



## Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-90

Datum: 13-12-2023  
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis  
Aan: Raads- en commissieleden  
Onderwerp: Besluit planologische medewerking Wilhelminalaan 59, Heerde

### Inleiding

In 2017 is een plan ontwikkeld voor 8 nieuwe woningen (deze zijn inmiddels gerealiseerd) en herontwikkeling Wilhelmina school tot 11 appartementen. Hierbij zou de school behouden blijven. Inmiddels ligt er een nieuw plan omdat het behouden van de school financieel niet haalbaar is als de appartementen ook aan het bouwbesluit van 2012 moeten voldoen. Het nieuwe plan gaat uit van 26 sociale huur appartementen. Voor het stedenbouwkundige en architectonische aspect is meerdere keren overleg geweest tussen initiatiefnemer, betrokken ambtenaren en Gelders Genootschap.

### Kernboodschap

Het initiatief is ingediend en ontwikkeld door Junco B.V. Het initiatief zal op korte termijn overgenomen worden door Triada. Het college heeft met enthousiasme kennis genomen van het feit dat Triada de ontwikkeling overneemt en daarmee de initiatiefnemer wordt van het plan. Dit mede omdat Triada de appartementen ook zal gaan verhuren. Middels deze ARI wil het college de raad informeren dat besluit planologische medewerking is genomen. In onderstaande tekst is uiteengezet hoe het college tot dit besluit is gekomen.

### Argumenten

#### 1.1. *Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025*

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Het plangebied ligt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Deze zone ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de kernen. Het initiatief betreft een inbreidingslocatie en sluit op dat punt aan op de structuurvisie.

Daarnaast wordt in de structuurvisie ook gestuurd op het aantrekkelijker maken van de dorpscentra door voldoende aanbod van voorzieningen en een goed verblijfsklimaat. Met het initiatief wordt er een nieuwe functie gegeven aan het schoolgebouw. Hiermee wordt leegstand voorkomen en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat

#### 1.2. *Het initiatief sluit aan op de Woonvisie 2015-2025 en de Woonagenda 2020-2023*

In de Woonvisie 2015-2025 staan de beleidsmatige kaders voor de woningmarkt in de gemeente Heerde. De Woonagenda 2020-2023 is een concrete uitwerking daarvan.

In de woonagenda wordt in het bijzonder ingezet op sociale huur. In de woonagenda wordt uitgegaan van gemiddeld 40% sociale woningen.

Het initiatief sluit aan op de woonagenda. In het huidige plan wordt namelijk uitgegaan van 26 sociale huur appartementen. Hiermee is het plan volledig gericht op sociale huur en wordt er met 100% ruimschoots aan de woonagenda voldaan.

### *1.3. Het initiatief voorziet in een maatschappelijke meerwaarde*

Het initiatief voorziet op verschillende manieren in een maatschappelijke meerwaarde.

Het plan voorziet in een ruimtelijke meerwaarde. Het schetsontwerp refereert naar de hoofdvorm van het huidige schoolgebouw. Het gebouw heeft 3 woonlagen en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit is even hoog als het huidige schoolgebouw, maar door de derde bouwlaag wordt er meer volume toegevoegd. Om dit volume architectonisch goed te ontwerpen zodat het passend is in omgeving, is advies gevraagd aan het Gelders Genootschap (GG). Dit is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt door het realiseren van een groen park aan de voorzijde ook voldoende groen toegevoegd.

Het plan voorziet tevens in een sociaal-maatschappelijke meerwaarde door een grote hoeveelheid aan sociale huurappartementen te realiseren.

Verder besteed het plan aandacht aan duurzaamheid. Uiteraard worden de woningen gebouwd volgens de wettelijke eisen. Door het plaatsen van zonnepanelen wordt duurzame energie opgewekt. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het toevoegen van groen om hittestress te voorkomen. Door de vergroening van het plan wordt ook aandacht geschonken aan klimaatadaptatie.

Parkeren wordt aan de achterzijde ingevuld. Hier komen voldoende parkeerplekken voor alle appartementen, waardoor geen parkeerdruk ontstaat door het initiatief. En wordt er voldaan aan de norm om parkeren op eigen terrein op te lossen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Participatie*

Er zijn 2 inloopavonden georganiseerd door Junco B.V. De eerste omwonendenavond vond plaats op 27 oktober 2021. Dit was een maand voordat college een positieve grondhouding had ingenomen. De tweede avond vond plaats op 7 september 2022 na verdere uitwerking van het plan. Omwonenden hebben hun zorgen kunnen uiten en waar mogelijk is zijn aandachtspunten meegenomen in het plan. In bijlage 12 is een terugkoppeling vanuit ontwikkelaar Junco B.V. te lezen. De informele inspraak en de aanpassingen door de ontwikkelaar hebben niet geleid tot volledige draagvlak in bij de direct omwonenden.

### *1.2 Verdere procedure*

Het initiatief is ingediend en ontwikkeld door Junco B.V. Afgelopen jaar heeft het plan enige tijd stil gelegen, vanwege externe (niet aan het initiatief gerelateerde) factoren. In die periode is er vanuit ontwikkelaar ook geen communicatie geweest met omwonenden. Het initiatief zal op korte termijn overgenomen worden door Triada. Zij zullen de verdere procedure doorlopen en zijn daarmee aanspreekpunt als het gaat om participatie. Hier zullen de omwonenden nader bericht over krijgen. Met het besluit planologische medewerking zal het plan gepubliceerd worden en krijgen omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid om gebruik te maken van de formele inspraak middels een zienswijze.

**Bijlagen:**

-