Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-19

Datum:	15 februari 2022
Van collegelid:	S.J.L. Nienhuis
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Grondhouding herontwikkeling Wilhelmina School

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.

Op 26 oktober is er een inloopavond geweest om de nieuwe plannen te delen, vragen te beantwoorden en reacties uit de buurt op te halen. Ontwikkelaar heeft reacties en vragen gebundeld en gaat deze in overleg met gemeente beantwoorden. Draagvlak van directe omwonenden is een gevoelig punt.

Kernboodschap

Het college heeft een besluit genomen om een positieve grondhouding in te nemen op basis van de volgende 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. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de toekomstvisie, drie zones onderscheiden. 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. De verwachting is dat hier veel vraag naar is in Heerde.

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, zoals te zien in bijlage 1, refereert naar de hoofdvorm van het huidige schoolgebouw. Het gebouw heeft 3 woonlagen en een bouwhoogte van 9 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). De huidige schets wordt door GG positief bevonden. 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 besteedt 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 achterkant opgelost. 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.

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag