

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Herziening bestemmingsplan Raalte kern, omgeving voormalige Hartkampschool

ZAAKNUMMER : 20442-2019 **GERELATEERDE ZAAK** : 3532-2019

B&W VERGADERING : 20 augustus 2019

AGENDACOMMISSIE : 29 augustus 2019

RAADSVERGADERING : 19 september 2019

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

BEHANDELEND AMBTENAAR : Nienke Spiegelenberg
telefoon: 06-30342260, e-mail: nienke.spiegelenberg@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(Beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Hartkampschool te Raalte, omgeving voormalige Hartkampschool'
 2. Grondexploitatie Hartkampschool 2019
 3. Memo 19-09-2018: Grondexploitatie
-

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 19 september 2019

ZAAKNUMMER : 20442-2019 **GERELATEERDE ZAAK** : 3532-2019

ONDERWERP : Herziening bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkaplocatie

VOOR INFORMATIE : Nienke Spiegelenberg
telefoon: 06-30342260, e-mail: nienke.spiegelenberg@raalte.nl

SAMENVATTING

Op de locatie van de voormalige Hartkampschool worden in samenwerking met SallandWonen 8 huurwoningen en 3 levensloopbestendige woningen ontwikkeld. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 april 2019 akkoord gegeven op het ontwerpbestemmingsplan voor de Hartkampschool met bijbehorende stukken. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn, mede door het intensieve participatieproces dat is doorlopen met buurtbewoners in de omgeving, geen zienswijzen ingediend en er zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd op het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20180006-VG01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT-versie 2018-05-02 langs elektronische weg vast te stellen.
2. De Grondexploitatie Hartkampschool 2019 ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
3. Ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties een bedrag van € 485.292 te storten in de Voorziening te verwachten verliezen.

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 heeft het College een aantal uitgangspunten voor herbestemming vastgesteld. Een van de uitgangspunten destijds was de locatie verkopen met behoud van de groenstructuur in het gebied. In juli 2017 zijn wij 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. Wij hebben destijds aangegeven 8 woningen op deze locatie aan de lage kant te vinden en hebben vervolgens nader onderzocht 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 het College 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 verbindingzone 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 bestemmingsplan voor de Hartkampschool. De buurtbewoners hebben inspraak gehad bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. In meerdere informatiebijeenkomsten hebben de Gemeente Raalte en SallandWonen belangrijke input van de buurtbewoners ontvangen. Door het participatieproces is het plan al vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geoptimaliseerd naar wens van omwonenden. Mede door het intensieve participatieproces dat is doorlopen met de omgeving zijn geen zienswijzen ingediend en er zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd op het ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 1: Huidige situatie met plangebied

BEOOGD EFFECT

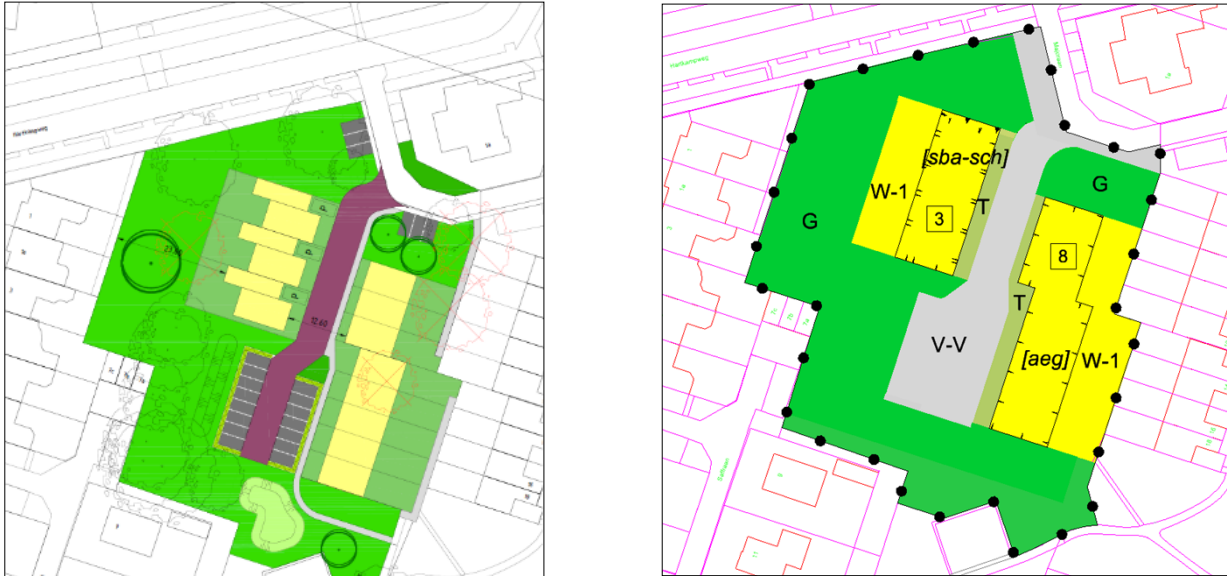
Door het bestemmingsplan door u vast te laten stellen wordt het mogelijk om op deze inbreidingslocatie, de voormalige Hartkampschool, 8 huurwoningen en 3 levensloopbestendige koopwoningen te ontwikkelen.

ARGUMENTEN

- 1. Het met de buurtbewoners en SallandWonen ontwikkelde stedenbouwkundige plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.*

Dit bestemmingsplan en onderliggend stedenbouwkundig plan is een vertaling van een intensief participatieproces met omwonenden en SallandWonen, samen met de uitgangspunten die zijn beschreven in het collegevoorstel van 2014. In meerdere informatiebijeenkomsten hebben de

Gemeente Raalte en SallandWonen belangrijke input van de buurtbewoners ontvangen. De opmerkingen van de buurt zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp, welke door de buurt positief is ontvangen.



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan en verbeelding bestemmingsplan

2. *Er is draagvlak voor het voorliggende bestemmingsplan*

Mede door het intensieve participatieproces dat is doorlopen met de omgeving zijn tijdens de ter visielegging van dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Dit toont aan dat de meerdere (informatie)bijeenkomsten, gesprekken en input van buurtbewoners op het plan zijn vruchten af heeft geworpen.

3. *Samenwerkingsovereenkomst*

Voor de ontwikkeling van de locatie is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Raalte en SallandWonen aangegaan. 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 de 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 woningen van SallandWonen worden energieneutraal en aardgasloos gebouwd. De bebouwingsdichtheid in het plan is relatief laag gehouden om groenstructuur in stand te houden.

KANTTEKENINGEN

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat.

FINANCIËN

De kosten zijn voor rekening van de gemeente en zijn opgenomen in de bijgaande eveneens vast te stellen grondexploitatie.

De 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 Hartkampschool 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 opstallen 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 exploitatieresultaat 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, respectievelijk koopwoningen (zie bijlage 3).

VERVOLG

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

COMMUNICATIE

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

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool
2. Grondexploitatie Hartkampschool 2019
3. Memo 19-09-2018: Grondexploitatie

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

RAADSVERGADERING : 19 september 2019

ZAAKNUMMER : 20442-2019

GERELATEERDE ZAAK : 3532-2019

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2019

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20180006-VG01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT-versie 2018-05-02 langs elektronische weg vast te stellen.
2. De Grondexploitatie Hartkampschool 2019 ten behoeve van het onder a genoemde bestemmingsplan vaststellen.
3. Ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties een bedrag van € 485.292 te storten in de Voorziening te verwachten verliezen.

Aldus besloten in de vergadering van 19 september 2019.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema