

Raadsavond	5-11-2025
Zaaknummer	913902
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Beheer & Projecten
Onderwerp	Vaststellen stedenbouwkundig kader en grondexploitatie woningbouw Emmalaan 47 Woubrugge

Beslispunten

1. Te kiezen voor 30 tot 35 woningen in op locatie Emmalaan 47 Woubrugge;
2. Daarvoor het stedenbouwkundig plan herontwikkeling Emmalaan Woubrugge vast te stellen als richtinggevend kader, waarbij er ruimte blijft voor expertise vanuit het proces van de aanbesteding.
3. De grondexploitatie “herontwikkeling Emmalaan 47 Woubrugge” vast te stellen;

Wat willen we bereiken

Een nieuw duurzaam ingericht gebied met woningbouw op de Emmalaan 47 in Woubrugge.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in 2021 besloten de vrijvallende locatie aan de Emmalaan 47 te ontwikkelen naar woningbouw. Vanwege een nieuw te ontwikkelen Integraal Kind Centrum (IKC) aan de Cornelis Kempenaarlaan valt deze locatie rond half 2027 vrij. In de tussenliggende periode zijn de uitgangspunten voor woningbouw ontwikkeling op gebied van programma, groen en parkeren veranderd. Daarom is het stedenbouwkundig plan uit 2021 herzien.

De afgelopen jaren is samen met het stedenbouwkundig bureau, betrokken adviseurs en de buurt gewerkt aan het stedenbouwkundig plan. Dit heeft geresulteerd in een definitief stedenbouwkundig plan (bijlage 1). Dit plan maakt de ontwikkeling van 30 tot 35 woningen mogelijk aan de Emmalaan 47 in Woubrugge mogelijk. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie vast te stellen. Om zo te komen tot een uitgifte procedure voor de woningbouwontwikkeling. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het raadsakkoord “Samen bouwen aan de toekomst van onze dorpen” en de omgevingsvisie.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2021 besloten de vrijvallende locatie aan de Emmalaan 47 te ontwikkelen naar woningbouw. Vanwege een nieuw te ontwikkelen Integraal Kind Centrum (IKC) aan de Cornelis Kempenaarlaan valt deze locatie rond half 2027 vrij. In de tussenliggende periode zijn de uitgangspunten voor woningbouwontwikkeling op gebied van programma, groen en parkeren veranderd. Daarom is het stedenbouwkundig plan uit 2021 herzien. Daarna is in samenwerking met betrokkenen het stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat voldoet aan de hedendaagse randvoorwaarden. Dit plan maakt de ontwikkeling van 30 tot 35 woningen aan de Emmalaan 47 in Woubrugge mogelijk. Om dit plan te realiseren wordt aan de gemeenteraad gevraagd om het stedenbouwkundig plan “Woningbouw Emmalaan 47 Woubrugge” en de bijbehorende Grondexploitatie vast te stellen. Dit om te komen tot een uitgifte procedure voor de woningbouwontwikkeling met beoogde oplevering in 2028.

Argumenten

1.1 Raad heeft medio 2021 ingestemd met verder onderzoek naar woningbouw

Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak voor de gemeente. De huidige schoolgebouwen in Woubrugge aan de Emmalaan en Cornelis Kempenaarlaan zijn verouderd, niet duurzaam en niet meer passend bij het moderne onderwijs. Daarom is in 2021 besloten dat nieuwbouw noodzakelijk en heeft uw Raad in 2021 een ontwikkel en bouwkrediet beschikbaar gesteld. Als locatie voor het IKC is gekozen voor de Cornelis Kempenaarlaan 2-4.

1.2 Woningbouwlocatie sluit aan bij omgevingsvisie

Binnen de Omgevingsvisie is ruimte gegeven om binnen de kern van Woubrugge woningen toe te voegen op bijvoorbeeld de locatie van de Emmalaan 47. De beoogde herbestemming van maatschappelijk naar woningbouw ligt hiermee in lijn met de omgevingsvisie.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan afspraken en ambities Holland Rijnland

Het plan is opgenomen in de woonagenda Holland Rijnland. Dit programma gaat in op de woningbouwrealisatie tot en met 2030. Voor het woningbouwprogramma op de Emmalaan is het uitgangspunt voor de verhouding gehanteerd van minimaal 30% sociaal - 40% middensegment – 30% vrije sector. Deze verdeling maakt inpassing van bijvoorbeeld een Knarrenhof concept mogelijk.

2.1 Invulling gebied voldoet aan hedendaagse kaders en LIOR 8.0, spelen wordt nabij ingevuld

Voor wat betreft de invulling van parkeren, groenvoorziening, spelen voldoet het voorliggende plan aan Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 8.0 (LIOR). Dit houdt in dat per wooneenheid 45m² groen is ingepast. Voor wat betreft de speelvoorziening wordt in het grotere geheel nabij de ontwikkellocatie en groter plan gemaakt. In de grondexploitatie is een bijdrage opgenomen om dit mogelijk te maken.

3.1 Grondexploitatie maakt de voorbereiding van het project mogelijk

De gemeenteraad stelt de bijbehorende grondexploitatie vast. Dit maakt de verdere voorbereiding en uitvoering van het project mogelijk.

Kantttekeningen

1.1. Extra woningen wenselijk maar zorgen over meer verkeersbewegingen

Deze extra woningen zijn in verband met de groeiende wachtlijsten meer dan welkom. De uitbreiding van aantallen brengt extra verkeersbewegingen in het dorp met zich mee. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsplan procedure wordt het verkeersonderzoek uitgevoerd. De kans bestaat dat voor wat betreft de verkeersafwikkeling een knelpunt ontstaat.

1.2 In de ontwikkeling van IKC de Wereldweide is rekening gehouden met de woningen

De extra woningen zullen op termijn ook gevolgen hebben voor het benodigd aantal vierkante meters kinderopvang en basisonderwijs. Daarom is bij de ontwikkeling van het IKC de Wereldweide al rekening gehouden met betreffende ontwikkeling.

Risico's

Onderzoeken Quick scan Flora en Fauna

Uit de Quick Scan Flora en Fauna bleek dat verder onderzoek naar vleermuizen gedaan moest worden. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd, inclusief jaarrond veldwerk en uitvoering van mitigerende maatregelen inclusief natuurvrij maken van de bestaande panden. Voor de uitvoering van de ingrepen is geen verdere omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. Daarmee is dit risico beheerst.

Stikstof depositie Natura 2000

Voor de bouw en eindfase wordt in de ruimtelijke onderbouwing een berekening gemaakt. Vanwege de ruime afstand van de ontwikkeling tot omliggende natura 2000 worden hier geen bijzonderheden verwacht.

Netcongestie

Liander heeft te maken met congestieproblemen in het elektriciteitsnetwerk. Daarom werkt Liander in 2025 en 2026 aan netverbetering in Woubrugge. Het woonprogramma met indicatieve planning is verstrekt aan Liander. Om op tijd de aansluitingen voor de nieuwbouw beschikbaar te hebben, gaat de gemeente na besluitvorming de aansluiting aanvragen. Daarmee is dit risico op dit moment beheerst.

Vertraging omgevingsplanprocedure

De woningbouw is geprojecteerd binnen het bouwvlak, het bouwvolume wijkt enkel af op de hoogte en gebruiksbestemming af. Hiervoor dient een omgevingsplanprocedure voor afwijken gevolgd te worden. Rond half 2026 wordt de eerste fase van de procedure gestart. Zodat begin 2027 de activiteit bouwen kan worden aangevraagd. Alle ruimtelijke onderzoeken zijn al uitgevoerd, mitigerende maatregelen zijn genomen en de omgevingsdienst heeft de beschikking voor het slopen verstrekt. Hierdoor wordt het risico op vertraging in de procedure tot het minimum beperkt.

Financiële consequenties

Het project heeft als doelstelling een positief exploitatieresultaat te bereiken. Uitgangspunt hierin is het woonprogramma dat voorziet in 30 tot 35 woningen met ten minste een verdeling van 30% sociaal huur, 40% middensegment koop en 30% duur koop. Verder wordt een risicoanalyse opgesteld waar tegenover een reservering in de GREX is opgenomen en zal met de jaarrekening 2026 worden geëffectueerd.

Geheimhouding op bijlage 2 nodig

Op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid heeft het college op 21 oktober 2025 geheimhouding opgelegd op de financiële bijlage 2, omdat openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaadt.

Duurzaamheid

Op locatie staat op dit moment nog een gedateerd schoolgebouw dat veel gas gebruikt en niet goed is geïsoleerd. De uiteindelijke sloop van het schoolgebouw met een gasaansluiting naar een all electric duurzaam nieuw woningbouwcomplex draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

Het terrein en plein rond het complex zal een groene inrichting krijgen.

Waar mogelijk worden bestaande bomen en planten gespaard en wordt gekeken naar plantsoenen die de biodiversiteit versterken.

In de verdere uitwerking naar de aanbesteding wordt gekeken naar de mogelijkheden voor circulariteit en biobased bouwen.

Participatie en inspraak

1. **Thema bijeenkomsten Woubrugge 2021 - 2025:** Vanaf 2021 is er jaarlijks een thema bijeenkomst in Woubrugge. De planvorming van het IKC de Wereldweide en vrijvallende locatie is regelmatig onderdeel geweest van gesprek. In 2025 is in een intensief proces gewerkt van grof naar fijn. Tijdens de laatste bijeenkomst in 16 april 2025 (bijlage 3) heeft het stedenbouwkundig bureau verschillende stedenbouwkundige varianten getoond waarop door bezoekers is gereageerd. Ook is het denk mee platform gebruikt om reacties op te halen. Met de opgehaald inbreng is het ontwerp verder uitgewerkt naar drie varianten. Deze drie varianten (bijlage 4) zijn vervolgens op een participatiebijeenkomst op 7 juni 2025 gedeeld. Daarbij is een grote voorkeur uitgesproken voor variant 1.
2. **BouwApp:** De gemeente heeft in 2021 een BouwApp pagina ingericht voor het project. Hier plaatsen wij regelmatig updates op over het project. Zo blijft iedereen op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.
3. **Webpagina:** de gemeentelijke webpagina regelmatig updaten.

Regio

- Hoogheemraadschap van Rijnland is in een vroeg stadium betrokken bij de plannen.
- De plannen zijn opgenomen in de planlijst van de Provincie Zuid-Holland

Evaluatie

Indien de raad instemt wordt gewerkt aan de selectieleidraad en de omgevingsplanprocedure. Vervolgens wordt verwacht richting eind 2026 de aanbesteding af te ronden. Begin 2027 kan een besluit kan worden genomen over het omgevingsplan. Rond half 2027 wordt naar verwachting het nieuwe IKC aan de Cornelis Kempenaarlaan opgeleverd. Dan kan gestart worden met het slopen en bouwen van de woningen aan de Emmalaan. Eind 2028 zouden de woningen opgeleverd kunnen worden.

Roelofarendsveen, 21-10-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bijlage 1 – stedenbouwkundig plan woningbouw Emmalaan 47 Woubrugge

Bijlage 2 – GREX woningbouw Emmalaan 47 Woubrugge (GEHEIM)

Bijlage 3 – Varianten Emmalaan april 2025 participatie

Bijlage 4 – Varianten Emmalaan juni 2025 participatie