

Bundel van de Lijst ingekomen stukken van 7 november 2014

A.4

Stukken B&W

1.1 Aanbieding herontwikking Hartkampschool.pdf

1.2 Collegevoorstel randvoorwaarden herontwikkeling Hartkampschool locatie.pdf

1.3 Uitgangspunten herontwikkeling Hartkampschool locatie.pdf

1.4 Bijlage 2 Vragen en opmerkingen informatiebijeenkomst Locatie Hartkampschool op 30 juni.pdf

Knipping, Coen

Van: Griffie Raalte
Onderwerp: Uitgangspunten herbestemming locatie voormalige Hartkampschool
Bijlagen: 6620 Uitgangspunten herontwikkeling Hartkampschool locatie (definitieve versie met voorkant).pdf; 6620 Bijlage 2 Vragen en opmerkingen informatiebijeenkomst Locatie Hartkampschool op 30 juni.pdf; 6620 Collegevoorstel randvoorwaarden herontwikkeling Hartkampschool locatie (DEF).pdf

Geachte leden van de raad,

Met deze e-mail informeer ik u over de uitgangspunten die het college heeft vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Hartkampschool aan de Hartkampweg in Raalte. Nadat de locatie is verkocht zult u t.z.t. een voorstel voor herziening van het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd krijgen.

Ik verwijs voor het overige naar de bijgevoegde uitgangspuntennotitie. Buurtbewoners hebben deze notitie de afgelopen week ontvangen, met informatie over hoe de vervolprocedure en de wijze waarop zij bij de verdere uitwerking betrokken worden.

Indien u vragen heeft dan kunt u bij mij terecht.

Met vriendelijke groet,

Vincent Breen
Team Ontwikkeling & Projecten



Zwolsestraat 16, 8101 AC RAALTE

Postbus 140, 8100 AC RAALTE

www.raalte.nl

info@raalte.nl

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

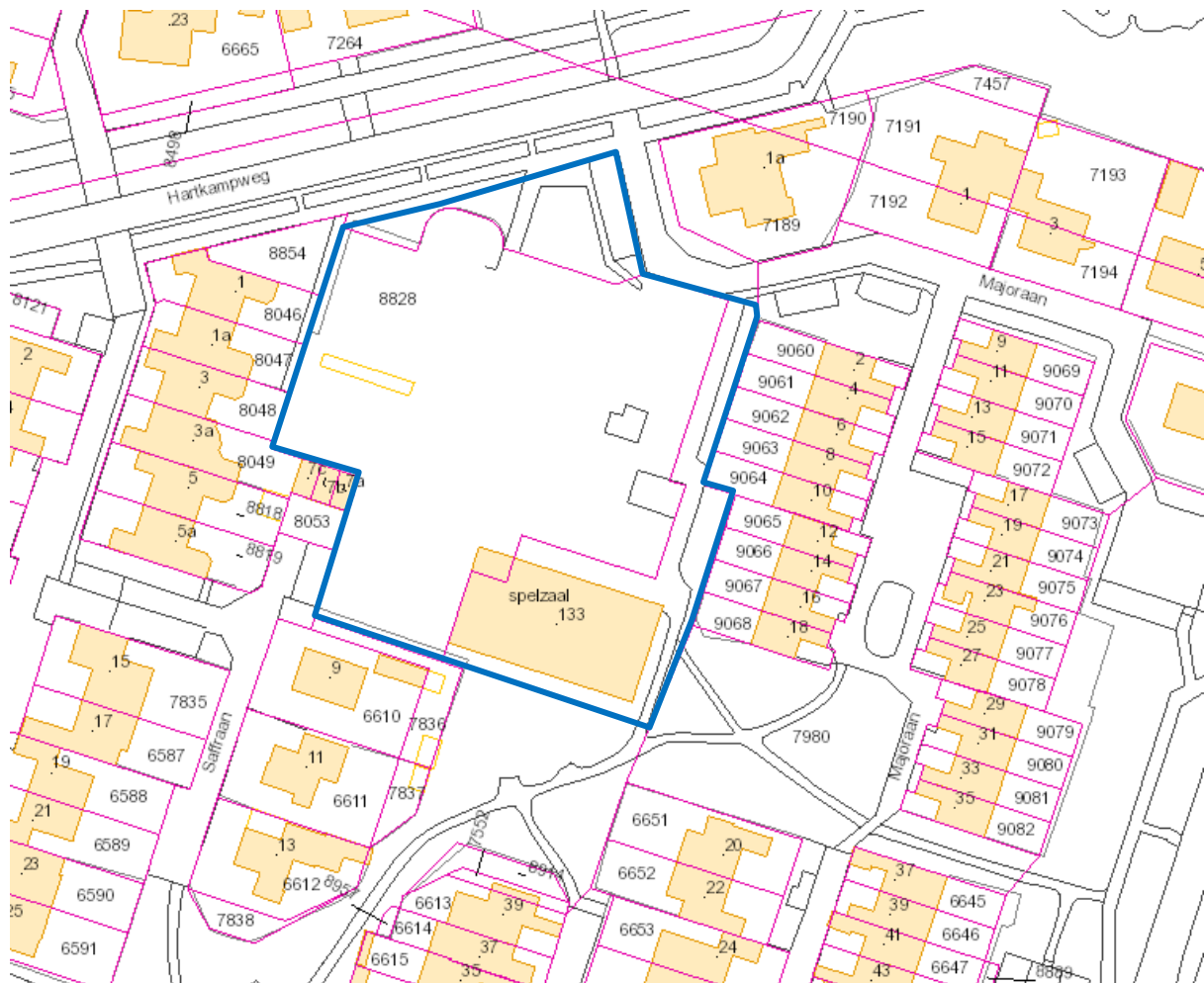
**Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige
Hartkampschool**

21 oktober 2014

Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Hartkampschool

1. Inleiding

Aan de Hartkampweg in Raalte, tussen de Saffraan en Majoraan, ligt een perceel waar voorheen de Hartkampschool stond. De locatie is vrijgekomen door de bouw van een brede school in Raalte. Het schoolgebouw is gesloopt. De gymzaal wordt in 2015 gesloopt (sloopvergunning is al verleend) en is tot die tijd in gebruik door het Carmel College. De locatie is geschikt voor woningbouw. Dit document beschrijft de uitgangspunten voor herontwikkeling van deze locatie en de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. De begrenzing van de locatie is hieronder weergegeven.



2. Doel en ambitie

Doel is het vinden van een ontwikkelende partij die de locatie wil kopen voor herontwikkeling met woningbouw, binnen de in dit document geschetste kaders. Onze ambitie is de locatie in te vullen met een plan dat goed aansluit op de structuur van de wijk, een prettige woonomgeving oplevert en dat draagvlak heeft bij omwonenden.

3. Relevant ruimtelijk beleid

Bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Raalte Kern' zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Voor het realiseren van woningen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Structuurvisie Raalte 2025+

De gemeentelijke Structuurvisie hanteert het principe dat het ontwikkelen van locaties binnen het bestaande bebouwde gebied (herontwikkeling) voorrang heeft op het ontwikkelen van uitbreidingslocaties. De Structuurvisie stelt enkele voorwaarden¹ voor herontwikkeling van inbreidingslocaties:

- Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.
- Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.
- Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern en in de kern.

De in dit document opgenomen uitgangspunten moeten gezien worden als uitwerking van deze globale uitgangspunten, toegespitst op de locatie van de voormalige Hartkampschool.

4. Functionele uitgangspunten

De locatie is vanwege de situering in een bestaande woonwijk en de ligging in de kern Raalte het meest geschikt voor woningbouw. Ook een maatschappelijke functie behoort, gezien de huidige bestemming, tot de mogelijkheden. Andersoortige (bedrijfsmatige) functies zijn in principe niet gewenst, gelet op de ligging in een woongebied. Vanwege de beperkte behoefte aan ruimte voor maatschappelijke functies gaan wij in deze notitie uit van een invulling met woningbouw.

5. Wonen

Vanuit het gemeentelijk woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten/aandachtspunten:

- Uitgangspunt voor herontwikkeling zijn grondgebonden woningen.
- Gestapelde bouw (appartementen) is uitgesloten (zie stedenbouwkundige uitgangspunten hierna).
- De exact gewenste woningtypen zijn op dit moment niet aan te geven, dit is mede afhankelijk van de termijn waarop de daadwerkelijke ontwikkeling plaatsvindt.
- Randvoorwaarde is dat op moment van de planvorming de beoogde woningtypen binnen de totale gemeentelijke woningbouwprogrammering dienen te passen en de ontwikkeling moet in de lokale woningbehoefte voorzien.
- Gezien de reeds aanwezige woningbouwplannen in het segment goedkope en betaalbare koopwoningen is dit een segment waarbij nieuwe plannen kritisch bekeken worden. Een ontwikkeling in dit segment wordt niet uitgesloten maar dient goed onderbouwd te worden. Medewerking is mede afhankelijk van de uitvoeringstermijn/fasering.
- (collectief) particulier opdrachtgeverschap is een speerpunt van de gemeente en zeker ook een mogelijkheid op deze locatie.
- Levensloopbestendig bouwen heeft sterk de voorkeur.

6. Stedenbouwkundige uitgangspunten

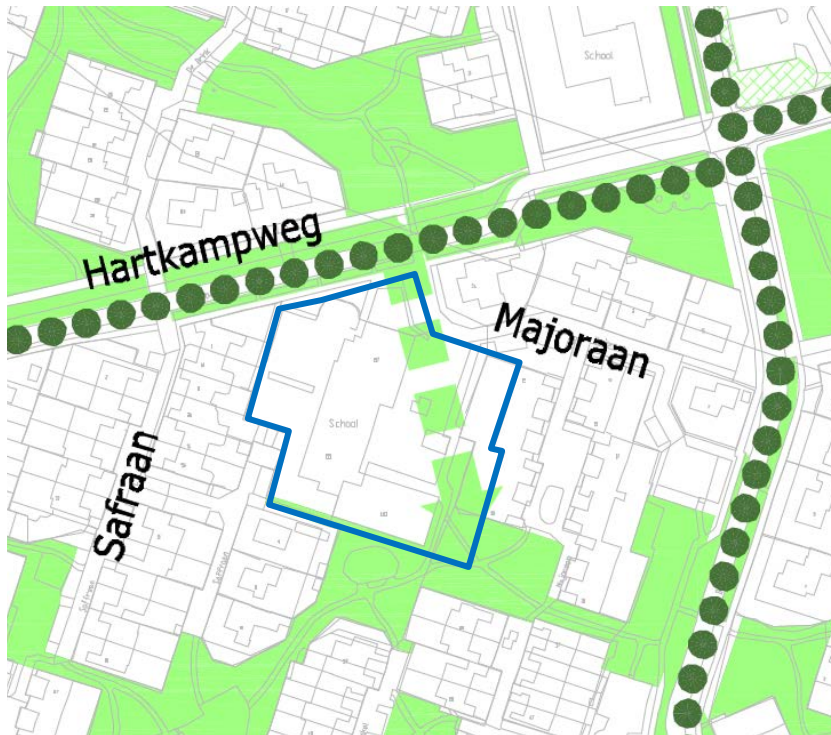
De Structuurvisie stelt dat:

1. Er voldoende ruimte moet zijn voor groene ontwikkelingen bij herontwikkelingslocaties.
2. De herontwikkeling bij moet dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern.
3. De nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing.

¹ De Structuurvisie stelt enkele voorwaarden die voor deze locatie niet relevant zijn. Deze niet-relevante voorwaarden, zoals een uitgangspunt voor gestapelde bouw, zijn hier weggelaten.

Ad 1 en 2.

De eerste twee criteria worden voor deze locatie 'ingekleurd' door de Nota Groenhoofdstructuur (28 oktober 2010). In deze Nota is de wens uitgesproken om de groenstructuur aan de noordzijde van de Hartkampweg te verbinden met de groenstructuur aan de zuidzijde van de locatie (Afbeelding 2).



Afbeelding 2: Groenstructuren en geambieerde verbinding over het voormalig schoolterrein (Nota Groenhoofdstructuur, 28 oktober 2010). Plangebied in blauw.

Ad 3.

De buurt is opgezet als woonerf en kent een diversiteit aan woningtypen met een wisselende korrelgrootte. Vrijstaande woningen en tweekappers worden afgewisseld door rijwoningen. Bij vrijwel alle woningen wordt de korrel 'verkleind' doordat bergingen, garages en overkappingen vóór de voorgevelrooilijn staan. Bij blokken van meer dan zes rijwoningen verspringt de voorgevelrooilijn. Daarnaast zijn ook hier de bergingen aan de voorzijde gesitueerd zodat er geen lange straatwanden ontstaan. Dit past bij het woonerfprincipe waar de menselijke maat centraal staat. Voor de invulling van de Hartkamplocatie betekent dit dat rijwoningen maximaal per vier aaneengesloten mogen worden gebouwd. Bergingen, garages en overkappingen aan de voorzijde van de woningen zijn niet wenselijk. Gestapelde bouw (appartementen) is uitgesloten.

De opgave is om binnen de beschikbare ruimte een woningbouwontwerp te maken dat goed aansluit op de huidige structuur en het hiervoor geschetste karakter van de wijk. Binnen de grenzen van de locatie moet de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de nieuwe woningen worden opgevangen, conform de geldende parkeernormen (CROW). Dit geldt ook voor de te realiseren waterberging. De te ontwikkelen woningen zijn niet direct in aantal begrensd, maar wel indirect door de ruimte die voor parkeren, verkeersontsluiting, waterberging en openbaar groen nodig is binnen het plangebied.

De te realiseren verbinding tussen de groenstructuur ten noorden en ten zuiden van de locatie is een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. De in Afbeelding 2 weergegeven groene pijl is indicatief en zegt niets over de breedte van de groene verbinding of de precieze locatie in het plangebied. Wij vinden het vooral van belang dat ter plaatse een robuuste verbinding wordt ervaren tussen het noordelijk- en zuidelijke groen. Wij zien daarvoor drie mogelijkheden: via de westzijde, oostzijde, of door het midden van het plangebied (Afbeelding 3).



Afbeelding 3: varianten invulling groenopgave

De drie varianten hebben voor- en nadelen. De variant met het groen langs de westzijde heeft niet onze voorkeur, ondanks dat aan de westzijde al eiken en iepen aanwezig zijn. Wij denken dat bij de varianten 'midden' en 'oostzijde' meer een verbinding (zicht) wordt ervaren en een logischer structuur oplevert. Wij sluiten de 'westzijde' variant echter niet op voorhand uit. Indien onderbouwd kan worden dat dit meer kwaliteit oplevert dan staan wij hier voor open. Ter illustratie zijn hieronder twee voorbeelden gegeven van een mogelijke invulling. **NB:** deze modellen dienen slechts als voorbeeld en zijn niet getoetst op (financiële) haalbaarheid, parkeernormen etc. In model 1 zal bijv. nog parkeerruimte moeten worden gevonden in het centrale groen gearceerde deel.



Model 1: groene verbinding, ontsluiting en openbaar parkeren centraal in plangebied



Model 2: groene verbinding langs oostzijde

Een ontwerp met achterpaden heeft niet de voorkeur i.v.m. sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Indien toch een achterpad in het ontwerp wordt opgenomen, dan blijft dit pad en bijbehorende voorzieningen zoals verlichting in eigendom van de (toekomstige) eigenaar/bewoners.

7. Parkeren en verkeersontsluiting

Parkeren

De parkeerbehoefte die voortvloeit uit het aantal te realiseren woningen moet binnen het plangebied worden opgevangen, conform de CROW-normen zoals die gelden op het moment van vaststellen van de bestemmingsplanherziening. De parkeerkencijfers van het CROW kennen een bandbreedte. Voor twee-onder-een-kapwoningen (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) geldt min. 1,8 en max. 2,6 parkeerplaatsen per woning. Uit ervaring blijkt dat het midden van deze bandbreedte goed voldoet in Raalte. Dat betekent dat voor twee-onder-een-kapwoningen in het plangebied een parkeernorm van minimaal 2,2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd wordt. Voor een vrijstaande woning wordt de parkeernorm op dezelfde wijze berekend en komt deze uit op 2,3 parkeerplaatsen per woning. Ook voor rijwoningen geldt het midden van de bandbreedte 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom'.

Uitgangspunt is dat een deel van het parkeren op eigen terrein plaatsvindt, door gebruik te maken van een oprit. Indien een woning is voorzien van zowel een garage als een oprit, dan rekenen we met 1,0 parkeerplaats op eigen terrein. De resterende parkeerbehoefte dient in de openbare ruimte, binnen het projectgebied, te worden opgevangen.

Ter illustratie een rekenvoorbeeld van model 1:

Model 1 gaat uit van 8 twee-onder-een-kapwoningen. Dit geeft een parkeerbehoefte van 18 plaatsen, waarvan er 8 op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit betekent dat in de nabije openbare ruimte minimaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Dit kan opgelost worden door fysieke parkeervakken aan te leggen, straatparkeren of een combinatie hiervan. De inrichting van de openbare ruimte dient hierop te worden afgestemd. De maatvoering van parkeervoorzieningen moet voldoen aan de richtlijnen uit het ASVV.

Verkeersontsluiting

De locatie wordt ontsloten via de Majoraan. Een ontsluiting direct op de Hartkampweg of op de achterliggende Saffraan is ongewenst.

8. Openbare ruimte (o.a. groen)

De inrichting van de openbare ruimte is onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie. Na oplevering van de woningen wordt het eigendom, beheer en onderhoud van de openbare ruimte (met uitzondering van eventuele achterpaden) overgedragen aan de gemeente. Het programma van eisen voor de openbare ruimte (openbaar groen, verhardingen, water, openbare verlichting etc.) is opgenomen in een separate bijlage.

9. Milieu en overige ruimtelijke aspecten

In de bestemmingsplanprocedure moet worden aangetoond dat het plan voldoet aan relevante milieuregels en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt deels in de zone van wegverkeerslawaaï van de N348. Uit de geluidniveaukaart blijkt echter dat de gevelbelasting van wegverkeerslawaaï op de geplande woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Relevante onderzoeken (bodemonderzoek, flora & fauna, archeologie etc.) worden door de ontwikkelende partij uitgevoerd (zie ook hierna: plankosten). Er is een flora & fauna onderzoek uitgevoerd voor de sloop van de gebouwen. Dit onderzoek zal waarschijnlijk moeten worden aangevuld voordat het geschikt is voor gebruik in het kader van de bestemmingsplanherziening.

10. Proces

De globale uitgangspunten zijn op 30 juni 2014 gepresenteerd aan omwonenden. Van deze bijeenkomst is een kort verslag beschikbaar. Ook bij het vervolg dienen omwonenden te worden betrokken zodat duidelijk wordt of er draagvlak is voor de plannen.

11. Plankosten

Plankosten, zoals kosten voor de bestemmingsplanherziening, ambtelijke kosten en onderzoeken, komen voor rekening van de koper/ontwikkelaar. Ook planschaderisico wordt afgewenteld op de ontwikkelaar. Deze afspraken worden in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Informatiebijeenkomst Locatie Hartkampschool

30 juni 2014

Vragen en opmerkingen tijdens de informatieavond:

Aanwezig: 17 belangstellende burens

	Vragen	Antwoord
1.	Heeft de gemeente een beleid hoeveel woningen er gebouwd moeten worden op de locatie?	Is flexibel. Er zijn wel uitgangspunten zoals parkeernormen die beperkend zijn voor het aantal woningen op deze locatie.
2.	Hoe zit het met het parkeren?	Parkeren is een belangrijke factor die samen met het groen bepaalt hoeveel ontwikkelingsruimte hier is. Er moet aan de geldende parkeernorm worden voldaan.
3.	Met hoeveel auto's per woning wordt rekening gehouden?	Norm is ca 2 plekken per woning. Het verschilt enigszins per woningtype. De garage wordt niet meegeteld.
4.	Hoeveel huizen worden er gebouwd, 10 of 12? Waarom geen 3?	Dit is niet vooraf vastgelegd. De ontwikkelaar heeft qua aantal vrijheid, mits dat binnen de uitgangspunten van de gemeente past. Verwachting is dat er koopwoningen worden gebouwd. Gestapelde bouw (appartementen) worden uitgesloten.
5.	Wij, burens, kopen de grond en bouwen er 2 woningen. Mag dat?	Dat kan. Bij de verkoop kan iedereen een bod doen. Maar belangstellenden zullen dan wel tegen andere partijen op moeten kunnen bieden.
6.	De laatste bewoner van de Venkel grenzend aan de locatie maakte gebruik van fietsdoorgang over het voormalige plein van de Hartkampschool. Hoe gaat dat straks?	Ligt aan ontwikkeling van het plan, maar er komt in ieder geval een (fiets)doorgang tussen de huizen door.
7.	Is er een mogelijkheid voor het bouwen van de opzet zoals "de Ware", zorg +woningen?	Zou kunnen. Wethouder adviseert de projectleider contact op te nemen met "de Hartkamp" om te polsen of hiervoor belangstelling is.
8.	Projectontwikkelaar heeft vaak geen belang bij groen. Houdt de gemeente zelf nog een gedeelte groen in beheer?	Meestal levert de ontwikkelaar een gedeelte groen terug aan de gemeente. Het onderhoud wordt dan door de gemeente gedaan. De gemeente legt verder een minimum niveau aan groen vast in de uitgangspunten voor herbestemming van de locatie.
	Meningen burens	
a.	Groen tussen achterkanten woningen geeft meer ruimte gevoel.	
b.	Opmerking buur grenzend aan bouwlocatie: Niet te hoog bouwen ivm privacy en is dan helaas achteruitgang kwijt.	
c.	Groen achterkant , rechter variatie presentatie, geeft veel kwaliteit.	
d.	Links van locatie staan nu prachtige bomen! Jammer als deze weg moeten. Al het groen is dan rechts gesitueerd.	
e.	Voorkeur gaat uit naar model met groen aan de oostzijde.	
f.	Geen appartementen heeft voorkeur.	
g.	Voorstel om levensloop bestendige woningen te bouwen.	

h.	Buren willen graag per brief geïnformeerd worden na besluit college over vaststellen uitgangspunten voor ontwikkelen locatie. Daarna informeren zodra ontwikkelende partij bekend is.	Dit gaan we doen.
----	---	-------------------