklimaat. Het initiatief van Van Wijnen sluit naadloos aan op deze ambitie, omdat het initiatief voorziet in een diversiteit aan functies die in onderlinge samenhang bijdragen aan een levendig en dynamisch centrum en een goed woon- en leefklimaat.

2. Het initiatief sluit goed aan op de centrumvisie Heerde 2.0

Als uitwerking op de ambitie voor het centrum, zoals vastgelegd in de structuurvisie, verwijst de structuurvisie naar de centrumvisie Heerde 2.0. De centrumvisie Heerde 2.0 zet in op een comfortabel en herkenbaar winkelgebied met een prettig ondernemersklimaat. Een centrum waar bewoners naar toe gaan voor hun dagelijkse boodschappen maar ook dé plek waar bewoners én bezoekers graag willen zijn. Het is een dorpshart waar regelmatig wat te beleven valt met een aangename en eigen Heerdense sfeer. Het initiatief van Van Wijnen sluit goed aan op de centrumvisie.

3. Het initiatief sluit aan op de woonvisie en woonagenda

De woonvisie en woonagenda gaan uit van vraaggestuurd bouwen. Dit betekent dat de markt inschat en motiveert wat de marktvraag is en aan welk type woningen behoefte is. Daarnaast is het van belang dat het desbetreffende woningbouwplan voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Het initiatief van Van Wijnen speelt in beginsel goed in op kaders van de woonvisie en woonagenda. O.a. omdat het initiatief inspeelt op de vraag naar sociale woningbouw en de vraag naar geschikte woningen voor ouderen. Omdat het initiatief van Van Wijnen slechts op ruimtelijke hoofdlijnen (visieniveau) is uitgewerkt moet in het vervolgtraject concrete afspraken worden gemaakt over het woonprogramma, de stedenbouwkundige positionering en de beeldkwaliteit van de woningen. Het streven is om een hoge ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

4. Het collegeprogramma "Samen duurzaam verbinden" zet zich in voor een voortvarende herontwikkeling van het hart van Heerde

Samen duurzaam verbinden is de titel van het collegeprogramma. Deze titel is niet zo maar gekozen en geeft aan waar het gemeentebestuur voor wil staan. Voor wat betreft de herontwikkeling van het hart van Heerde (gemeentewerf en Van Setten van Loenen) is uitgesproken in te zetten op een voortvarende ontwikkeling en het toepassen van de centrumvisie Heerde 2.0. Het gemeentebestuur hecht waarde aan een bruisend centrum waar inwoners, ondernemers, bezoekers en toeristen aangenaam kunnen wonen, ondernemen en verblijven. Bovendien is de ambitie uitgesproken om het hart van Heerde in de huidige raadsperiode te ontwikkelen. Het innemen van een bestuurlijke positieve grondhouding is daarom een belangrijke stap. Hiermee wordt namelijk een signaal afgegeven richting Van Wijnen, Van Laar en de samenleving. De gemeente laat zien zich binnen de mogelijkheden te willen inzetten voor een de herontwikkeling van het hart van Heerde (gemeentewerf en Van Setten van Loenen).

Kernboodschap

Met het uitspreken van een positieve grondhouding toont het college van B&W een welwillende houding ten opzichte van het initiatief van Van Wijnen en wordt een belangrijke stap gezet. Met het innemen van de positieve grondhouding geeft B&W namelijk aan dat de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief van Van Wijnen wordt erkent. B&W geeft ook aan bereid te zijn binnen de gemeentelijke mogelijkheden een vervolg te geven aan het initiatief en toe te willen werken naar een besluit planologische medewerking. Hier wordt als volgt uitvoering aangegeven.

1. Inrichten projectorganisatie

Er wordt een projectorganisatie ingericht. Reden van de projectmatige aanpak is de omvang en complexiteit van de centrumontwikkeling met veel betrokken partijen met soms wisselende belangen. Vooralsnog wordt eerst een ambtelijk projectteam opgericht met de belangrijkste expertises. Echter is het niet uitgesloten dat het projectteam op termijn wordt uitgebreid. Dit is afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekken met Van Wijnen over de samenwerking en de bijbehorende rolverdeling.

Daarnaast wordt een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep vertegenwoordigt de belangen van de bewoners en de ondernemers van het plangebied.

2. Aangaan samenwerkingsovereenkomst Van Wijnen

Gezien de omvang, complexiteit en de impact van het initiatief van Van Wijnen zal het proces om te komen tot een besluit planologische medewerking tijd kosten. Het is echter wel van belang om duidelijke afspraken te maken met Van Wijnen (en eventuele andere partijen) over de wijze waarop er al dan niet zal worden samengewerkt om te komen tot een besluit planologische medewerking. Een vorm van samenwerking met Van Wijnen is in dit geval een redelijke optie daar waar er gemeenteground is betrokken én de ontwikkeling van maatschappelijk belang is.

3. Nader onderzoek om uitvoering te kunnen geven aan het voorstel van Van Laar

Het initiatief van Van Wijnen voorziet in een herontwikkeling van de locatie Van Setten Van Loenen. Het is een lang gekoesterde wens van velen om deze locatie midden in het centrum van Heerde te ontwikkelen en om te toveren naar het visitekaartje van het centrum van Heerde.

De locatie Van Setten Van Loenen (Dorpsstraat 27 en 27a) is op dit moment in bezit van Van Laar Beleggingen Vaassen B.V. (hierna: Van Laar). Medewerking van deze partij is noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan het initiatief van Van Wijnen. Van Laar heeft uw college van B&W en de gemeenteraad op 6 maart 2020 een brief gestuurd. In de brief blikt Van Laar allereerst terug op eerdere pogingen van Van Laar om de locatie Van Setten Van Loenen te ontwikkelen. Daarna geeft Van Laar aan dat het belangrijk is om niet achterom maar vooruit te kijken.

Van Laar geeft vervolgens aan bereid te zijn om mee te denken over de realisatie van het initiatief van Van Wijnen en stelt voor onder voorwaarden afstand te willen doen van de locatie Van Setten Van Loenen. Het voorstel van Van Laar verdient veel waardering, maar vergt nader onderzoek. Dit betekent dat na het innemen van de positieve grondhouding wordt onderzocht of en onder welke voorwaarden aan het voorstel van Van Laar kan worden meegewerkt.

Bijlagen:

1. Initiatief van Van Wijnen voor het centrum van Heerde en locatie van de voormalige gemeentewerf;