Dashboard Sportlaan 83

Locatie en naam initiatief:

Het plan in het kort:
De locatie Sportlaan 83 betreft de voormalige land- en tuinbouwschool die al lange tijd leeg staat. Voor deze locatie is in 2021 een bestemmingsplan gewijzigd: toen om het plan Groenstaet mogelijk te maken. Een bouwplan met 59 koopwoningen,24 onzelfstandige zorgeenheden, een ontmoetingsruimte voor de buurt op een ondergrondse parkeergarage.

Dit plan bleek uiteindelijk financieel onhaalbaar. Nadat het plan meerdere keren is doorverkocht, heeft de huidige ontwikkelaar Vastbouw een nieuw plan ontwikkeld.

Het nu voorliggende plan van Vastbouw ligt nagenoeg binnen het bestemmingsplan, op een geringe afwijking van de hoogte[1] na. Wel is het aantal woningen in strijd met het bestemmingsplan. Dit aantal is destijds bewust zonder afwijkingsruimte bestemd, vanwege het ontbreken van betaalbaar wonen (destijds: onder 60 woningen geen verplicht sociaal programma).

Belangrijke kenmerken uit dit nieuw plan: circa 80 woningen, deels betaalbaar en deels vrije sector met een *woonkamer voor de buurt*. Parkeren op maaiveld. Meer ruimte voor grondgebonden groen (in plaats van gebouwgroen).

Woningbouw programma
De ontwikkelaar mag op basis van bestaande anterieure overeenkomst en het huidige bestemmingsplan maximaal 59 koopwoningen (vrije sector) maken. Wanneer het bouwplan uit meer dan 59 woningen bestaat, geldt de woon(zorg)visie.

Het huidige plan voorziet in een gemengd programma met circa 80 woningen in verschillende groottes (studio, tweekamer en driekamer woningen). Daarmee kan ook een betaalbaar programma worden ingepast.
Probleem is wel de kostprijs, die onder andere bestaat uit grondwaarde, sloopkosten en bouwkosten. De grondwaarde is door eerdere doorverkopen opgelopen / hoog.

Er ligt een aanbod voor bij een lokale woningcorporatie. Die neemt het voorstel in overweging, waarbij het geringe aantal eenheden en gespikkeld bezit nadelig zijn.
De ontwikkelaar heeft een alternatief plan: ca 40 vrije koopwoningen en ca 40 sociale / betaalbare koopwoningen. In dat geval moet worden afgeweken van de woon(zorg)visie[2].

[1] Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd vormgegeven, waarbij het dakvlak van de lagere bouwdelen deels strijdig zijn met de voorgeschreven bouwhoogte (circa 3 m2 is enkele tientallen cm te hoog).
[2] Het tekort aan betaalbare woningen volledig aanvullend realiseren op een andere locatie
of (indien realisatie van bouwplan wenselijk is) afkopen via een bijdrage aan het fonds betaalbaar wonen

Kaart locatie

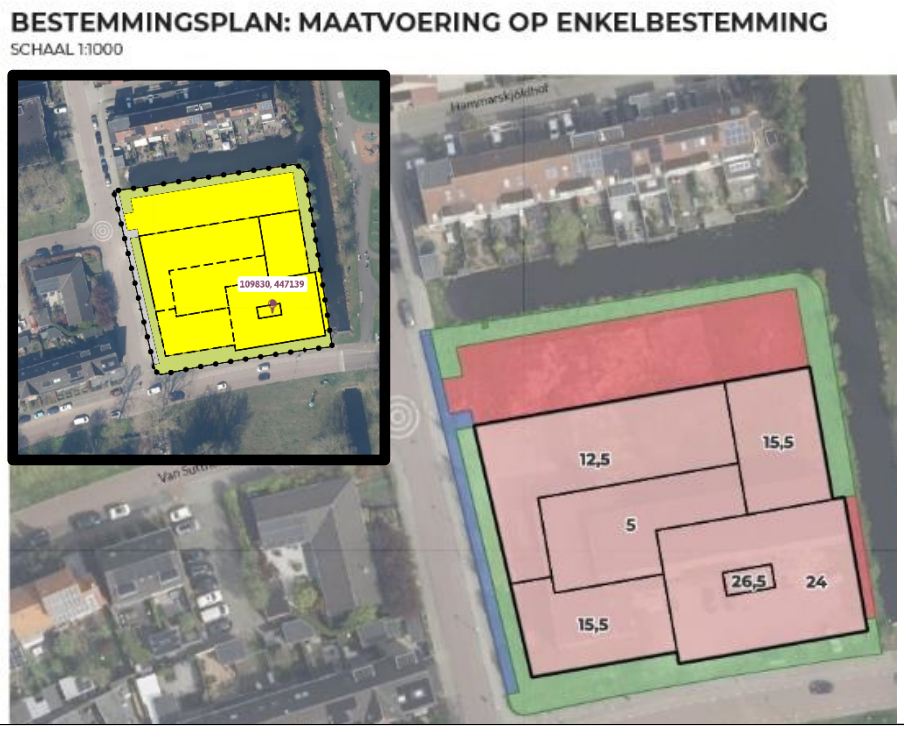
Kaart of luchtfoto



Toekomstige beeld



Bestemmingsplan kaart



Zaken die in het verleden speelden die van belang kunnen zijn voor de toekomstige planontwikkeling en participatie		
1.	Wat is de huidige en toekomstige functie en bestemming?	Huidig: Wonen Toekomstig: Wonen
2.	Past het in bestaand beleid zoals de omgevingsvisie, programma´s of in locatiebeleid?	Ja, afhankelijk van de definitieve keuze voor aandeel betaalbaar wonen
3.	Welke elementen uit de omgevingsvisie voeren de boventoon? 	Welke bolletjes uit de omgevingsvisie voeren de boventoon? • Prettig woon- en leefklimaat voor iedereen • Sterke wijken
4.	Op welke omgevingstafel bevindt het plan zich?	☐ Verkennen mogelijkheden (waarom dit, waarom daar?) ☐ Globaal ontwerp (massastudie) ☒ Detailontwerp (gebiedsonderzoeken)
5.	Koppelkansen	Ontmoetingsruimte voor de buurt
6.	Kritische factoren	Aandeel betaalbaar wonen in relatie tot de hoge verwervingswaarde. Eerdere plannen bleken financieel niet uitvoerbaar, terwijl het vastgoed nadien wel aantal malen met winst is doorverkocht. Startbouw op korte termijn lijkt mogelijk mits afname van het woonprogramma verzekerd is. Het plan voorziet een gemengd programma met kleine en grotere woningen over de verdiepingen. Dat maakt afname van sociale huur door woningcorporatie niet vanzelfsprekend (gespikkeld bezit irt sociaal

		beheer). Icm hoge kostprijs lijkt sociale koop aannemelijker (vanuit perspectief ontwikkelaar).
7.	Participatie	Rondom het bestemmingsplan (plan Groenstaet) is geparticipeerd. Rondom het huidige plan zijn verkennende gesprekken gevoerd met direct omwonenden. De participatie zal de komende periode intensiever worden opgepakt.
8.	Welke rol heeft de gemeente en loopt de gemeente financieel risico?	Gemeente loopt geen financiële risico's en heeft een faciliterende rol (plan via Ruimtelijke Ordening mogelijk maken)
9.	Impact checker compact - Past het initiatief binnen bestaande, de regels normen en beleid? Bijna helemaal passend  Past helemaal niet - Sluit het initiatief aan bij hoe mensen de omgeving gebruiken en hoe die eruit ziet? Weinig verschil tussen nu en straks  Helemaal anders - Krijgt het plan maatschappelijke aandacht (pers, social media e.d.)? Bijna geen aandacht  Zeer veel aandacht - Verschillen de achterliggende ideeën en drijfveren van mensen die participeren van elkaar? Veel overeenstemmi  Sterk uiteenlopend	
10.	Rol van de raad en vervolg wettelijke procedure	☐ Als (VVGB/ OPA, hoge omgevingsimpact) ☐ Als (bestemmingsplan) ☒ Ander, namelijk geen omdat er een geringe afwijking (binnenplans) mogelijk is.
11.	Dilemma om te bespreken met de commissie Fysieke leefomgeving	
	Dilemma's Alle benodigde wijzigingen aan het plan lijken op basis van de huidige plannen een college bevoegdheid. Toch nemen we de commissie graag kort mee in het hoe en waarom omdat dit geen klein plan is. *Dilemma woningbouw programma*: sociale huurwoningen wenselijk vanuit woon(zorg)beleid versus sociale koopwoningen aantrekkelijk om snel met bouw te kunnen starten (financiële zekerheid) en ook hier is grote behoefte aan. *Dilemma huiskamer:* het plan voorziet in een Huiskamer voor de buurt. Exploitatie ervan is alleen mogelijk als de sociale huurwoningen worden afgenomen door een woningcorporatie. Bij het ontbreken van een logische beheerder van deze voorziening, wenst de ontwikkelaar de huiskamer om te bouwen tot studio om deze als betaalbare woning te verkopen. Oftewel; huiskamer voor de wijk (complementair aan de MFA Nelson Mandela) is wenselijk, maar kan alleen bij een plan met sociale huurwoningen in verband met het beheer.	