

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Herontwikkeling voormalige Hartkamplocatie

ZAAKNUMMER : 3532-2019

B&W VERGADERING : 23 april 2019

INTEGRALE ADVISERING : Cees Ortelee (ruimte), Pieter Brouwer (jurist), Jos Strijtveen (ruimte)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Nienke Spiegelenberg

BESTUURSSAMENVATTING

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Hartkamplocatie met met bijbehorende stukken is gereed voor ter inzage legging. Voorgesteld wordt de planologische procedure voor het bestemmingsplan Hartkamplocatie op te starten. Op de locatie van de voormalige Hartkampschool worden 8 huurwoningen en 3 levensloopbestendige woningen ontwikkeld.

BESLISPUNTEN

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Hartkamplocatie te Raalte, omgeving voormalige Hartkampschool en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. In te stemmen met de Grondexploitatie Hartkamplocatie 2019 en bij de vaststelling van het bestemmingsplan de raad voor te stellen een voorziening te treffen i.v.m. het verwachte negatieve exploitatieresultaat;
3. De samenwerkingsovereenkomst 'Herontwikkeling Hartkamplocatie te Raalte' te tekenen.
4. De raad ter kennisname te informeren.

BESLUIT



INLEIDING

Aan de Hartkampweg in Raalte, tussen de Saffraan en Majoraan, ligt een perceel waar voorheen de Hartkampschool stond. De basisschoolgebouwen zijn begin 2015 gesloopt. De op het terrein gelegen gymzaal is nog tijdelijk in gebruik gebleven totdat de gymzaal op 1 januari 2016 bij de nieuwe brede school Raalte in gebruik werd genomen. De locatie is hiermee eind 2016 vrijgekomen voor herontwikkeling naar een woningbouwlocatie.

In oktober 2014 is door het college een aantal uitgangspunten voor herbestemming vastgesteld (zie bijlage 4). Uitgangspunt destijds was de locatie verkopen met behoud van de groenstructuur in het gebied. In juli 2017 is uw college geïnformeerd over de mogelijkheid van sociale woningbouw op de locatie voormalige Hartkampschool. Besproken is de wens van SallandWonen om op de locatie van

de voormalige Hartkampschool 8 sociale huurwoningen te realiseren. Uw college heeft destijds aangegeven 8 woningen op deze locatie aan de lage kant te vinden en wilde graag nader onderzocht hebben of de locatie geoptimaliseerd kan worden zodat de financiële gevolgen beperkter zijn. Destijds is voor diverse varianten een financiële doorrekening gemaakt. Zelfs bij de ontwikkeling van alleen koopwoningen op deze locatie was er sprake van een aanzienlijk financieel tekort. Om de financiële gevolgen te beperken heeft uw college in 2017 gekozen voor het ontwikkelen van een combinatie van huur en koopwoningen op deze locatie.

Naar aanleiding hiervan zijn we opnieuw met SallandWonen in gesprek gegaan en hebben we bekeken hoe we de locatie kunnen optimaliseren waarbij een sociale opgave én een gedeelte koop binnen het plangebied kon worden gerealiseerd. Dit heeft erin geresulteerd dat begin 2018 een aantal stedenbouwkundige varianten met een mix van huur en koop is voorgelegd. Allemaal varianten die goed aansloten bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk en varianten die de mogelijkheid boden de gewenste verbindingszone van de groene hoofdstructuur te realiseren. Op basis van hetgeen hiervoor genoemd is ervoor gekozen de locatie voormalige Hartkampschool in te vullen met levensloopbestendige woningen in zowel de huur als de koopsector. De afgelopen tijd is aan de hand van deze uitgangspunten samen met de omgeving gewerkt aan het ontwerpbestemmingsplan voor de Hartkamplocatie.



Figuur 1: Huidige situatie met plangebied

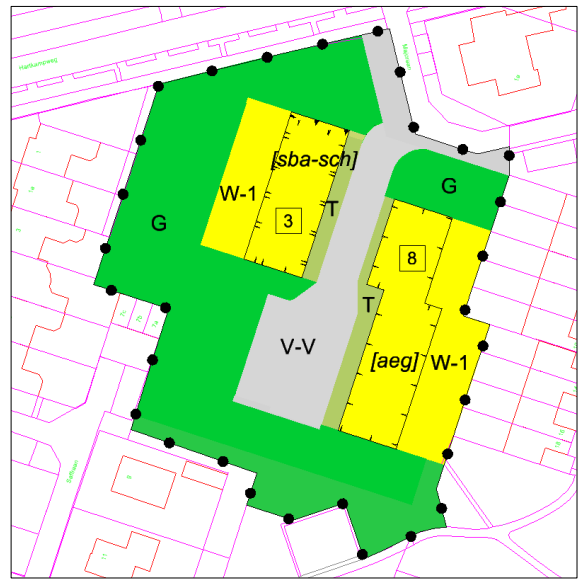
BEOOGD EFFECT

De ontwikkeling van de locatie van de voormalige Hartkampschool mogelijk maken.

ARGUMENTEN

1.1. Het met de omgeving en SallandWonen ontwikkelde stedenbouwkundige plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

In het collegevoorstel van 2014 is een aantal uitgangspunten beschreven waar de herontwikkeling van deze locatie aan moet voldoen. Belangrijkste uitgangspunten waren grondgebonden woningen, voldoende parkeerplaatsen, ontsluiting op de Majoraan en een groene verbindingszone. Dit bestemmingsplan en onderliggend stedenbouwkundig plan is een vertaling van deze uitgangspunten en een participatief proces met omwonenden en SallandWonen. Het met de omgeving en SallandWonen ontwikkelde stedenbouwkundige plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Beoogd wordt het realiseren van 8 huurwoningen en 3 levensloopbestendige woningen. De reeds bestaande bomen blijven (voor het overgrote deel) gehandhaafd en leveren een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hiermee wordt de groenstructuur van de wijk doorgezet.



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan en verbeelding bestemmingsplan

1.2 Er is draagvlak voor het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Op basis van diverse informatiebijeenkomsten, georganiseerd door SallandWonen en de gemeente, zijn de wensen ten aanzien van invulling van dit plangebied geïnventariseerd. In lijn met de uitkomsten van deze informatiebijeenkomsten en de stedenbouwkundige uitgangspunten van 2017 is in de loop van 2018 een nieuwe verkaveling opgesteld. Deze verkaveling is eind 2018 met de omgeving gedeeld.

3.1 Samenwerkingsovereenkomst

Voor de ontwikkeling van de locatie is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Raalte en SallandWonen opgesteld. SallandWonen neemt de ontwikkeling van 8 huurwoningen voor haar rekening. In deze SOK zijn de verplichtingen van beide partijen vastgelegd ten aanzien van de gewenste ontwikkeling. SallandWonen draagt financieel bij aan de ontwikkelingskosten. De SOK garandeert het kostenverhaal voor zover dat niet in en grondexploitatie van het plan is geregeld.

DUURZAAMHEID

Het plan voldoet aan de gemeentelijke visie op duurzaamheid en de geplande woningen zullen gaan voldoen aan de huidige bouweisen op het vlak van energie- en duurzaamheid. De bebouwingsdichtheid in het plan is relatief laag gehouden om groenstructuur in stand te houden.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

De gemeentelijk grondexploitatie sluit met een negatief exploitatieresultaat van € 485.292 op startwaarde. Conform de BBV voorschriften dient voor eenzelfde bedrag een voorziening getroffen te worden. Concreet betekent dit een storting van € 485.292 in de Voorziening verwachte verliezen ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Het negatief exploitatieresultaat wordt met name veroorzaakt door de zeer hoge boekwaarde van de Hartkamplocatie die in 2014 is overgenomen van de algemene dienst toen het schoolgebouw en de gymzaal hun functie verloren. In de Nota Grondbeleid is namelijk geregeld dat de overdracht van gronden en opstellen vanuit andere organisatieonderdelen naar het grondbedrijf plaatsvindt tegen de geldende boekwaarde. De destijds al hoge boekwaarde is de afgelopen jaren nog gestegen door o.a. de sloopkosten van de voormalige basisschool en gymzaal.

Een tweede oorzaak voor het negatieve exploitatie resultaat is het gevolg van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de prestatieafspraken met SallandWonen. Daarin is afgesproken dat realisatie van huurwoningen overwegend plaats moeten vinden op inbreidingslocaties en nabij

voorzieningen. Dergelijke locaties zijn momenteel onvoldoende voorhanden en de locatie voormalige Hartkampschool is hiervoor wel geschikt. De grondopbrengst bij ontwikkeling van huurwoningen is lager dan bij koopwoningen.

Bij de behandeling van de Zomernota 2018 en de Projectenrapportage 2018 is een en ander al aan de orde geweest en is in een memo, gericht aan de raad, inzichtelijk gemaakt wat de verschillen in grondopbrengst zijn bij de ontwikkeling van huurwoningen, resp. koopwoningen (zie bijlage 4).

VERVOLG

Het stedenbouwkundig en inrichtingsplan zijn vertaald in een ontwerpbestemmingsplan en dat is gereed om volgens de wettelijke bepalingen in procedure gebracht te worden. Het streven is om het bestemmingsplan voor de zomervakantie vast te kunnen stellen. Tijdens de tervisielegging van dit bestemmingsplan wordt ook een informatieavond (inloopbijeenkomst) georganiseerd om detailvragen over het plan te kunnen beantwoorden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad ook voorgesteld worden de grondexploitatie vast te stellen.

COMMUNICATIE

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd en gepubliceerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

- Na het collegebesluit worden buurtbewoners over het bestemmingsplan per brief geïnformeerd
- Vervolgens wordt met SallandWonen de samenwerkingsovereenkomst getekend.
- Daarna volgt een informatiebijeenkomst. Hiermee zijn de buurtbewoners van de laatste informatie voorzien over de plannen. Tijdens de inloopbijeenkomst is de gelegenheid om vragen over het plan te stellen.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 2	Grondexploitatie
Bijlage 3	Samenwerkingsovereenkomst
Bijlage 4	collegevoorstel 2014 en memo raad 2018