



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 21 augustus
2018

Kenmerk:

...vergadering van : 27 september 2018
Vergadering Commissie van: 11 september 2018
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: M. Valé
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Onderwerp / voorstel: Vaststelling bestemmingsplan Geeresteinselaan 39

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan Geeresteinselaan 39, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Geeresteinselaan 39 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Het kantoorpand Nieuwe Geerestein aan de Geeresteinselaan 39 staat al enige jaren leeg. Er zijn afgelopen jaren diverse initiatieven tot herontwikkeling naar woningbouw aan ons voorgelegd maar deze bleken uiteindelijk niet haalbaar. Door Gerrits vastgoed is een plan voor de transformatie naar 36 huurwoningen in de vrije sector ontwikkeld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze transformatie mogelijk.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende bestemmingsplan waarmee de transformatie van het kantoorpand Nieuw Geerestein naar 36 huurwoningen in de vrije sector mogelijk wordt gemaakt?

Beoogd resultaat

- Transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar wonen
- De realisatie van woningen passend binnen de woonbehoefte

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Structuurvisie Woudenberg 2030, Woonvisie 2016+, Woonbehoefteonderzoek 2018

Argumenten

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 valt het plangebied binnen het deelgebied Bosrand. Dit multifunctionele gebied met woon-, werk-, sport en maatschappelijke voorzieningen vormt de noordwestelijke grens van Woudenberg en ligt direct tegen landgoed Geerestein. De opgave voor de Bosrand bestaat ten aanzien van het perceel uit het behouden van het multifunctionele karakter. In de Structuurvisie is hiertoe het volgende opgenomen:

De toekomstige ontwikkeling van de Bosrand gaat in de Stuit van:

- *Landschappelijke inpassing van nieuwe functies in groene 'kamers';*
- *Een nieuwe recreatieve noordzuid-wandelverbinding die landgoed Geerestein toegankelijk maakt via de Bosrand. Deze ligt in het verlengde van de groene wig tussen de Bron en de Maat;*
- *De Bosrand wordt een openbaar toegankelijk, groen gebied waar sport en spel de belangrijkste functies zijn.*

De entree aan de noordzijde van Woudenberg, waar het plangebied aan grenst, is genoemd als een punt waar aandacht dient te zijn voor een aantrekkelijke beeldkwaliteit. De noord-zuidas Geeresteinselaan vormt een belangrijk element voor de kern Woudenberg. Het pand zal aan de buitenzijde een cosmetische wijziging ondergaan die inspeelt op de nieuwe gebruikerfunctie. Het terrein blijft in hoge mate ongewijzigd waarbij met name de entree naar het landgoed Geerestein versterkt zal worden. Hiertoe zal over de westrand van het terrein een langzaam verkeersroute komen tussen de J.F. Kennedylaan en het landgoed Geerestein. Deze route wordt begeleid door laanbeplanting en zal via de bestaande loopbrug naar het landgoed leiden. Hiermee blijft het rustige beeld, alsmede de hoofdgroenstructuur, van de entree gehandhaafd. De beoogde transformatie past hierbij binnen de denkrichting zoals opgenomen in de Structuurvisie.

Er wordt bij de transformatie uitgegaan van de realisatie van 36 woningen in de vrije huursector. Voor deze woningen kan op het eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

Woning categorieën (afwijken van het bouwen van minimaal 20% sociale huur)

Naar aanleiding van het in 2016 gevoerde Woonbehoefteonderzoek is de Woonvisie 2013+ geactualiseerd. Met de actualisatie is het woningbouwprogramma opgehoogd naar ca. 90 - 110 woningen per jaar. Daarnaast wordt binnen de totale woningbouwontwikkeling gestreefd naar een percentage van 20% aan sociale huurwoningen. Bij ontwikkelingen vanaf 20 woningen dient minimaal 20% sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Dit tenzij er moverende redenen zijn om dit niet te doen. Voorliggend verzoek gaat uit van de realisatie van 36 appartementen in de geliberaliseerde huursector en voldoet daarom niet aan de minimale 20% sociale huurwoningen. De vraag is nu of er sprake is van moverende redenen waarom afgeweken kan worden van deze voorwaarde. Ons inziens is dat het geval en wel om de volgende redenen:

- Gelet op de beperkingen van de huidige schil zijn, bij een mix van sociale huurwoningen en huurwoningen in de geliberaliseerde huursector, aanvullende kostenverhogende maatregelen nodig. Dit zou de transformatie voor de ontwikkelaar financieel onhaalbaar maken.
- Er is getracht om volledig te transformeren naar sociale huurwoningen waarbij met Vallei Wonen gesproken is over de aankoop van de woningen. Gelet op de kosten van de transformatie en daarmee de hoge vraagprijzen zijn partijen niet tot overeenstemming gekomen.
- Volgens het Woonbehoefteonderzoek 2018 ontstaat er komende jaren jaarlijks een behoefte aan ongeveer 20 woningen in de vrije huursector. Gelet op het beperkte planaanbod in deze categorie dient de strategie erop gericht te zijn deze categorie toe te voegen aan het aanbod. Door het toevoegen van deze woningcategorie ontstaat er de mogelijkheid om door te stromen vanuit de sociale huur. Wij zullen samen met Vallei Wonen bezien hoe de doorstroming naar deze ontwikkeling bevorderd kan worden.

- Het traject om samen met de eigenaar van het pand te komen tot transformatie loopt vanaf begin 2014 en er zijn al diverse plannen aan ons voorgelegd. Voorliggend plan lijkt haalbaar en bedient een doelgroep waarvoor nog weinig aanbod is.

Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat er voldoende aanleiding is om in dit specifieke geval af te zien van de 20% sociale huur.

Hogere grenswaarde

Het gebouw Nieuw Geerestein ligt binnen de geluidszone van de Geeresteinselaan / N226. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een akoestische onderzoek uitgevoerd ten einde de geluidsbelasting te berekenen. Voor het bouwplan is een ontheffing hogere grenswaarden nodig. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft zes weken ter visie gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het verlenen van de hogere grenswaarde is inmiddels genomen.

Vooroverleg

Op 19 september 2017 heeft er een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden. De aanwezigen waren positief over de beoogde transformatie. Initiatiefnemer heeft aangegeven verder geen reacties op de herontwikkeling te hebben ontvangen. Na het overleg hebben wij een e-mail met wat vragen over de beoogde transformatie ontvangen. Naar aanleiding daarvan heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan een overleg plaatsgevonden met enkele omwonenden, de initiatiefnemer en de gemeente. Dit overleg heeft tot enkele afspraken geleid, zie bijgevoegd verslag.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Geeresteinselaan 39 heeft van 6 december 2017 tot en met 16 januari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

De Provincie Utrecht, de VRU en het Waterschap Vallei en Veluwe hebben aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen. Van de overige overlegpartners hebben wij geen reactie ontvangen.

Grondexploitatie

Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen. Met de eigenaar en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Duurzaamheid

Milieu: Met de herontwikkeling wordt een nieuwe duurzame bestemming aan een leegstaand gebouw gegeven.

Draagvlak

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend gaan wij ervanuit dat er draagvlak bestaat voor de beoogde transformatie. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Financiële consequenties

Niet van toepassing, ten behoeve van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan Geeresteinselaan 39 wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Conclusie

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs S.M.T. van der Marck
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Conceptraadsbesluit
 - Ontwerpbestemmingsplan
 - Verslag overleg omwonenden
-