

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan "Willibrordusstraat 1 en Grootestraat 9, Batenburg"

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Willibrordusstraat 1 en Grootestraat 9, Batenburg" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De grondexploitatie "Locatie St. Jan Baptist Batenburg" vast te stellen (VERTROUWELIJK).

Aanleiding

Op 26 oktober 2017 heeft uw raad besloten om in te stemmen met de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA) in Batenburg op de locatie van V.V. Batavia. Partijen bij deze ontwikkeling zijn gemeenschapshuis "De Hostert", de basisschool St. Jan Baptist en de voetbalvereniging V.V. Batavia. Inmiddels is de bouw van de MFA in volle gang. Oplevering wordt aan het einde van het jaar verwacht.

De huidige locatie van de school (Willibrordusstraat 1) en het huidige gebouw van de Hostert (Grootestraat 9) blijven allebei achter, met een maatschappelijke bestemming. Ten aanzien van deze achterblijvende locaties heeft uw raad een amendement aangenomen om nog in 2017 te starten met een verkenning van (kleinschalige) woningbouwkanen op de achterblijvende locaties van de school en de Hostert, waarbij in lijn met de woonvisie, wordt ingezet op woningtypen die een toegevoegde waarde hebben voor de leefbaarheid van de kern Batenburg.

Willibrordusstraat 1 (schoollocatie)

Samen met de leefbaarheidsgroep is deze verkenning gestart. Er is gekozen voor de insteek van een CPO project voor de schoollocatie (collectief particulier opdrachtgeverschap). In januari 2020 is de vereniging CPO Batenburg opgericht. Het CPO had interesse om vier woningen op te richten op de schoollocatie. Gezien de omvang van de kavel is aansluiting gezocht met woningstichting De Kernen om de locatie in één keer in te vullen.

Op basis van dit plan gaat de CPO vereniging in totaal vier woningen realiseren voor de leden in de kern Batenburg. Het gaat hier om 3 vrije sectorwoningen en één sociale koopwoning. Deze sociale koopwoning zal worden gerealiseerd door woningstichting De Kernen die naast deze woning ook 5 sociale huurwoningen gaat realiseren. Hierdoor ontstaat er qua volkshuisvesting een evenwichtig plan in de kern van Batenburg.

In overleg met de CPO vereniging en De Kernen is een stedenbouwkundig plan gemaakt.

Grootestraat 1 (De Hostert)

De Hostert is inmiddels verkocht. De koper heeft het plan om De Hostert te verbouwen naar twee woningen (boven- en benedenwoning). Hierbij blijft de waardevolle bebouwing behouden. Alleen de huidige gymzaal en foyer zullen worden gesloopt. Het gebouw zal worden voorzien van een nieuwe (veel kleinere) achterbouw. Ook zal de gevel van de Hostert worden gerestaureerd. Het plan is inmiddels voor vooroverleg bij Het Gelders Genootschap geweest en positief ontvangen.

De bouwplannen voor beide locaties zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan "Willibrordusstraat 1 en Grootestraat 9, Batenburg". Het ontwerpbestemmingsplan het tot 9 september 2021 ter inzage gelegen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
26-10-2017	17 2 459 Multifunctionele Accommodatie Batenburg Amendement om beslispunt 3 te wijzigen in: "Nog in 2017 te starten met een verkenning van (kleinschalige) woningbouwkansen op de achterblijvende locaties van de school en "De Hostert", waarbij in lijn met de woonvisie, wordt ingezet op woningtypen die een toegevoegde waarde hebben voor de leefbaarheid van de kern Batenburg."
28-11-2021	37082 Kleinschalige woningbouw Batenburg De Gemeenteraad besluit: 1. Een werkkrediet van 50.000 euro beschikbaar te stellen voor de eerste gemeentelijke plankosten om woningbouw te ontwikkelen op de achterblijvende locaties van basisschool St. Jan Baptist en "De Hostert". 2. Het voorbereidingskrediet te dekken uit de toekomstige grondexploitatie "Kleinschalige woningbouw Batenburg".
13-07-2021	Collegebesluit Kleinschalige woningbouw Batenburg: ontwerpbestemmingsplan locatie Hostert en St. Jan Baptist Batenburg 1. Het ontwerp bestemmingsplan "Willibrordusstraat 1 en Grootestraat 9, Batenburg" vrij te geven voor de inzage.
13-07-2021	Collegebesluit sluiten van twee intentieovereenkomsten inzake woningbouw in Batenburg 1. In te stemmen met het sluiten van een intentieovereenkomst met woningstichting De Kernen ten behoeve van de bouw van 5 sociale huurwoningen en 1 sociale koopwoning. 2. In te stemmen met het sluiten van een intentieovereenkomst met de vereniging CPO Batenburg ten behoeve van de bouw van 3 vrije sectorwoningen.

Gewenst resultaat

Het realiseren van planologische basis om de achterblijvende locaties van de MFA Batenburg in te vullen met kleinschalige woningbouw.

Argumenten

1.1. *Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*

Het stedenbouwkundig plan voor de schoollocatie en de verbouwplannen voor De Hostert zijn ruimtelijk inpasbaar. In het kader van het bestemmingsplan is nader ingezoomd op de locaties en de plannen en is op voorhand niet gebleken van belemmeringen.

- 1.2. *Voor de realisatie van de MFA Batenburg is een subsidie van €500.000,- verkregen in het kader van het programma Steengoed Benutten*

De subsidie voor MFA Batenburg is verkregen onder de voorwaarde dat ook de achterblijvende locaties van St. Jan Baptist en De Hostert na realisatie van de MFA duurzaam worden ontwikkeld.

- 1.3. *CPO draagt bij aan de wens van uw raad om de locaties in te zetten voor woningbouw die een toegevoegde waarde heeft voor de leefbaarheid van de kern Batenburg.*

De CPO vereniging bestaat uit Batenburgers of personen met een sterke sociale binding met het dorp en er (weer) willen gaan wonen. Daarnaast voorziet De Kernen ook in een behoefte door het realiseren van 5 sociale huurwoningen. Hiermee beoogt De Kernen haar bestaande voorraad aan te vullen of te verversen. Dit betekent dat er op termijn elders in Batenburg sociale huurwoningen in de (koop)markt kunnen komen, hetgeen ook weer voorziet in een behoefte.

- 1.4. *Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.*

- 1.5. *Een aantal ondergeschikte ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan zijn wenselijk in verband met de uitvoerbaarheid van de plannen.*

Het gaat om de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

- Het bouwvlak voor de locatie Grootestraat wordt ca 2 meter dieper.
- Het bouwvlak voor de tweekapper aan de Willibrordusstraat wordt verdiept van 9 naar 10 meter.
- Artikel 7: waardevolle boom komt te vervallen. Dit artikel is abusievelijk blijven staan vanuit de standaard terwijl deze aanduiding niet voorkomt binnen het bestemmingsplan.
- Het ontwerp voor de locatie aan de Grootestraat wordt vervangen door het meest recente (door welstand goedgekeurde) ontwerp.
- Er stond nog een PM in de regels voor oppervlakte van bijgebouwen. Deze is aangevuld overeenkomstig de standaard voor komplannen.
- In de regels voor hoofdgebouwen is opgenomen dat deze binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Dit om eventuele onduidelijkheid op dit punt te voorkomen.

- 2.1. *Het betreffen ontwikkeling op gemeentegrond en van gemeente-eigendommen. Kostenverhaal is verdisconteerd in de verkoopprijs. Het veststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.*

Tegenargumenten en risico's
n.v.t.

Financiële gevolgen

Er is voor deze locatie een grondexploitatie gemaakt. Op basis van deze grondexploitatie is er sprake van een positief saldo van €50.0000,-.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Hiervan wordt op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan.

Inwonersparticipatie

In het voortraject om te komen tot een nadere invulling zijn er diverse informatieavonden in Batenburg geweest over het starten van een mogelijk CPO traject op de locatie van de basisschool. Hieruit is de huidige CPO vereniging Batenburg ontstaan.

Op 19 augustus jl. is er nog een inloopavond in "De Hostert" in Batenburg geweest. Belangstellenden konden tijdens deze avond het bestemmingsplan en de bouwplannen voor beide locaties inzien en vragen stellen. Van deze inloopavond was mededeling gedaan in "De Wegwijs". Tevens heft de CPO vereniging omwonenden van de schollocaties uitgenodigd door een briefje in de bus te doen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Er is een concept planning gemaakt:

Vaststelling bestemmingsplan: 28 oktober 2021

Koopovereenkomst ondertekenen: 29 oktober 2021

Bestemmingsplan onherroepelijk en in werking: 22 december 2021

Aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen: 23 december 2021

Levering gronden: 1 februari 2022

Mits deze procedure voorspoedig verloopt is het de insteek dat in het 2de kwartaal van 2022 gestart wordt met de bouw van de woningen.

Geheimhouding:

Beslispunt 3 met bijlagen, betreft grondexploitatie "Locatie St. Jan Baptist Batenburg".

Voorstel Advies