

PROCEDUREBLAD COLLEGEVOORSTEL

GEGEVENS VOORSTEL

Zaaknummer : 6620 Gerelateerde zaak :
 Notanummer : Onderwerp: Herbestemming locatie voormalige Hartkampschool Raalte
 Openbaar : Ja, na informeren betrokkenen
 Auteur : V. Breen Eenheid: Ontwikkeling Realisatie en Beheer
 Portefeuillehouder : dhr. W.J.M. Wagenmans Team: Ontwikkeling & Projecten
 Collegevergadering d.d.:

PROCEDURE TOT BESLUITVORMING COLLEGE (INTEGRALE ADVISERING)

✓ Grondbedrijf : J. Strijtveen en M. Hallink	✓ Ruimtelijk, E. Teurlings
Juridisch :	✓ Wonen, R. Bugter
Personeel :	✓ Milieu, F. Huner
Communicatie :	✓ Verkeer, K Dekker
ICT :	
Inkoop :	
Minima-effecten :	
Anders :	

DATUM:

HANDTEKENING:

Portefeuillehouder
 MB
 Advies OR
 Teammanager
 Eenheidmanager
 Gemeentesecretaris

9-10-2014



PROCEDURE NA BESLUITVORMING COLLEGE

Gemeenteraad : ✓	ter informatie	ter besluitvorming	
Ondernemingsraad :	ter kennisname	adviesrecht	instemmingsrecht

BEKENDMAKING

✓ Belanghebbenden	Gemeentepagina	Intranet	Wkpb
Internet	Persbericht	Staatscourant	Geen

ROUTERING

AKKOORD

BESPREKEN

Burgemeester Zoon

Wethouder Niens

Wethouder van Loevezijn

Wethouder Hiemstra

Wethouder Wagenmans

Secretaris

DOCUMENTEN

Bijlage 1 Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Hartkampschool
 Bijlage 2 Verslag bijeenkomst buurtbewoners 30 juni 2014

Kopie na besluitvorming: Op dit voorblad genoemde adviseurs.

COLLEGEVOORSTEL

ZAAKNUMMER : 6620

GERELATEERDE ZAAK :

ADVIESNOTANUMMER :

VOOR INFORMATIE : Dhr. V. Breen

ONDERWERP EN BESTUURSSAMENVATTING

De locatie van de voormalige Hartkampschool is vrijgekomen door de bouw van een brede school. In de Nota gemeentelijke gebouwen is de locatie als 'tijdelijk eigendom' aangemerkt. Dit betekent dat het streven is deze gronden af te stoten. De locatie leent zich goed voor woningbouw. Voorgesteld wordt uitgangspunten vast te stellen voor de herbestemming van de locatie. Na vaststelling van deze uitgangspunten kan de verkoop in gang worden gezet.

BESLISPUNTEN

1. De uitgangspunten in bijlage 1 bij dit voorstel vast te stellen als randvoorwaarden voor herbestemming van de voormalige Hartkampschoollocatie in Raalte.
2. De verkoop van de locatie in gang te zetten met in acht name van deze randvoorwaarden.
3. De notitie met uitgangspunten ter informatie aan de raad te sturen.

BESLUIT

Conform, 21/10 '14 

INLEIDING

Door de ontwikkeling van een brede school in Raalte is de Hartkampschool (gelegen aan de Hartkampweg) vrijgekomen. Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt. De gymzaal wordt nog tot eind 2015 door het Carmel College gebruikt en wordt dan gesloopt. In de Nota gemeentelijke gebouwen is de locatie als 'tijdelijk eigendom' aangemerkt. Dit betekent dat het streven is deze gronden af te stoten. De locatie leent zich goed voor woningbouw. Het is wenselijk uitgangspunten voor herbestemming vast te stellen zodat potentiële kopers weten wat mogelijk is en wij niet geconfronteerd worden met plannen die niet passen in gemeentelijk beleid. Dit voorstel voorziet in deze uitgangspunten.

BEOOGD EFFECT

Wij beogen kaders vast te stellen voor de verkoop en herbestemming van de locatie van de voormalige Hartkampschool in Raalte.

ARGUMENTEN

1. Uitgangspunten: uitwerking van criteria uit Structuurvisie

De Structuurvisie Raalte 2025+ is de paraplu waaronder ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De Structuurvisie bevat globale criteria voor herontwikkeling van vrijkomende locaties in stedelijk gebied. Deze criteria zijn na een (stedenbouwkundige) analyse van de wijk vertaald in uitgangspunten voor deze concrete locatie. Grondgebonden woningen zijn het uitgangspunt. Gestapelde bouw (appartementen) vinden wij hier niet passend en zijn dus uitgesloten. De belangrijkste opgave voor deze locatie is om een verbinding tussen de groenhoofdstructuren aan de noord- en zuidzijde in een ontwerp te vertalen. Voor details en voorbeelden van wat mogelijk is wordt verwezen naar bijlage 1.

1.1 Buurtbijeenkomst: draagvlak voor gepresenteerde uitgangspunten: lichte voorkeur voor variant met groene verbinding via oostzijde

De in dit voorstel beschreven uitgangspunten zijn op 30 juni jl. als gedachterichting met de buurt gedeeld tijdens een informatiebijeenkomst. Er lijkt draagvlak te zijn voor deze uitgangspunten. Wij hebben de buurt gevraagd wat de voorkeur heeft: een (groene) verbinding 'door het midden' of via de oostzijde (zie afbeelding 3 in bijlage 1). Omwonenden die direct aan de locatie grenzen hebben de voorkeur voor de variant met het groen via de oostzijde omdat zij in die situatie blijven grenzen aan openbaar groen i.p.v. achtertuinen. Dat in die situatie de groenstructuur aan achterzijden grenst (die vaak minder fraai zijn dan voorkanten) lijkt niet als een probleem te worden gezien in de buurt. Onze voorkeur gaat uit naar de middenvariant: wij verwachten dat dit per saldo meer kwaliteit oplevert. Openbaar groen grenzend aan achtertuinen is echter kenmerkend voor deze wijk en wordt in de buurt niet als negatief gezien. Om die reden stellen wij voor op voorhand geen varianten uit te sluiten maar het doel: een (visuele) verbinding van de groenstructuur ten noorden en zuiden van de locatie, centraal te stellen.

2. Zelf kavels uitgeven of locatie in zijn geheel verkopen t.b.v. ontwikkeling en kaveluitgifte door marktpartij?

Het is een mogelijkheid om voor deze locatie zelf een verkavelingsplan te maken en de kavels uit te geven. Onze inschatting is echter dat marktpartijen dit in deze situatie effectiever kunnen. Dit komt naar verwachting zowel de opbrengst in financiële als in kwalitatieve zin ten goede. De ontwikkelende partij brengt immers ook creativiteit in. Wij stellen daarom voor om de locatie in zijn geheel te verkopen aan een ontwikkelaar. Door nu kaders te stellen en doordat het bestemmingsplan moet worden herzien houden wij invloed op de uiteindelijke invulling. Het verdere proces zal dan ook een samenspel blijven tussen ontwikkelaar en gemeente.

KANTTEKENINGEN

1. Bestemmingswijziging nodig

De gronden zijn nu maatschappelijk bestemd. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om woningbouw mogelijk te maken. De Structuurvisie biedt hiervoor voldoende basis. Wijziging van het bestemmingsplan is daarmee geen onoverkomelijk obstakel maar juist een logische stap. De bij dit voorstel gevoegde voorwaarden moeten ook gezien worden als kader waarbinnen het bestemmingsplan kan worden herzien.

1.1 Groenstructuur

In model 1 komt de groenstructuur waarschijnlijk minder tot zijn recht dan in model 2 doordat in het centrale deel ook de ontsluiting en een deel van het parkeren moet worden opgevangen. In dat model zal in de praktijk met name een visuele verbinding ontstaan. Het is de vraag in hoeverre daarmee recht wordt gedaan aan de geambieerde verbinding van de groenstructuur in de wijk. In model 2 is wel weliswaar ruimte voor openbaar groen, maar wij vragen ons af of de kwaliteit van de wijk per saldo

niet hoger is met een ontwerp waarbij ruimte ligt aan de voorzijde van woningen. Beide modellen hebben derhalve voor- en nadelen. Varianten met 1 rij woningen en verdere invulling met openbaar groen zijn uiteraard ook mogelijk, maar zijn gelet op de boekwaarde van de gronden niet realistisch.

FINANCIËN

Het perceel wordt verkocht. De precieze financiële consequenties van de herbestemming zijn pas bekend nadat duidelijk is welke belangstelling er is voor deze locatie. Planschaderisico en plan/onderzoekskosten komen voor rekening van de koper. Hiervoor wordt t.z.t. een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

VERVOLG

Het precieze tijdpad is niet te geven. Dit hangt af van de snelheid waarmee de locatie kan worden verkocht. Streven is om de verkoopprocedure zo snel mogelijk te starten. Na de verkoop wordt een procedure voor herziening van het bestemmingsplan gestart. De gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

COMMUNICATIE

Op 30 juni jl. zijn de globale uitgangspunten aan omwonenden gepresenteerd. Het verslag van de bijeenkomst is bijgevoegd. Met de aanwezigen is afgesproken dat de vastgestelde uitgangspunten per brief worden gedeeld. Ook de gemeenteraad wordt op de hoogte gesteld van uw besluit. Een volgende bijeenkomst met de buurt is op zijn plaats zodra de plannen concreter zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Hartkampschool
Bijlage 2	Verslag bijeenkomst buurtbewoners 30 juni 2014