



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-71

Datum: 12 juli 2022
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis en W.I. Meijer
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Centrumontwikkeling Heerde

Kernboodschap: overeenstemming met de eigenaren van de drie particuliere locaties

Wij zijn verheugd u te informeren dat er overeenstemming is bereikt met de drie grondeigenaren van de betrokken particuliere locaties over een gezamenlijke centrumontwikkeling. De centrumontwikkeling in Heerde zet hiermee een belangrijke stap voorwaarts. Het gaat om de volgende drie particuliere locaties: Dorpsstraat 25, 25b en 25 c (ABN locatie), Dorpsstraat 23, 23a (Van den Belt locatie) en de Dorpsstraat 27 en 27a (Van Setten/Van Loenen locatie). Het programma voor de totale centrumontwikkeling is daarmee als volgt:

1. Van Setten/Van Loenen locatie: 8 appartementen, 450 m² horeca of retail op begane grond.
2. ABN locatie: 17 appartementen, circa 200 m² retail op de begane grond.
3. Van den Belt locatie: 6 appartementen op verdieping.
4. Gemeentewerf locatie: 6 sociale woningbouwappartementen klein (60 m²), 16 sociale woningbouwappartementen groot (70 m²), 10 senioren woningen twee-onder-één kap (één laag met kap), 6 twee-onder-één kapwoningen (twee lagen met kap).

In samenwerking met Van Wijnen is met de grondeigenaren van de drie particuliere locaties de afgelopen periode veelvuldig en in goed overleg verkend hoe en onder welke voorwaarden kan worden samengewerkt aan een gezamenlijke centrumontwikkeling. Samenwerking is belangrijk, want de locaties hebben elkaar namelijk nodig en versterken elkaar. Vooral voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en het creëren van een divers woningbouwprogramma.

De samenwerkingsafspraken met de drie grondeigenaren zijn vastgelegd in drie verschillende anterieure overeenkomsten. De overeenkomsten zijn op maat gemaakt voor de specifieke locaties. Het maatwerk ziet er allereerst op dat er een samenwerking wordt aangegaan voor de gezamenlijke centrumontwikkeling van de verschillende particuliere locaties én de gemeentelijke locaties (de voormalige gemeentewerf, de locatie met daarop het voormalig vvv-kantoor én de woning Kerkstraat 1a). Daarnaast zijn o.a. afspraken gemaakt over: een gezamenlijk bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan, een inrichtingsplan openbaar gebied, parkeerplaatsen en het woningbouwprogramma. Bovendien zijn in de overeenkomsten financiële afspraken en afspraken over kostenverhaal vastgelegd. Het college heeft in haar vergadering van 12 juli 2022 ingestemd met het sluiten van de overeenkomsten.

Op 19 juli worden de overeenkomsten ondertekend door de portefeuillehouders en de eigenaren van de drie particuliere locaties. Over de ondertekening zal een persbericht worden opgesteld, welke op de gebruikelijke wijze zal worden verspreid.

Start planologische procedure en vervolg participatie

Na het zomerreces wordt een aantal belangrijke stappen gezet. Zo wordt de planologische procedure in voorbereiding genomen. Het streven is om het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter inzage te leggen. Daarnaast worden de betrokken locaties verder uitgewerkt voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Tot slot krijgt het participatietraject met de stakeholders een vervolg. Onder begeleiding van een architect wordt met inbreng van de stakeholders het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uitgewerkt.

Wat er aan vooraf ging

De voormalige gemeentewerf aan de Dorpsstraat wordt al enige tijd niet meer gebruikt voor gemeentelijke doeleinden. Om deze reden is in 2016 besloten om de voormalige gemeentewerf (inclusief de locatie met daarop het voormalig vvv-kantoor) af te stoten, conform de Nota accommodatiebeleid. Gezien de specifieke kwaliteiten van deze locatie, waaronder de centrale ligging in het centrum, was het wenselijk om grip te houden 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 een uitnodigend kavelpaspoort, 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 college van B&W van destijds besloten om Van Wijnen uit te nodigen om het initiatief nader uit te werken. Dit initiatief reikte destijds al verder dan de locatie van de voormalige gemeentewerf. Ook de Dorpsstraat 25, 25b en 25 c (ABN locatie), Dorpsstraat 23, 23a (Van den Belt locatie) en de Dorpsstraat 27 en 27a (Van Setten/Van Loenen locatie) maakten deel uit van het initiatief van Van Wijnen. Overeenstemming met de eigenaren van deze locaties was er destijds nog niet.

Op 16 juni 2020 heeft het college van B&W een positieve grondhouding aangenomen voor het initiatief van Van Wijnen. Daarop volgend is op 13 april 2021 een samenwerkingsovereenkomst met Van Wijnen gesloten. Deze samenwerkingsovereenkomst voorzag er onder andere in om overeenstemming te krijgen met de eigenaren van de drie particuliere locaties voor een gezamenlijke centrumontwikkeling. Deze overeenstemming is inmiddels dus bereikt. In 2021 is door ons ook een overeenkomst gesloten voor wat betreft de aankoop van de woning Kerkstraat 1a. De Kerkstraat 1a is daarmee onderdeel geworden van het plangebied en geeft het plan meer kwaliteit. Met name omdat er een sterkere verbinding kan worden gerealiseerd tussen het centrum en het Van Meurspark.

Bijlagen:

Geen