

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Zuyt Brugge, inbreng gemeentelijk perceel voor het initiatief van Stichting Droom je Thuis

AANLEIDING

In november 2017 hebben Stichting Droom je Thuis (SDTJ) en Projectikon ieder apart een quickscanverzoek ingediend. SDJT voor de bouw van 12 appartementen voor begeleid wonen van jongvolwassenen en Projectikon voor de bouw van appartementen op het terrein van de voormalige kistenfabriek.

Op 27 maart 2018 is er met SDJT en Projectikon een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk een onderzoek te doen naar de planologische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de (her)ontwikkeling van de locatie Zuyt Brugge aan de Secretaris Verhoeffweg / Zuideinde. Partijen zijn nu tot de conclusie gekomen dat de (her)ontwikkeling van Zuyt Brugge haalbaar is. In verband hiermee is het gewenst dat het perceel – kadastraal bekend NWK01, sectie D, perceelnummer 10981 – wordt ingebracht ten behoeve van het initiatief van SDJT.



DOELSTELLING

RAADSVORSTEL

Transformatie van de locatie Zuyt Brugge. Daarbij uitgaand van één integrale ontwikkeling met betrekking tot het realiseren van 12 zorgwoningen voor Stichting Droom je Thuis en circa 33 appartementen namens Projectikon.

ARGUMENTATIE

1.1 Stichting Droom je Thuis heeft zich ten doel gesteld mensen met een meervoudige handicap of verstandelijke beperking een veilige omgeving aan te bieden

SDJT richt zich op jongvolwassenen die nog bij hun ouders wonen. Het is voor hen belangrijk een nieuwe veilige omgeving te vinden waarin de afhankelijkheid van de ouders minder wordt. SDJT wil graag een woonvoorziening bieden waar het fijn is om te wonen en op bezoek te komen. Wonen in een kleinschalige woonvorm biedt de mogelijkheid om privacy, zelfstandigheid en keuzevrijheid gestalte te geven. SDJT wenst dit te realiseren door 24-uurs zorg te laten verlenen in een nagebootste gezinssituatie. De Stichting organiseert de zorg, waarbij de continuïteit en de kwaliteit nader worden geborgd door samenwerking met een professionele zorgaanbieder.

De Stichting is opgericht door ouders van jongvolwassenen met een beperking; een zogenaamd ouderinitiatief. De locatie aan Zuideinde wordt door SDJT zeer geschikt geacht voor het toekomstige woonhuis waarbij jongeren met een meervoudige beperking de kans wordt geboden om echte onderdeel uit te maken van een lokale gemeenschap. Deze jongvolwassenen zijn door hun aard van hun beperking veelal minder mobiel. De locatie is goed bereikbaar en omdat deze op korte afstand is gelegen van het centrum van Naaldwijk kunnen de kinderen toch, met ondersteuning van anderen, gebruik maken van het voorzieningenaanbod.

Het project vormt een unieke kans om de woonwens van deze jongvolwassenen en hun ouders te verwezenlijken. SDJT is er van overtuigd dat realisatie van dit project in belangrijke mate bij kan dragen aan de wens om een "inclusieve" samenleving te creëren, waarbij iedereen, óók mensen met een beperking, volwaardig deelnemen. Daarnaast sluit de opzet van het project aan bij de landelijke visie op zorg in de toekomst op de volgende drie punten: (1) integratie in de maatschappij, (2) initiatief en verantwoordelijkheid dichtbij de ouders en (3) kleinschalige opzet.

1.2 Transformatie van dit braakliggende perceel tot woningbouw levert een meerwaarde aan de omgeving

Het huidige gebied is in eigendom van twee particulieren en de gemeente. Het betreft hier een braakliggend terrein dat gebruikt werd als opslag van materialen (voormalige Kistenfabriek is inmiddels gesloopt). De invulling van het terrein met woningen past binnen het beleid om binnen de kern te verdichten. Transformatie van woon-werk omgeving naar een woonomgeving kan bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kern. De locatie ligt als woonbestemming op een ideale plek, net buiten het centrum maar in de nabijheid van winkels en voorzieningen. Daarnaast is er een kans op het versterken en verbeteren van de openbare ruimte.

1.3 Uit de haalbaarheidsstudie is gebleken dat de beoogde plannen planologisch en ruimtelijk in te passen zijn

Uitgangspunt voor de intentieovereenkomst is een haalbaarheidsstudie voor de integrale ontwikkeling van de locatie en daarbij het verbeteren van de openbare ruimte. In overleg met de betrokken partijen is een massastudie uitgevoerd. Diverse mogelijkheden zijn onderzocht en ruimtelijk gezien zijn er mogelijkheden om de plannen verder uit te werken.

Omdat er op dit moment nog geen volledige duidelijkheid is over hoe het gebouw van Projectikon

RAADSVORSTEL

op het perceel van de voormalige Kistenfabriek wordt vormgegeven wordt er de voorkeur aangegeven om het initiatief van SDTJ (in combinatie met het naastgelegen particuliere perceel) separaat in procedure te brengen. Het initiatief van Projectikon wordt vervolgens in een later stadium in procedure gebracht.

2.1 De verkoop van het perceel gebeurt op basis van de nota grondprijzen

Het perceel is in het verleden getaxeerd op basis van de huidige bestemming "bedrijven", echter er zijn voor dit perceel geen bouwmogelijkheden. In verband met de voorgenomen ontwikkeling wordt het perceel verkocht op basis van de nota grondprijzen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

2.1 De kosten worden niet door de opbrengsten gedekt

De totale kosten, inclusief de boekwaarde van het perceel bedragen €469.320,00 en de inkomsten €192.000,00.

FINANCIËN

Op het perceel (circa 1.592 m²) rust een boekwaarde van €398.000,00. Deze boekwaarde komt voort uit een eerdere taxatie van het perceel als bedrijfsbestemming. In verband met de voorgenomen ontwikkeling wordt het perceel verkocht op basis van de nota grondprijzen. De opbrengst bedraagt €192.000,00 (12 zorgappartementen à €16.000,00). Conform deze nota leveren wij als verkopende partij bouwrijpe grond. Met partijen wordt gesproken om de kosten van het woonrijp maken over de partijen te verdelen.

Het financieel overzicht luidt als volgt:

Boekwaarde perceel	398.000
Kosten bouwrijp maken	55.720
Kosten woonrijp maken (aandeel 1/3)	15.600
Totaal kosten	469.320
Af: Verkoopopbrengst	-192.000
Resultaat tekort	277.320

In de begroting is met dit tekort geen rekening gehouden. Het betreffende perceel maakt deel uit van de te verkopen objecten binnen het vastgoed. Dekking van het tekort kan plaatsvinden door aanwending van de bestemmingsreserve egalisatie taakstelling vastgoed.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Het raadsbesluit zal schriftelijk aan zowel Stichting Droom je Thuis als aan Projectikon worden meegedeeld.

EXTERN OVERLEG



RAADSVORSTEL

Het plan mag **uit oogpunt van verkeersveiligheid** niet op de Secretaris Verhoeffweg ontsluiten, maar wordt ontsloten via Zuideinde. Er zijn daarbij twee mogelijkheden, te weten een ontsluiting via de bestaande inrit naast Zuideinde 18, of een aansluiting tegen over de Graanpoort. De voorkeur gaat uit naar een ontsluiting tegenover Graanpoort omdat er dan een gelijkwaardig kruispunt ontstaat. Daarnaast kan er dan meer afstand gecreëerd worden tussen de bestaande woningen langs de 's-Gravenzandseweg en het bouwplan van Stichting Droom je Thuis. Verder is er een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en hiermee een bijdrage te leveren aan het woonklimaat. Om dit te kunnen uitvoeren zou het wenselijk zijn om de bestaande Kunstgarage bij de plannen te betrekken **echter dit is op dit moment niet aan de orde**. ~~Op dit moment wordt hier nader onderzoek naar gedaan.~~

VERVOLGTRAJECT

Na besluitvorming wordt er met partijen een anterieure overeenkomst gesloten om de plannen verder uit te werken en nadere afspraken te maken. Omdat de grond onder de huidige bestemming een hogere waarde heeft wordt de benodigde grond pas verkocht nadat de bestemming is gewijzigd naar sociale woningbouw. Daarnaast zal er in de anterieure overeenkomst vast worden gelegd wat er met de ingebrachte grond gebeurt indien de beoogde ontwikkeling onverhoopt niet slaagt.

~~Verder wordt nader onderzoek gedaan in hoeverre de Kunstgarage bij de planvorming betrokken kan worden of dat verplaatsing van deze voorziening meer perspectief geeft.~~

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 januari 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 192 van de gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 5 februari 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het perceel kadastraal bekend NWK01, sectie D, perceelnummer 10981, in te brengen ten behoeve van het initiatief van Stichting Droom je Thuis.
2. Een exploitatiebudget van per saldo €277.320,00 beschikbaar te stellen en dit te dekken door aanwending van de bestemmingsreserve egalisatie taakstelling vastgoed.

Begrotingswijziging	nr. 19009									
	dienstjaar 2019		dienstjaar 2020		dienstjaar 2021		dienstjaar 2022			
Mutatie programma's:	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten		
Econ.& Ruimt.Ontw.	469.320	192.000								
Sterke Samenleving										
Onderst., Zorg & Part.										
Fys. Leefomgeving										
Dienstverl. & Belasting										
Bestuur & Veiligheid										
Alg. dekkingsmidd.										
Totaal programma's	469.320	192.000								
Mutaties reserves:										
Reserves		277.320								
Totaal	469.320	469.320								

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 19 februari 2019,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends