

Raadsavond	30-9-2024
Zaaknummer	697001
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Beheer & Projecten
Onderwerp	Nota van Uitgangspunten ontwikkeling “Schapenlandje” Oude Wetering

Beslispunten

1. De nota van uitgangspunten ter kennisgeving aan te nemen.
2. Te kiezen voor scenario 5: Verenigingen en eventueel zorg- en maatschappelijke voorzieningen te huisvesten in één van de vrijvallende locaties uit de ontwikkeling Sportpad/Kineo; Pastor Onelplein 5 – 7 in Roelofarendsveen, mits uit onderzoek blijkt dat dit haalbaar is.

Wat willen we bereiken

- Bouwen van betaalbare woningen, zoals benoemd in het Raadsakkoord
- De raad tijdig betrekken bij ruimtelijke ontwikkeling met complexe vraagstukken
- Het bepalen van uitgangspunten en een voorkeursscenario voor het herhuisvesten van de verenigingen voor de verdere uitwerking van deze ontwikkeling.

Samenvatting

De Gemeente Kaag en Braassem en NU Projectontwikkeling zijn met elkaar in overleg over de ontwikkeling van het perceel ‘Schapenlandje’ te Oude Wetering. Voor de ontwikkeling is deze Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Deze NvU bevat de belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van de ontwikkeling. Het college heeft eerder positief besloten op een principeverzoek. Dit besluit is terug te lezen in de Nota van Uitgangspunten.

Voor het herhuisvesten of uitplaatsen van de verenigingen worden verschillende scenario's geschetst. In één van de scenario's (scenario 5) worden de verenigingen geherhuisvest op de vrijvallende locatie (Pastor Onelplein 5-7) ten gevolge van de ontwikkeling van het Sportpad. Naast het herhuisvesten van de verenigingen is het voorstel om ook het huisvesten van zorg- en maatschappelijke voorzieningen te onderzoeken. Het onderzoek zal zich richten op onder andere de financiële haalbaarheid omdat het Onelplein een opbrengstlocatie is voor de ontwikkeling van het Sportpad. De raad gevraagd de voorkeur uit te spreken voor scenario 5 mits uit onderzoek blijkt dat dit haalbaar is.

Inleiding

De Gemeente Kaag en Braassem en NU Projectontwikkeling (Ontwikkelaar) zijn met elkaar in overleg over de ontwikkeling van het perceel 'Schapenlandje' te Oude Wetering. Het perceel 'Schapenlandje' is voor een deel in eigendom van de Ontwikkelaar en voor een deel van de Gemeente.

De voorgestelde ontwikkeling bestaat uit minimaal sociale huur (30%) en betaalbare koopwoningen (70%).

Voor de ontwikkeling van het Schapenlandje is deze Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld.

Op de gemeentelijke percelen staan 4 verenigingsgebouwen krachtens een recht van opstal. In deze gebouwen zijn vier verenigingen gehuisvest. Deze verenigingen hebben verschillende verenigingen en clubs als onderhuurders.

De gemeenteraad wordt gevraagd te kiezen voor het scenario om de verenigingen te verplaatsen naar het Pastor Onelplein 5 -7 (Roelofarendsveen), zodat het college dit scenario nader kan onderzoeken op haalbaarheid. Naast het herhuisvesten van de verenigingen zal worden onderzocht of deze locatie kan worden ingezet voor zorg- en/of maatschappelijke voorzieningen.

De locatie op het Onelplein is ook een opbrengstlocatie in de business case van het Sportpad. De financiële consequenties worden nog nader uitgewerkt. Voorzichtige inschatting is dat dit haalbaar is. In de aanloop naar de raadsbehandeling zal hiervoor een notitie worden toegevoegd.

Argumenten

- Een doel uit het raadsakkoord is het bouwen van betaalbare woningen.
- In het verleden werd de raad nog weleens verrast als gaat om ruimtelijke plannen. Met dit voorstel proberen wij de raad in vroeg stadium mee te laten denken over deze ontwikkeling.
- Door een standpunt in te nemen kan de ontwikkelaar de haalbaarheid nader onderzoeken en worden uitgangspunten voor ontwikkelaar duidelijk vastgelegd.

Kanttekeningen

- Er is nog aantal vraagtekens bij de haalbaarheid van het project, zoals parkeren, openbare ruimte, eisen van HHR etc. Het is nog niet duidelijk of hier aan kan worden voldaan of hiervan kan worden afgeweken.

Risico's

- Afwijken op beleid en normen schept een precedent voor andere ontwikkelaars binnen onze gemeente daarom dient de haalbaarheid met goed onderbouwd onderzoek te worden aangetoond.
- Het project Sportpad/Kineo wordt gekoppeld aan het project Schapenlandje waardoor verschuivingen in het ene project gevolgen hebben voor het andere project.
- Lange doorlooptijd van het project. Inzichten en beleid op langere termijn kunnen veranderen.

Duurzaamheid

N.v.t

Participatie en inspraak

In een eerdere fase heeft participatie al geleid tot aanpassingen van het plan. De ontwikkelaar heeft samen met de gemeente een toelichting gegeven aan de verenigingen over de Nota van Uitgangspunten en de denkbare scenario's voor de verenigingen.

Financiële consequenties

De keuzes die kunnen worden gemaakt, kunnen de financiële haalbaarheid van het project beïnvloeden.

De financiële haalbaarheid om de verenigingen en eventueel zorg- en maatschappelijke functies op het Onelplein te huisvesten wordt nog onderzocht.

Regio

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Roelofarendsveen, 17-9-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van Uitgangspunten met 2 bijlagen