

Informatienota

Datum vergadering	: 30 september 2025
Registratienummer	: GZDGWB1931262/2090280
Informatienummer	: IN081
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: -
Onderwerp	: Stand van zaken herontwikkeling Q. de Palmestraat en voormalige schoollocatie (De Zandheuvel) te Asperen

Onderwerp

Stand van zaken omtrent de herontwikkeling aan de Q. de Palmestraat en voormalige schoollocatie (De Zandheuvel) te Asperen.

Kennisnemen van

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 juli 2025 in principe en onder voorwaarden, medewerking verleend aan de herontwikkeling aan de Q. de Palmestraat, gericht op het slopen en herbouwen van sociale huurwoningen. De initiatiefnemer dient hiervoor een beeldkwaliteitsplan op te laten stellen, in overleg met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de uitgangspunten voor de herontwikkeling aan de Bijdendijkstraat (locatie voormalige school). Het beeldkwaliteitsplan (voor de Q. de Palmestraat) en de vastgestelde uitgangspunten (voor de voormalige schoollocatie) vormen de basis voor de participatie met omwonenden. De informatiebijeenkomst zal dit najaar worden gehouden.

De herontwikkeling aan de Q. de Palmestraat en omgeving gaat over de sloop van 45 bestaande huurwoningen, en de realisatie van 47 nieuwe huurwoningen. In de verdere uitwerking van het plan zal het definitieve aantal worden bepaald, waarbij er een minimum aantal woningen van 45 als uitgangspunt geldt.

Het toekomstig aantal nieuwe woningen op de voormalige schoollocatie is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de uitkomsten van de inloopinformatieavond. Naar verwachting kunnen er circa 10 tot 15 rijwoningen worden gerealiseerd. In het geval van beneden-bovenwoningen of appartementen is een hoger aantal woningen mogelijk. Van het totaal is 30% bestemd voor de sociale huur (woningcorporatie).

Aangezien deze laatste herontwikkeling uit meer dan 5 woningen omvat, wordt de gemeenteraad in een later stadium gevraagd gebruik te maken van zijn adviesrecht bij de formele vergunningsprocedure.

Inleiding

Op 22 april 2025 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om samen met initiatiefnemer en omwonenden, te onderzoeken of er kan worden samengewerkt aan één integraal plan voor het betreffende gebied. Tevens is verzocht om de gemeenteraad uiterlijk in september 2025 hierover te informeren via een informatienota.

Aangezien beide herontwikkelingen niet passen binnen het geldende Omgevingsplan, is voor beide herontwikkelingen een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist.

Bij de vervolgprocedure voor de voormalige schoollocatie zal de gemeenteraad – conform het geldende beleid - gebruik kunnen maken van zijn adviesrecht, aangezien het een woningbouwinitiatief betreft van meer dan 5 woningen.

Kernboodschap

Het college van burgemeester en wethouders heeft de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de schoollocatie vastgesteld en de initiatiefnemer laat een beeldkwaliteitsplan opstellen. Door eerst de uitgangspunten en het beeldkwaliteitsplan helder in beeld te hebben, weten alle betrokkenen waar het plan globaal over gaat: wat er mogelijk is, wat de ambities zijn, en welke randvoorwaarden gelden.

Er wordt hiermee een stevige inhoudelijke basis gelegd voor het participatietraject. Dit stelt ons in staat om in oktober een goed voorbereide inloopavond te organiseren, waarbij omwonenden en belangstellenden actief worden betrokken bij de planvorming. Tijdens deze bijeenkomst kan inhoudelijke informatie worden gedeeld over de kaders, ambities en eerste ontwerpideeën. Ook kan gerichte input worden opgehaald, bijvoorbeeld over voorkeuren voor de inrichting, zorgen over verkeer of wensen met betrekking tot groen en voorzieningen.

In lijn met de oproep uit de motie stuurt het college van burgemeester en wethouders aan op een integrale aanpak van de ontwikkeling van de locatie. Bovenstaande aanpak sluit aan bij de wens van de gemeenteraad om samenwerking en participatie te bevorderen. Door vooraf duidelijke kaders te stellen, wordt het gesprek met de omgeving concreter, transparanter en effectiever. De opgehaalde informatie uit dit participatieproces kan vervolgens worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Consequenties

Met dit principebesluit wordt duidelijkheid geboden aan de initiatiefnemer over de planologische medewerking, onder voorwaarden. Er vindt op dit moment nog géén onomkeerbare besluitvorming plaats. De formele beoordeling vindt uiteindelijk plaats bij de vergunningaanvraag.

Voor de voormalige schoollocatie vindt de formele beoordeling plaats bij de vergunningaanvraag. De gemeenteraad wordt daarbij actief betrokken via het adviesrecht.

Financiën

Herontwikkeling aan de Q. de Palmestraat en omgeving.

Deze herontwikkeling wordt geïnitieerd en gefinancierd door initiatiefnemer, die tevens eigenaar is van de grond.

De te maken (financiële) afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente zullen in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Ook eventuele planschade/ nadeelcompensatie is voor rekening van initiatiefnemer. Er zijn voor deze locatie geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan.

Voormalige schoollocatie (de Zandheuvel).

De gemeente is eigenaar van de locatie van de voormalige school en verantwoordelijk voor zowel de planvorming als de financiële haalbaarheid.

Bij herontwikkeling dient de opbrengst minimaal de boekwaarde te dekken, om een financieel neutraal resultaat te waarborgen.

De gemeente houdt regie over de grond en verkent waar nodig samenwerking met marktpartijen voor realisatie van de betaalbare en/of vrije sector woningen. Op een later tijdstip zal hier een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemer en de gemeente stellen gezamenlijk een participatie- en communicatieplan op. In een eerste participatiesessie wordt informatie opgehaald bij omwonenden en kunnen belanghebbenden reageren aan de hand van het beeldkwaliteitsplan (locatie initiatiefnemer) en uitgangspunten (locatie voormalige school).

In een tweede sessie kunnen we op basis daarvan een voorkeursrichting presenteren (locatie voormalige school). Van alle bijeenkomsten worden verslagen gemaakt, die openbaar worden gedeeld en dienen als input voor de verdere planuitwerking.

Op de website van de gemeente wordt een projectpagina ingericht waarop bewoners actuele informatie kunnen vinden over het proces, de planning en de bijbehorende documenten.

Vervolg

De initiatiefnemer dient een formele aanvraag in zodra het plan verder is uitgewerkt en aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Aangezien er minder dan 5 woningen worden toegevoegd, wordt de vergunning afgehandeld door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR).

Voor het uiteindelijke plan op de locatie van de voormalige school zullen meer dan 5 woningen worden toegevoegd. Bij deze aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de gemeenteraad om een advies gevraagd, op basis van het vastgestelde toetsingskader voor woningbouwinitiatieven van meer dan 5 woningen. De gemeenteraad wordt op dat moment opnieuw geïnformeerd.

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,	
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
Philip Bosman	Servaas Stoop