

Raadsinformatiebrief

Datum	5 oktober 2021	Zaaknummer	1948409948
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme, leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Motie 'Kansen die onderzoek je', aangenomen door de raad op 24 juni 2021		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

De bevindingen van het college op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd naar aanleiding van de op 24 juni 2021 door de raad aangenomen motie 'Kansen die onderzoek je'.

Aanleiding

Op 24 juni 2021 heeft uw raad unaniem ingestemd met het ruimtelijk/functioneel programma van eisen voor MFA de Groene Long. Tegelijkertijd is met 18 stemmen voor en 16 stemmen tegen de motie 'Kansen, die onderzoek je' aangenomen.

Met deze motie wordt het college gevraagd om:

- Op korte termijn met Woonmeij te onderzoeken of door middel van het toevoegen van sociale huurwoningen op (aan of nabij) de MFA, de ruimte voor de wijk-/ontmoetingsfunctie vergroot kan worden, op de begane grond kan worden gesitueerd en de financiële overschrijding kan worden beperkt.
- En de resultaten hiervan, voor of tijdens de begrotingsbespreking over de Groene Long (verwacht d.d. 4 november 2021) zodanig aan de raad voor te leggen, dat een integrale afweging mogelijk is.

Op 29 juni 2021 is de motie door het college besproken, waarna het college uw raad met de raadsinformatiebrief van 6 juli 2021 heeft geïnformeerd, dat het college aan de motie uitvoering zal geven. In de betreffende raadsinformatiebrief is verder aangegeven dat de resultaten van het door het college uit te voeren onderzoek middels een notitie aan uw raad worden teruggekoppeld.

Kernboodschap:

In onderhavige notitie, eveneens in de vorm van een raadsinformatiebrief, wordt uw raad over de bevindingen van het college geïnformeerd.



Eerst wordt ingegaan op het standpunt van het college ten aanzien van de (on)wenselijkheid van woningen naast of op de MFA, of elders in de Groene Long. Vervolgens wordt stilgestaan bij de omvang van de wijkfunctie binnen de MFA. Uw raad wordt daarbij ook op de hoogte gesteld van de gesprekken die na de raadsvergadering met (een vertegenwoordiging van) de seniorenraad, de wijkraad en Welzijn de Meierij hebben plaatsgevonden. Ook zal een korte terugkoppeling worden gegeven van de bijeenkomst met de omwonenden, welke op 13 juli 2021 heeft plaatsgevonden. Tot slot wordt een terugkoppeling gegeven van de overleggen die met Woonmeij hebben plaatsgevonden en de daaruit voortkomende bevindingen.

De (on)wenselijkheid van woningen naast of op de MFA, of elders in de Groene Long

Functie van de Groene Long

De groene long bevindt zich in het hart van de wijk Kienehoef. Deze wijk met ruim 3.000 inwoners en ruim 1250 huishoudens kenmerkt zich door een grote bebouwingsdichtheid. In de huidige situatie staan in de groene long drie forse gebouwen die voorkomen dat de groene long in de wijk als zodanig wordt ervaren. Met de ontwikkeling van de MFA aan de zuidkant van de groene long wordt het gebied zoveel mogelijk vrijgemaakt van bebouwing en ontstaat er letterlijk en figuurlijk meer groene ruimte in de wijk, ruimte om te ademen. In bijgevoegde presentatie is het in de wijk aanwezige (robuuste) groen in relatie tot de aanwezige bebouwing weergegeven. De groene long heeft een belangrijke functie voor de gehele wijk de Kienehoef, om dichtbij huis buiten te kunnen spelen, te sporten en te bewegen en voor jong en oud om elkaar te ontmoeten.

Een groene omgeving heeft een aantal grote voordelen; *Groen in de stad verbetert het milieu. Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Het zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, maakt waterberging mogelijk (en vermindert daarmee de kans op wateroverlast), dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Daarnaast is er een aangetoond positief effect op de lichamelijke en mentale gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen, werken en recreëren. Groen heeft daarbij een positief effect op de waarde van vastgoed.*

In de huidige stedenbouwkundige opzet wordt de MFA dusdanig gepositioneerd, dat een aantal parkeerplaatsen nabij de winkelvoorzieningen gecombineerd kunnen worden gebruikt en dat er per saldo minder ruimte nodig is voor de parkeerbehoefte en er aldus nog meer ruimte ontstaat voor het toevoegen van groene ruimte, c.q. voorkomen wordt dat verdere verstening van de wijk plaatsvindt. Naast het creëren van zoveel mogelijk groene ruimte wordt door de positionering van het gebouw in de zuidwesthoek ook een zichtlijn aan de oostzijde van het park gecreëerd. De MFA is zodanig gepositioneerd, dat het (gecombineerde) schoolplein van beide scholen aan de noordzijde van de MFA is gesitueerd. Dit biedt het voordeel dat deze buitenruimte rechtstreeks grenst aan het groene deel van de groene long, zodat er mogelijkheden voor het buitenspelen en het geven van buitenonderwijs zijn. Bij de positionering van het gebouw is rekening gehouden met de aanwezigheid grote bomen.



Afbeelding: huidige stedenbouwkundige opzet

Wonen naast of boven de MFA

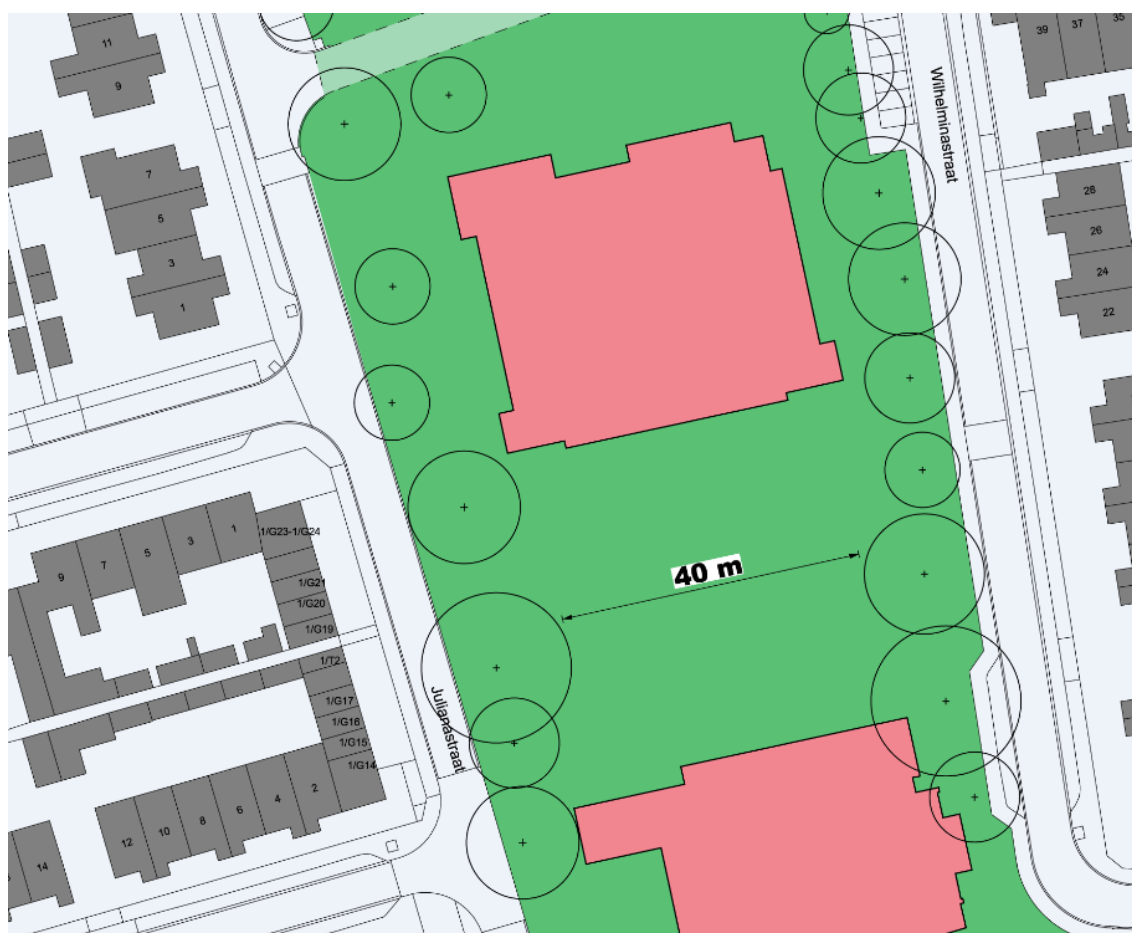
Stedenbouwkundig en ook anderszins heeft het plaatsen van een beperkt aantal woningen naast of op de MFA nadelen.

Woningen naast de MFA.

In het ruimtelijk/functioneel programma van eisen, waarmee door de raad op 24 juni 2021 is ingestemd, wordt uitgegaan van een footprint van het gebouw van ca. 2.878 m² (bvo). Wanneer,

zoals de motie voorstelt, de wijkfunctie niet op de eerste verdieping, maar ook op de begane grond wordt gerealiseerd, wordt het bebouwde oppervlakte groter. Deze bedraagt dan ca. 2.991 m² (bvo). Qua afmetingen zal de nieuwbouw dan ca. 40 m¹ breed en ca. 75 m¹ lang zijn. Deze beperkte toename van de footprint is naar het oordeel van het college vanuit stedenbouwkundig perspectief aanvaardbaar.

Wanneer als uitgangspunt wordt gehanteerd, dat de huidige bomen aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat zoveel als mogelijk gehandhaafd dienen te blijven, dan kan snel worden geconcludeerd, dat er aan weersijden van het gebouw simpelweg geen ruimte aanwezig is voor woningbouw aan de MFA. Zoals verderop in deze notitie nog eens wordt aangegeven, zal het toevoegen van woningen naast de MFA ook betekenen dat er meer parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Dit betekent een verdere versterking van het gebied en zal mogelijk ook gevolgen hebben voor de aanwezige bomen.



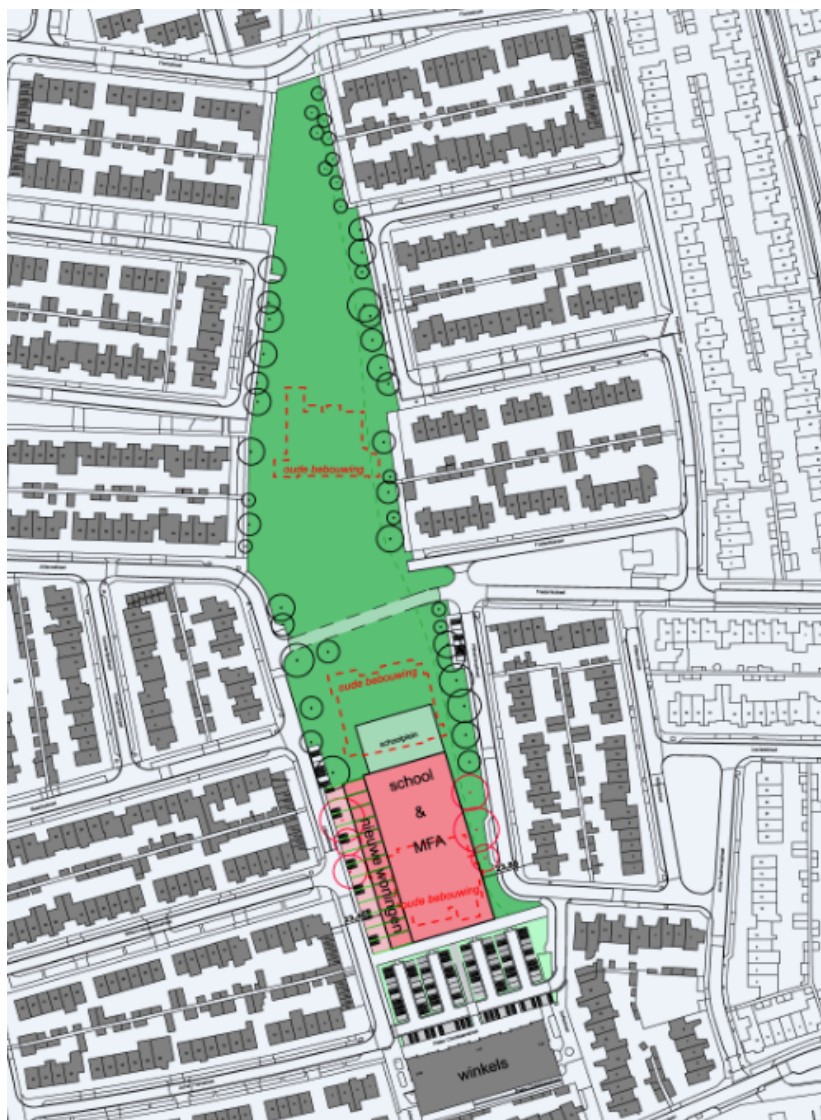
Afbeelding: 40 m geprojecteerd in de Groene Long

Aan de westzijde van het park bevinden zich voornamelijk garageboxen, terwijl aan de oostzijde van het park meer woningen met de voorgevel richting het park staan. Daarom wordt er - mede naar aanleiding van reacties van omwonenden - in de huidige stedenbouwkundige opzet naar gestreefd, om de MFA zoveel als mogelijk in de zuidwestelijke hoek van de Groene Long te plaatsen, om te bewerkstellingen dat daarmee de grootst mogelijke afstand wordt gecreëerd tussen het nieuw te realiseren gebouw en de woningen aan de Wilhelminastraat met zoveel mogelijk behoud van bomen. De in het gebied aanwezige bomen, met name die aan de randen worden zeer gewaardeerd door de omwonenden.

Met de verwachte breedte van het gebouw kan er, gezien de beschikbare ruimte in het zuidelijk gedeelte van het gebied, minimale ruimte worden gecreëerd tussen de te realiseren MFA en de woningen aan de Wilhelminastraat.

Wanneer er woningen aan één zijde van de MFA worden gebouwd (wat gezien de beperkte ruimte niet kan zonder dat al de aanwezige bomen worden gekapt), heeft dat tot gevolg dat de nieuw te realiseren bouwmassa zich richting de bestaande woningen zal verplaatsen. Bovendien zal er een aantal extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, wat ook weer ten kosten van groenoppervlak gaat.

Bovendien is het zo, dat wanneer er woningen naast/tegen de MFA worden gerealiseerd, een van de zijgevels van de MFA wordt afgeschermd. Aan die gevel zal geen of zeer beperkt daglicht kunnen toetreden, waardoor er speciale (kostenverhogende) maatregelen in de MFA dienen te worden getroffen. Dit nadeel zal in mindere mate aanwezig zijn, indien uitsluitend wordt gekozen om aansluitend aan de gevel van de sportvoorziening woningen te realiseren.



Afbeelding: Woningen aan zijde Julianastraat



Afbeelding: Woningen aan zijde Wilhelminastraat

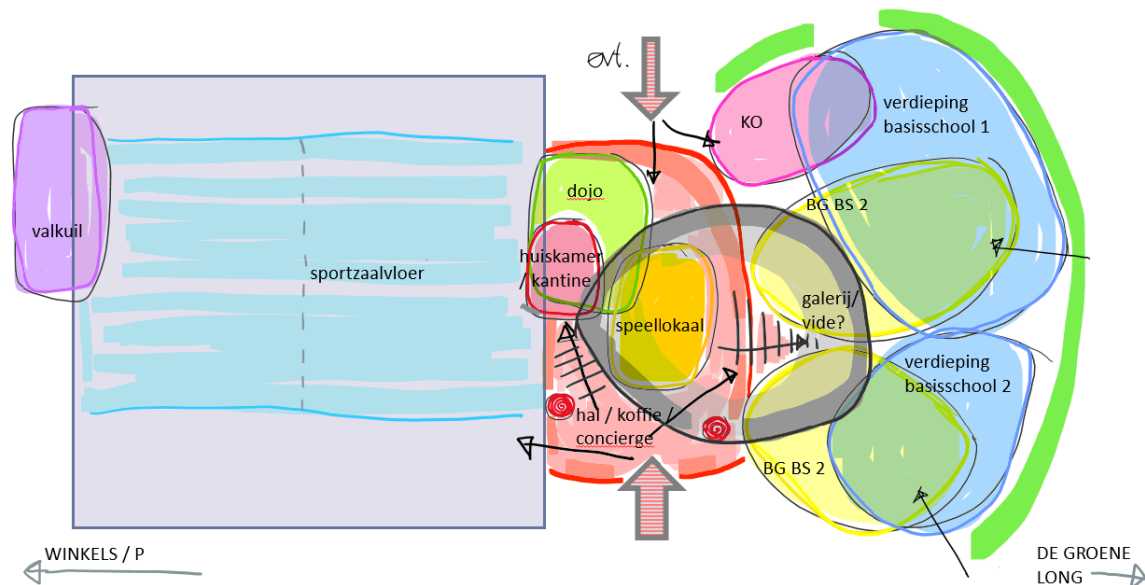
Wanneer gekozen wordt om niettemin een zeer beperkt aantal woningen naast de MFA te realiseren (waarvoor dan, gezien de beperkte ruimte, naar alle waarschijnlijkheid ook een specifiek ontwerp is vereist), heeft dat tot gevolg dat daarmee ook de ruimte om in de toekomst (een van) de (scholen in de) MFA in het horizontale vlak uit te breiden wordt beperkt of zelfs volledig wordt weggenomen. Hoewel hier vanzelfsprekend zoveel als mogelijk rekening mee wordt gehouden, bestaat bij een mogelijke toekomstige uitbreiding overigens ook de kans dat niet alle bomen kunnen worden behouden.

Het college is daarmee van oordeel dat het realiseren van woningen aan een of beide zijden van de MFA geen wenselijke of zelfs realistische gedachte is. Dit doet afbreuk aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en veroorzaakt een aantal bouwkundige en toekomstige ruimtelijke knelpunten.

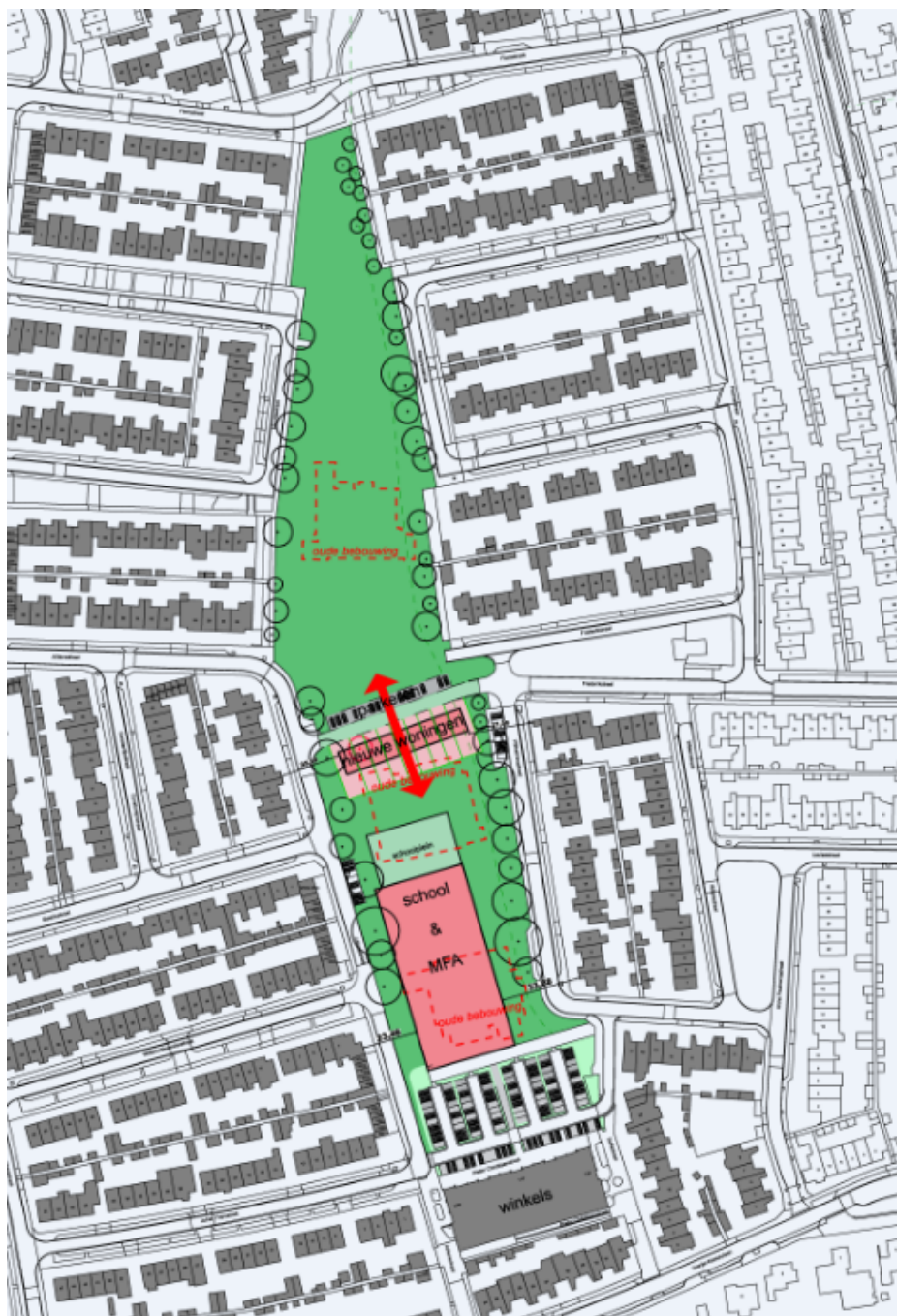
Wonen aan de noord- of zuidzijde van de MFA

Het college heeft daarnaast onderzocht, of het wenselijk is om aan de noord- en/of de zuidzijde woningen aan de MFA te bouwen.

Het huidige structuurplan van de MFA gaat er van uit dat aan de noordzijde van de MFA het schoolplein wordt gerealiseerd, grenzend aan de Groene Long. Door het schoolplein hier te realiseren, ontstaat er een directe relatie tussen schoolplein en de rest van de Groene Long. Leerlingen kunnen gedurende schooltijd zo mogelijk in de Groene Long spelen en na schooltijd kan eventueel op het schoolplein worden gespeeld. Indien er woningen aan de noordzijde van de MFA worden gebouwd is dit geen optie meer en is het niet logisch om het schoolplein aan de noordzijde voor de woningen te realiseren. Wanneer er niettemin gekozen wordt om aan de noordzijde van de MFA woningen te bouwen, dan kan de schoolfunctie niet aan deze zijde worden uitgebreid en resteert er daarnaast rondom het gebouw onvoldoende ruimte om een kwalitatief schoolplein aan te leggen. Het college is dan ook van oordeel dat het niet wenselijk is dat aan de noordkant aan de MFA woningen worden gebouwd.



Afbeelding: Structuurplan MFA

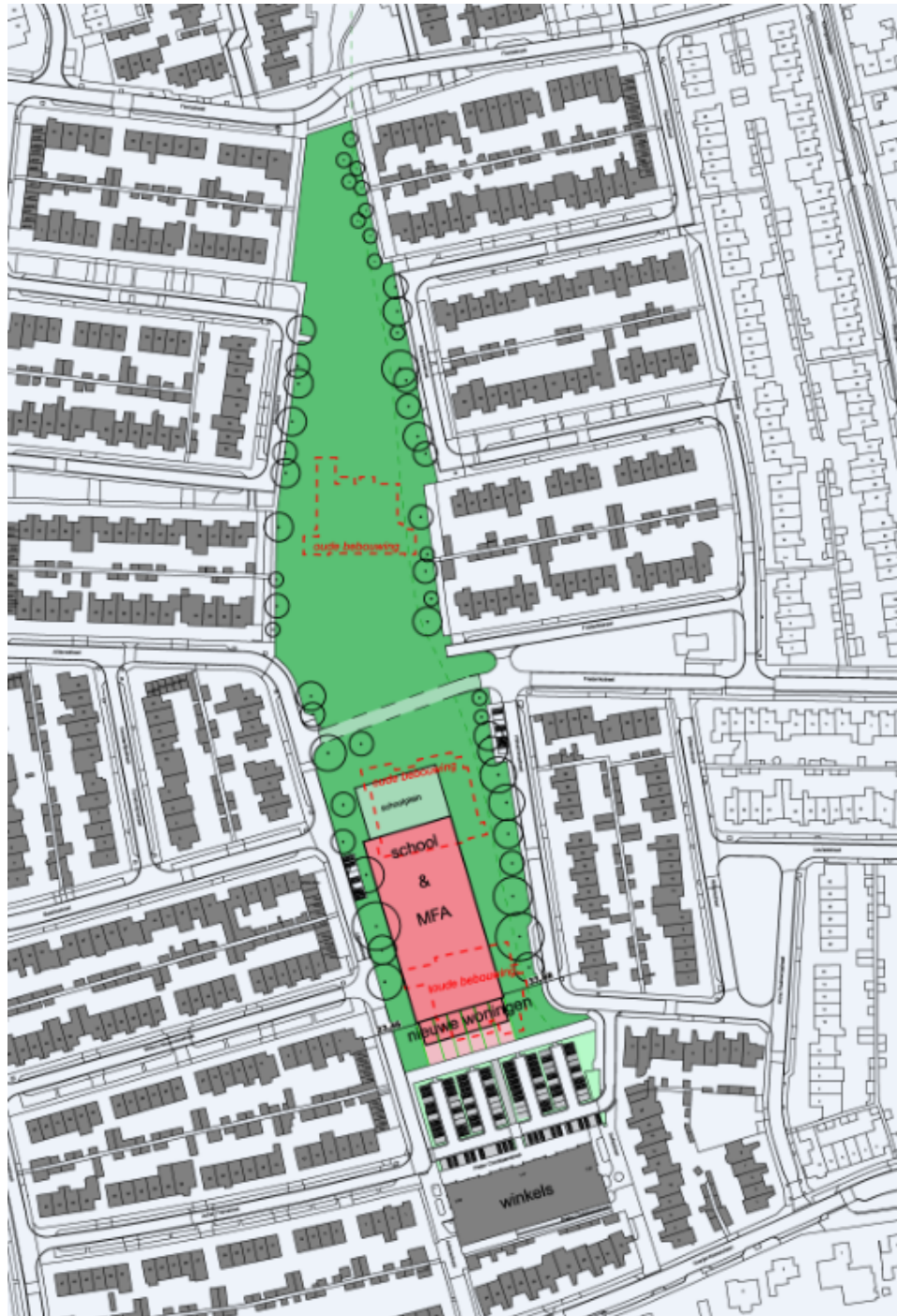


Afbeelding: Woningen aan noordzijde MFA

Voor wat betreft woningen aan de zuidkant van de MFA geldt, dat het huidige structuurplan ervan uitgaat dat aan de zuidkant de sportvoorziening wordt gerealiseerd, mede omdat daardoor de parkeervoorziening meervoudig kan worden gebruikt en er geen extra parkeer- en verkeerdruk in de rest van de wijk ontstaat. Het realiseren van een aantal woningen aan deze zijde heeft als voordeel, dat een relatief 'blinde gevel' aan het zicht wordt onttrokken. Het bouwen van woningen aan de zuidzijde heeft daarentegen als nadeel dat het gehele bouwblok van MFA in noordelijke richting dient te worden verschoven. Daarmee wordt niet alleen de Groene Long verder bebouwd, maar dient er ook rekening te worden gehouden dat de nieuwbouw van de MFA zeker niet mogelijk is met de nog tijdelijke instandhouding van de bestaande sportvoorziening. Dit betekent dat gedurende de bouwperiode dient te worden voorzien in alternatieve (tijdelijke) huisvesting

voor bewegingsonderwijs en de sportverenigingen. De daarmee samenhangende kosten (een globale inschatting geeft aan dat alle mogelijke varianten voor een tijdelijke sportvoorziening ver boven de een miljoen euro zullen gaan kosten) zullen volstrekt niet opwegen tegen de met de gegenereerde grondopbrengsten (een globale inschatting, € 160.000,-).

Verder is het zo, dat door het toevoegen van woningen aan zuidzijde van de MFA, er een suboptimale relatie ontstaat tussen het uit te breiden parkeerterrein (welke dan ook door de bewoners van de nieuwe woningen zal worden gebruikt) en de functies in de MFA.



Afbeelding: Woningen aan zuidzijde MFA

Woningen op de MFA

Woningen op een extra laag op de scholen hebben een evident effect op de hoogte van een deel van het gebouw. Zoals op bijgevoegde profieltekeningen is te zien, wordt de bouwhoogte met minimaal drie meter verhoogd naar 11 meter. Dit zal – gezien de eerdere reacties die bij eerdere wijkbijeenkomsten werden gegeven op de bouwmassa – naar verwachting negatief worden ontvangen door de omwonenden. Zij maken zich zonder de toevoeging van een extra bouwlaag al zorgen over de bouwmassa en meer in het bijzonder de hoogte van het gebouw.

Op 13 juli 2021 hebben beide schoolbesturen en de gemeente een bijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is uiteengezet welke stappen zijn gezet sinds de laatste bijeenkomsten met de wijk, die in november 2019 plaatsvonden. Ook is een toelichting gegeven op de door uw raad aangenomen motie. Uit de reacties die van de toen aanwezige bewoners is ontvangen blijkt overduidelijk dat zij nog altijd tegenstander zijn van het toevoegen van woningen op of aan de MFA.

Op de vraag of woningbouw gekoppeld aan of bovenop het MFA de Groene Long voordeel oplevert kan slechts worden geantwoord dat dit louter voor wat betreft de grondcomponent positief zal zijn. Alle overige aandachtspunten zoals maatregelen met betrekking tot extra draagconstructie, brandveiligheid, geluidsreductie, aanbrengen van een personenlift, aanvullende (vlucht)trappen en veiligheidsvoorzieningen zullen dermate kostenverhogend zijn op het beperkt aantal toe te voegen woningen (4-8) dat de grondkosten-voordelen meer dan teniet worden gedaan.

Naar aanleiding van de motie is door Altavilla en SORS Adviesgroep een overzicht opgesteld met betrekking tot de extra kosten/opbrengsten van woningen op de MFA. Dit overzicht ligt bij deze notitie ter inzage.

Wanneer er wordt gekozen om één bouwlaag met 9 woningen toe te voegen, dan betekent dat een stijging van de kosten van de MFA met ca. € 370.000,-. De opbrengsten die deze woningen genereren wegen niet op tegen deze kosten. Er van uitgaande dat er woningen worden gerealiseerd ten behoeve van de sociale sector zullen de grondopbrengsten (9 x € 20.000,-) € 180.000,- bedragen. Per saldo bedragen de meerkosten ten gevolge van het toevoegen van 9 woningen € 190.000,-. Daarbij is overigens nog geen rekening gehouden met extra jaarlijkse exploitatiekosten (geraamd op € 6.000,- per jaar) en de extra kosten die gemaakt moeten worden voor de realisatie van de voor deze woningen benodigde parkeerplaatsen. Uitgaande van 1,8 aan te leggen parkeerplaatsen per woning, zijn er (afgerond naar boven) 17 extra parkeerplaatsen noodzakelijk. De aanleg van een parkeerplaats kost circa € 2.000,-. Voor 17 parkeerplaatsen is dus een aanvullende investering van ca. € 34.000,- nodig.

Overigens zal ook de realisatie van nog een extra bouwlaag met nog eens 9 woningen niet kostendekkend zijn. Voor de bouw van 18 extra appartementen dient rekening te worden gehouden met een bedrag van ca. € 434.000,- aan extra kosten. Qua grondopbrengst kan voor 18 appartementen rekening worden gehouden met een bedrag van € 360.000,-. Daarmee resteert er nog altijd een tekort van ca. € 73.000,- (daarbij dienen ook de extra exploitatiekosten en de kosten voor de aanleg van de extra benodigde parkeerplaatsen te worden opgeteld).

Al met al kan met zekerheid worden geconcludeerd dat het toevoegen van een beperkt aantal appartementen op de MFA kostenverhogend is.

Hoewel niet in geld uit te drukken, heeft het bouwen van woningen boven op de scholen daarnaast als belangrijk nadelig gevolg dat bij het ontwerp van het gebouw rekening dient te

worden gehouden met het bouwstramien van de boven de scholen, het kinderdagverblijf en de wijkfunctie te realiseren appartementen. Dit leidt namelijk tot minder flexibiliteit ten aanzien van het ontwerp voor de begane grond.

Daarnaast is de functie wonen in combinatie met primair onderwijs, kinderopvang en sport gezien mogelijke overlast geen ideale. Het komt namelijk steeds vaker voor dat bewoners van appartementen boven een school klagen over het geluid van spelende kinderen. Gedurende schooltijd, maar ook daarna in verband met de activiteiten van kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Dit geldt temeer voor MFA de Groene Long, omdat in dit project sprake is van de realisatie van de concentratie van twee basisscholen en een kinderdagverblijf.

Ook zal ten behoeve van de woningen voldaan moeten worden aan de gemeentelijke parkeernormen, hetgeen een toename van het aantal parkeerplaatsen, een verdere versterking van het gebied en een toename van de kosten betekent.

Effect parkeren van toe te voegen woningen.

In zijn algemeenheid dient nog te worden opgemerkt dat het toevoegen van woningen ook directe impact heeft op de omgeving. Voor iedere woning die wordt toegevoegd dient - logischerwijs - ook ruimte te worden gereserveerd voor de aanleg van voldoende parkeergelegenheid (overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen). Dit betekent een toename van het aantal parkeerplaatsen, een verdere versterking van het gebied en een toename van de - reeds hierboven beschreven extra - kosten.

Samengevat is het college van oordeel dat een directe combinatie van de MFA met woningbouw niet wenselijk is.

Wonen in de Groene Long

Onafhankelijk van de ontwikkeling van de MFA kan de discussie worden gevoerd om op een andere plek in de Groene Long woningen te bouwen. Daarmee wordt weliswaar voor een deel voorzien in de huidige woningbehoefte, het is echter zeer ongebruikelijk en (vanuit de gemeentelijke financiën) zelfs onwenselijk om een directe koppeling te maken tussen daarmee te genereren middelen en de dekking van de investeringen voor de MFA.

Naar het oordeel van het college wordt met de realisatie van woningen in de Groene Long in grote mate afbreuk gedaan aan de eerder beschreven belangrijke functies van de Groene Long.

Bovendien dient er ook dan weer rekening te worden gehouden met de ruimte die nodig is om de parkeerplaatsen behorende bij die woningen aan te leggen en met ruimte voor eventuele extra benodigde wandel-/fietsstructuren. Die vormen naast de woningbouw een extra inbreuk op de Groene Long.

Het college is van mening dat ook het bouwen van woningen in de Groene Long niet leidt tot een optimale ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied. Daarmee wordt namelijk de beoogde kwaliteitswinst die ontstaat door de concentratie van de nu nog verspreide bebouwing in de Groene Long teniet gedaan.

Tot slot is het natuurlijk zo dat ook op een totaal alternatieve locatie woningen kunnen worden gerealiseerd, waarmee wel kan worden voorzien in een deel van de woningbehoefte en waarmee wel opbrengsten kunnen worden gegenereerd, zonder dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten van de Groene Long die we juist willen versterken door de MFA zo ver als mogelijk in het zuiden van het park te positioneren.

Voor de kern Sint-Oedenrode treffen we voorbereidingen om sociale huurwoningen onder meer in de volgende projecten te realiseren;

- Herontwikkeling locatie Fioretti College;
- HAVS terrein;
- KEM terrein;
- Zwembadweg/Koningsvaren, gelegen tegen de wijk 'Kienehoef' (ca. 18 sociale huurwoningen, grondgebonden);
- Markt/Kapittelhof;
- Kortestraat;
- 't Laar;
- Uitleglocatie noordzijde Sint-Oedenrode.

Met deze ontwikkelingen wordt voor een groot gedeelte voorzien in de bestaande woningbehoefte en de gewenste doorstroming in Sint-Oedenrode. Inmiddels is ook het project Korteweg, eveneens gelegen aan/in de wijk 'Kienehoef' (28 sociale huurwoningen, appartementen) gerealiseerd.

Overigens is eind 2017 in opdracht van het college al een analyse verricht naar mogelijke woningbouw in en naast de Groene Long, mede op basis van de wensen vanuit het Integraal Wijk Ontwikkelingsplan. Er is toen onderzocht of garages aan de Julianastraat konden worden vervangen door een beperkt aantal patiowoningen. Dit bleek, mede gezien de impact op de wegenstructuur en ten gevolge daarvan de impact op de Groene Long, onhaalbaar. Daarnaast is destijds een variantenstudie gedaan voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet voor de Groene Long. Daarbij zijn twee varianten in beeld gebracht:

Variant A: bestaande uit twee gebouwen in de Groene Long.

Variant B: bestaande uit één gebouw in de Groene Long.

Bij beide varianten is ook gekeken naar het mogelijk toevoegen van een beperkt aantal (sociale) seniorenwoningen, waarbij (mede op basis van de afmetingen van deze woningen) werd geconcludeerd dat het hier slechts om twee- of drietal woningen zou kunnen gaan. Op basis daarvan is geconcludeerd dat een toevoeging van een dergelijk klein aantal woningen niet opweegt tegen het open maken/houden van de Groene Long. Het college heeft destijds besloten om (vooralsnog) in te zetten op variant B en deze variant qua draagvlak te sonderen in de wijk.

Omvang wijkfunctie

In de motie wordt het college daarnaast gevraagd om te onderzoeken of het door het toevoegen van sociale huurwoningen mogelijk is om (met de opbrengsten daarvan) de ruimte voor de wijk-/ontmoetingsfunctie te vergroten. Omdat er zelfs bij het toevoegen van 18 appartementen op de MFA nog sprake is van een deficit, kan deze vraag kort en krachtig worden beantwoord: het toevoegen van (een beperkt aantal) woningen op de MFA leidt er niet toe dat met de grondopbrengsten de kosten voor een grotere ruimte voor de wijkfunctie kunnen worden gedekt.

Belangrijker is echter, dat een grotere wijkfunctie ook niet door de toekomstige gebruikers is gewenst. Mede naar aanleiding van de motie heeft de portefeuillehouder op 12 juli 2021 een overleg gehad met vertegenwoordigers van Wijkraad KCK Rooi, de Seniorenraad en Welzijn de Meierij. Daarbij is nadrukkelijk gesproken over zowel de locatie van de wijkfunctie, als over de oppervlakte die binnen de MFA beschikbaar zal zijn voor wijkactiviteiten. Samengevat komt het hier op neer, dat vanuit de Wijkraad, de Seniorenraad en Welzijn de Meierij nadrukkelijk is aangegeven, dat het noodzakelijk is dat de wijkfunctie op de begane grond wordt gesitueerd,

maar dat het - gezien de overige in de MFA beschikbare ruimten - niet noodzakelijk is dat er méér vierkante meters aan het gebouw worden toegevoegd. Uitgangspunt is daarbij dat ruimten flexibel (in)deelbaar zijn en dat er duidelijke afspraken worden gemaakt over het multifunctionele gebruik van de diverse ruimten in het gebouw.

Inmiddels wordt door eerder genoemde partijen hard gewerkt om de recent vrijgekomen sportkantine tijdelijk te beheren, om zo activiteiten te kunnen ontplooiën in aanloop naar de realisatie van de MFA. Dit initiatief wordt van harte ondersteund en gefaciliteerd door het college. Ondanks alle inspanningen blijkt het tot op heden erg lastig om vrijwilligers te vinden die bereid zijn om een bijdrage te leveren aan het beheer van de sportkantine of wijkactiviteiten (mede) te organiseren, zo bleek ook uit de bewonersbijeenkomst op 13 september 2021.

Overleg Woonmeij

Conform het gevraagde in de motie heeft het college ook overleg gevoerd met woningcorporatie Woonmeij. Deze overleggen hebben plaatsgevonden op 28 juli 2021 en 7 september 2021. Het college heeft de motie aan Woonmeij beschikbaar gesteld en gevraagd om geheel onafhankelijk naar de vraagstelling vanuit de raad te kijken.

Primair stelt Woonmeij, dat de kaders met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit door de gemeente dienen te worden aangegeven. Met andere woorden, het is aan de gemeente om aan te geven waar het voor de gemeente vanuit stedenbouwkundig perspectief verantwoord is om woningen toe te voegen.

Met inachtneming van dat uitgangspunt, heeft Woonmeij – samengevat – aangegeven, dat Woonmeij van oordeel is dat het toevoegen van woningen op de MFA geen optie is. Woonmeij deelt de visie van het college dat het toevoegen van woningen op de MFA dusdanige aanpassingen vraagt aan het gebouw, dat daarmee de grondopbrengsten teniet worden gedaan en dat dit waarschijnlijk zelfs leidt tot hogere bouwkosten.

Het toevoegen van woningen aan de MFA aan de oostzijde, de zijde van de Wilheminastraat, acht Woonmeij - vanuit financieel perspectief – wel voorstelbaar. Dat geldt ook voor de realisatie van woningen in het noordelijke deel van de Groene Long.

Met betrekking tot woningen aan de zijkant van de MFA is echter reeds eerder in deze notitie door het college beschreven waarom het college het toevoegen van woningen op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst acht:

- De beoogde realisatie van de zichtlijn aan deze zijde van het gebouw wordt onmogelijk gemaakt;
- Eventuele toekomstig noodzakelijke uitbreiding van het gebouw wordt eveneens onmogelijk gemaakt;
- De bebouwing begeeft zich dicht bij de bestaande woningen aan de Wilhelminastraat;
- De bestaande bomen dienen door de aanvullende bebouwing grotendeels te worden gekapt;
- Het toevoegen van woningen en de daarvoor benodigde parkeerplaatsen/aanvullende infrastructuur betekenen meer verstening van het gebied vanwege de aanleg van de daarvoor benodigde parkeerplaatsen;

Indien raad het ruimtelijk voorstelbaar acht, dat er in het noordelijke deel van de Groene Long woningen worden gerealiseerd, dan ziet Woonmeij - binnen de door de gemeente vast te stellen ruimtelijke kaders - voor de locatie ook kansen voor woningbouw. Eerder is in deze notitie echter

onderbouwd door het college, waarom het college geen voorstander is van het bouwen van woningen op deze locatie.

Samenvattend

Op basis van het gesprek dat met vertegenwoordigers van Wijkraad KCK Rooij, de Seniorenraad en Welzijn de Meierij heeft plaatsgevonden kan worden geconcludeerd, dat wanneer de wijkfunctie op de begane grond wordt gesitueerd er geen behoefte is aanvullende vierkante meters voor de wijkfunctie.

Voor wat betreft het toevoegen van woningen is het college van oordeel dat een directe combinatie van woningbouw met de MFA onwenselijk is. Voor wat betreft de realisatie van woningbouw in de Groene Long is het college van oordeel dat dit niet leidt tot een optimale ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied.

Communicatie

De resultaten van het door het college uitgevoerde onderzoek worden met deze raadsinformatie aan uw raad teruggekoppeld.

Participatie

In het kader van het door de raad gevraagde onderzoek hebben er overleggen plaatsgevonden met:

- De omwonenden (13 juli 2021);
- Gezamenlijk overleg Wijkraad/Seniorenraad/Welzijn de Meierij (12 juli 2021);
- Woonmeij (28 juli 2021 en 7 september 2021);
- SAAM/SKOSO (7 juli 2021).

In deze overleggen is een toelichting gegeven op de door de raad aangenomen motie en is om een reactie hierop gevraagd.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Financiën

De in het kader van het onderzoek gemaakte kosten komen ten laste van het voorbereidingskrediet dat voor dit project beschikbaar is gesteld.

Planning

In de vergadering van uw raad van 24 juni 2021 is aangegeven dat u de resultaten voor of op 4 november 2021 van het college verwacht. Met deze raadsinformatie voldoet het college aan uw verwachting.

Bijlage(n)

1. Motie 'Kansen, die onderzoek je';
2. Profieltekening bouwhoogte(n).

Ter inzage documenten

1. Overzicht kosten/opbrengsten woningen op de MFA;
2. Verslag stuurgroep d.d. 7 juli 2021;
3. Verslag overleg stakeholders d.d. 12 juli 2021;
4. Memo Woonmeij d.d. 7 september 2021.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA



ir. C.H.C. van Rooij