

Verslag fractiegesprekken 'vrijvallende locaties Sportpadontwikkeling'

d.d. 9 mei 2022

Inleiding

Op 9 mei 2022 is een vertegenwoordiging van de projectgroep 'Sportpadontwikkeling', in twee groepen, langs de verschillende fracties gegaan. Aanleiding hiervoor was het raadsbesluit om deze locaties in te zetten als kostendrager voor de Sportpadontwikkeling (masterplanbesluit), en de afspraak die tijdens de raadsavond van 17 januari jl. is gemaakt. Tijdens deze avond heeft de raad gevraagd om niet alleen met het oog op financiën naar de vrijvallende locaties te kijken maar ook te kijken naar de ambitie die de gemeente heeft.

Achtergrond

Alhoewel er nog niet wordt gewerkt aan een definitieve invulling van de vrijvallende locaties (elke locatie zal hiervoor in een later stadium zijn eigen proces krijgen, waar o.a. samenwerking met omwonenden onderdeel van zal zijn), moet er wel een businesscase komen op basis waarvan de raad een besluit kan nemen over de (voor)financiering uit de vrijvallende locaties. Deze businesscase is nodig om helderheid te krijgen over de bijdrage die de gemeente vanuit deze kostendrager beschikbaar wil stellen. Om de raad de juiste handvatten te bieden om een besluit te kunnen nemen zijn naast stedenbouwkundige en planeconomische analyses ook gesprekken met de raad en fracties gehouden. De input uit de gesprekken van 9 mei worden dus meegenomen in het finale voorstel.

Thema's

Hieronder staat een uitwerking van de gesprekken met de fracties. De uitwerking hebben wij verdeeld over de thema's: Wonen, Opbrengsten, Groen, Parkeren, Gestapeld bouwen, Locaties en Beleid.

Wonen

Woningbouw is voor alle partijen een belangrijk speerpunt. De grote woningbehoefte maakt dat er een wens/behoefte ligt om veel woningen te bouwen. Aandachtspunten bij woningbouw zijn:

- Betaalbaar bouwen
- *Zowel voor jongeren als voor ouderen, dus kleinere woningen*
- *Diversiteit in wijken (o.a. zo breed mogelijke doelgroepen, mix huur en koop etc.)*
- Bouwen voor andere doelgroepen om juist doorstroming te stimuleren.
- Kijk naar de mogelijkheden van kleinere woningen
- De wijken moeten over 25 jaar nog wel leefbaar zijn
- Niet afwijken van de kaders voor % sociale woningbouw
- Aandacht voor kwaliteit omdat je gaat bouwen voor de komende 40 jaar of langer

Opbrengsten

Over het thema 'opbrengsten' waren verschillende opvattingen. Alhoewel alle partijen het liefst een zo groot mogelijke opbrengsten zien uit de vrijvallende locaties, wordt ook erkend dat de gemeente een bredere verantwoordelijkheid heeft en dat dit soms betekent dat dat ten koste gaat van opbrengstenmaximalisatie. Daar waar de ene partij aangeeft dat de

potentiële opbrengst uit het 'basismodel' het minimale moet zijn, geeft de andere aan dat zij liever zien dat er veel gebouwd wordt, en/of aansluitend aan behoefte gebouwd wordt, ook als dat ten koste gaat van de opbrengsten. Tevens werd diverse keren de vraag gesteld of het mogelijk is om in beeld te krijgen welke maximale opbrengst mogelijk is. Daarbij moet dan wel helder worden welke kaders er zijn zoals beleid, wet- en regelgeving maar bijvoorbeeld ook de huidige boekwaarden per locatie.

Groen

Met betrekking tot het thema groen heeft de gemeente het beleid dat gericht is op een bepaald aantal m² per woning dan wel het aantal woningen per bouwlaag. Echter kwam tijdens de besprekingen bij alle partijen terug dat het hier vooral gaat over de kwaliteit van het groen en leefbaarheid door groen en in mindere mate om de kwantiteit. Daarnaast is gesproken over wat dit dan in de praktijk kan betekenen/wat we hiermee kunnen doen. Daarbij werd gedacht aan o.a. gezamenlijke tuinen (i.p.v. uitgeefbaar groen), daktuin(en), combineren van groen en parkeren, afwijken van groennorm als wijk omringd wordt door groen etc.

Parkeren

Wat betreft het parkeren werd breed gedeeld dat 'voldoende parkeerplekken' realiseren van belang is in een dorpse gemeente zoals Kaag en Braassem. Wel wordt hierbij de kanttekening gemaakt dat goed gekeken moet worden naar de werkelijke behoefte in relatie tot de huidige normen. Denk bijvoorbeeld aan de te hanteren normen voor Gogherweide (is de norm daar kloppend voor het gebruik van de doelgroep die er woont?). Binnen het thema parkeren worden nog wel kansen gezien. Denk aan het combineren van parkeren en groen, gestapeld parkeren, loopafstanden heroverwegen, kijken naar parkeernormen voor locaties die dicht bij het ov liggen, combineren parkeervoorziening voor woningbouw en Sportpad etc.

Gestapeld bouwen

Over het thema 'gestapeld bouwen' zijn nog niet heel lang geleden diverse gesprekken in de raad gevoerd. Dit thema is erg locatieafhankelijk, en vraagt om een goed participatietraject. Dit maakt het thema hoogbouw (vanaf vijf lagen) een lastig onderwerp voor de onderzoeksfase waar wij ons nu in bevinden. Het uitgangspunt dat de hoogte van de bouwwerken moet passen wordt dan ook veel genoemd. Daarentegen wordt er ook benoemd dat hoogbouw wel een oplossing kan bieden voor de krapte op de arbeidsmarkt/ beperkte bouwruimte. Wel is er nog veel onduidelijkheid over de consequenties van meerlaags bouwen. Wat doet dit met de opbrengsten, groen, parkeren etc.?

Locaties

Tijdens de gesprekken is een aantal keer ingezoomd op verschillende locaties. De constatering werd al snel gemaakt dat de locaties erg van elkaar verschillen en dat – later in de tijd als er samen met alle stakeholders wordt gewerkt aan de definitieve invulling van de locaties – verschillende uitwerkingen per locatie nodig zullen zijn om tot een passende configuratie te komen. Nu al voorstellen doen over wat er exact per locatie nodig is, is dan ook niet wenselijk. Wel is gevoel nodig bij de (on)mogelijkheden en de consequenties van keuzes. In de businesscase moet dan ook inzicht worden gegeven in de mogelijkheden en consequenties van keuzes. Het is nu nog te vroeg om definitieve kaders voor de locaties vast te leggen.

Beleid

Van diverse partijen hebben wij teruggekregen dat deze sessie goed inzicht geeft in de verschillende beleidsuitgangspunten/kaders waarmee je te maken krijgt bij een gebiedsontwikkeling en welke dilemma's deze met zich mee brengen. In sommige gevallen geven deze beleidsregels/kaders beperkingen om andere doelstellingen die we als gemeente hebben te realiseren. Van het beleid afwijken is een mogelijkheid die de raad heeft. Wel moeten we dan goed kijken naar de achterliggende doelen en er rekening mee houden dat afwijken een bepaald precedent schept.

Vervolg

De volgende stap in het proces - om helderheid te krijgen over de financiële bijdrage uit de vrijvallende locaties - is dat alle informatie die wij tot nu toe hebben opgehaald samen wordt gevoegd in een rapportage. Denk dan aan de input uit de fractiegesprekken van 9 mei, de eerdere raadsavonden in januari 2022 en november 2021, de input uit gemeentelijke beleidsvelden, ruimtelijke mogelijkheden, wettelijke kaders etc. Het doel van dit rapport is om inzicht te geven in de financiële bandbreedte die de gemeenteraad (binnen alle redelijkheid) kan inzetten ten behoeven van de vrijvallende locaties (conform opdracht uit het masterplan). De verwachting is dat wij dit rapport in Q4 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad kunnen aanbieden.