

Raadsinformatiebrief



Van Burgemeester en Wethouders
Aan Gemeenteraad
Portefeuille Dijksterhuis/ Janssen
houder(s)

Datum 26-03-2024

Titel

Uitwerkingsvoorstel Hogeweg 261

Kennisnemen van

Met deze raadsinformatiebrief stellen wij uw raad op de hoogte van het door ons college op 19 maart 2024 vastgestelde uitwerkingsvoorstel Hogeweg 261. Dat voorstel is een vervolg op het in november 2021 door uw raad vastgestelde uitwerkingsvoorstel.

Inmiddels is afgesproken dat de beslissingsbevoegdheid voor het uitwerkingsvoorstel Hogeweg bij ons college ligt. Omdat dit uitwerkingsvoorstel afwijkt van het voorstel van november 2021, informeren wij u daar graag over.

Wij zijn uiteraard bereid om met uw raad hierover in gesprek te gaan als u daar behoefte aan heeft

Aanleiding

Aan de Hogeweg 261 bevindt zich een braakliggend perceel van 8.775 m². Deze locatie grenst aan het natuurgebied Bloedaal en wordt omringd door een mix van bedrijfsruimtes en woningen.

De locatie heeft op dit moment een bedrijfsbestemming. Grondeigenaar Smink heeft ontwikkelaar Habitoo gevraagd om de locatie te transformeren naar een woon-werklocatie. Al eerder zijn voor de locatie voorstellen gemaakt voor transformatie naar uitsluitend wonen. Die voorstellen hebben niet geleid tot een haalbaar plan.

Uiteindelijk is in november 2021 een uitwerkingsvoorstel vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin zat een woningbouwprogramma van 20 woningen: acht sociale grondgebonden huurwoningen, vier vrije sector vrijstaande woningen en acht grondgebonden woon-werkwoningen met in totaal ongeveer 1.000 m² bedrijfsruimte.

In de planuitwerking na het raadsbesluit werd duidelijk dat er een verschil in opvatting bestond tussen de gemeente en de initiatiefnemers over het garanderen van de bedrijfsbestemming, door de gemeente belangrijk geacht op deze locatie. De bedrijfsbestemming was volgens de gemeente in de planuitwerking onvoldoende gewaarborgd.

Daardoor kon niet worden voldaan aan een belangrijke gemeentelijke randvoorwaarde: het realiseren van een mix van wonen en werken die past bij de transformatie van het gebied zoals aangegeven in de ruimtelijke doelstelling van het bestemmingsplan Woon-werkzone Bloedaal (2014), de schaal van het perceel en de stedenbouwkundige 'korrel' langs de

Hogeweg. De bestemming 'bedrijven' werd naar het oordeel van de gemeente onvoldoende gewaarborgd.

Daarmee werd het plan volgens de ontwikkelaar onhaalbaar, omdat de waarde van een woon-werkwoning aanzienlijk lager is dan een 'normale' woning, waarmee ook het realiseren van acht sociale huurwoningen onder druk kwam te staan.

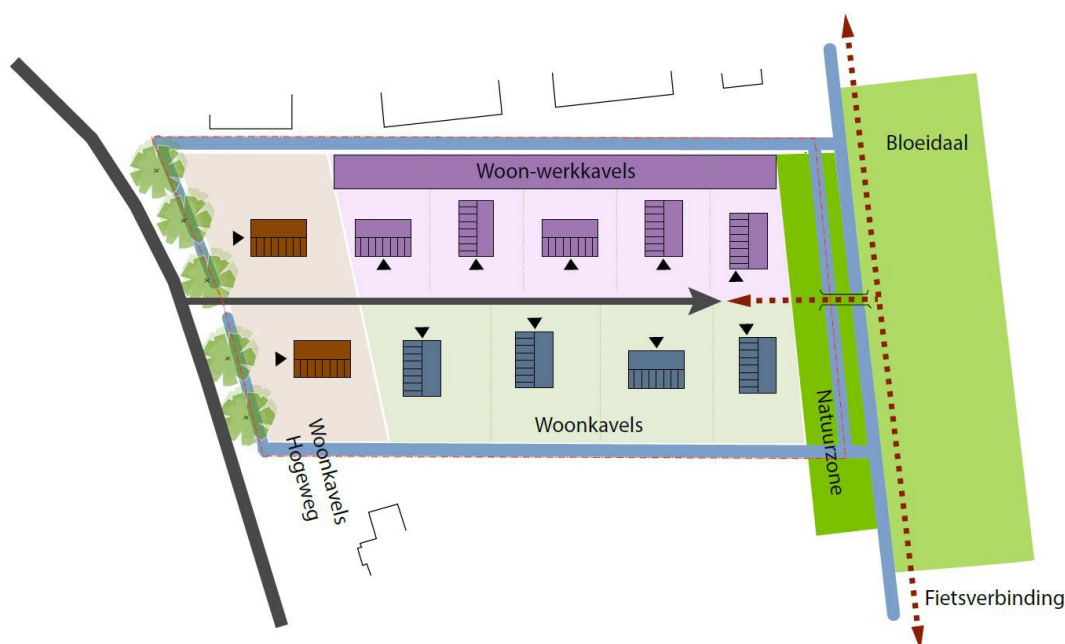
Het huidige plan

In augustus 2023 werd met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt over een plan dat wél voldeed aan de gemeentelijke randvoorwaarden

Het plan betreft de ontwikkeling van elf bouwkavels. Hiervan zijn zes kavels bestemd voor reguliere vrijstaande woningen. De overige vijf zijn woon-werkkavels met een kleine bedrijfsunit achteraan de kavel en aan de voorkant een bedrijfswoning.

Het plan wordt in het midden ontsloten door een insteekweg. In het profiel is aan weerszijden ruimte voor groen, bomen en bezoekersparkeren. Aan de zuidzijde van de locatie is op het perceel zelf ruimte gereserveerd voor een natuurlijke overgangszone van minimaal 10 meter breed (bestemming Natuur). Ook wordt er een langzaam verkeersverbinding toegevoegd in aansluiting op het Bloedaalpad.

Met deze verkaveling wordt voortgeborduurd op de reeds bestaande ruimtelijke opzet van De Belschuur en gedeeltelijk ook De Tabaksschuur.



Kernboodschap

De locatie Hogeweg 261 is nu een leegstaand bedrijfskavel. Invulling conform de vigerende bestemming 'Bedrijven' resulteert naar verwachting in de bouw van een sobere bedrijfshal of -hallen met eventueel een bedrijfswoning.

Inmiddels is dit deel van de Hogeweg steeds meer een gemengd overgangsgebied geworden tussen het bedrijventerrein De Wieken en natuurgebied Bloedaal. Er staan goed geslaagde nieuwe gebouwen, zowel voor wonen als voor werken. Invulling conform de bestemming 'bedrijven' zou in geringe mate bijdragen aan deze gewenste en gewaardeerde transformatie.

Het uitwerkingsvoorstel beoogt de realisatie van een mix van wonen en werken die past bij de transformatie van het gebied. Met een ontsluiting aan de Hogeweg vormt het plan door de opzet een sterk concept met een passende overgang naar het natuurgebied.

Duurzaamheid

In het uitwerkingsvoorstel zal invulling worden gegeven aan wat in de kaderstelling is vastgelegd over duurzaamheid:

- De uitgangspunten van raadsbrief RIB 2019-067 (uitvoering energieneutraliteit, energielevering en circulariteit in nieuwbouw).
- Voor de openbare ruimte wordt de systematiek Duurzaam GWW (Greendeal Duurzaam GWW 2.0) gevolgd.
- Voor woningbouw is het Convenant Duurzame Woningbouw leidend. Hierin wordt het uitgangspunt gegeven voor het ontwerp van de woningen ten aanzien van de verschillende duurzaamheidsthema's.

Financiën

De ontwikkeling van de locatie Hogeweg 261 is een initiatief van Habitoo/Smink. De gemeentelijke kosten verbonden aan het faciliteren van dit initiatief worden bij de initiatiefnemers in rekening gebracht (kostenverhaal). Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De kosten tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst worden verhaald met een plankostenbrief. Daarnaast worden de gebruikelijke legeskosten voor de planologische procedures en de omgevingsvergunning in rekening gebracht.

Risicoparagraaf

Gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningbouwmarkt bestaat het risico dat de initiatiefnemers uiteindelijk besluiten om dit project on hold te zetten. Daarbij spelen vooral de gestegen kosten van bouwmaterialen en de gestegen rente een rol.

Communicatieboodschap

In maart 2024 heeft het college het uitwerkingsvoorstel Hogeweg 261 vastgesteld en vervolgens met een raadsinformatiebrief de raad daarover geïnformeerd. Als de raad zich in de plannen kan vinden, starten de initiatiefnemers (Habitoo/Smink) met de verdere planuitwerking.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

De initiatiefnemers zijn gedurende het hele planontwikkelingsproces in in gesprek geweest met omwonenden, zowel bewoners als bedrijven. In deze gesprekken zijn de zorgen van de omgeving besproken en de volgende punten door de initiatiefnemer en de omgeving met elkaar vastgesteld.

- De uitwerking van het plan, de oplossing voor het geluid en het vormen van een woonbuffer naar het naastliggende bedrijfsterrein, worden gewaardeerd.
- Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe bewoners en de werknits. De bewoners ervaren parkeerdruk vanuit de omliggende bedrijvigheid en willen niet dat deze vergroot wordt door deze ontwikkeling.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden blijft de Hogeweg altijd bereikbaar. Dit is van belang omdat de busluis er voor zorgt dat er maar aan een kant uitgereden kan worden.
- De direct omwonenden willen regelmatig op de hoogte worden gehouden van de uitwerking van de woningen en het inrichtingsplan. Aandachtspunten daarbij zijn waarborg van privacy, uitstraling van het geheel en de uitwerking van het groen en de natuur.

In een laatste bijeenkomst voor belanghebbenden, eind 2023, is het gewijzigde plan gepresenteerd, zoals opgenomen in het uitwerkingsvoorstel. De ruim 30 aanwezigen waren daarin unaniem positief over het plan en hebben aangegeven graag actief betrokken te worden bij de verdere uitwerking.

Vervolgstappen

- Sluiten van een anterieure overeenkomst met Habitoo/Smink.
- Afwijken van het omgevingsplan via een BOPA: aanvraag omgevingsvergunning, opstellen onderbouwing BOPA, raad geeft bindend advies, ontwerp wordt zes weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen, college besluit.
- Uitwerken van het gebouwon ontwerp en het ontwerp van de openbare ruimte, in overleg met omwonenden.

Bijlagen

- Uitwerkingsvoorstel Hogeweg 261
- Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten Hogeweg 261

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,