Raadsvoorstel

Herontwikkeling locatie Viaductweg

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 14 september 2021
Portefeuillehouder: : Theo Alkemade
Programma : Ruimtelijke ontwikkeling
Zaaknummer : 166318

Voorgesteld besluit

I) Bijgaande kaders voor de herontwikkeling van de locatie Viaductweg in Noordwijkerhout conform bijlage 1 vast te stellen en het perceel daarmee te bestemmen voor een nieuwe onderwijsvoorziening in combinatie met woningbouw.
II) Een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan inclusief financiële onderbouwing, benodigde onderzoeken en personele inzet.
III) Bovengenoemde kosten voor 50% te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget en 50% ten laste te brengen van de GREX van het te ontwikkelen perceel.

Kern van het voorstel

Door de realisatie van woningbouw ontstaat er een capaciteitstekort voor het basisonderwijs in de kern Noordwijkerhout. Voorgesteld wordt om op de locatie Viaductweg in Noordwijkerhout –ook wel bekend als de voormalige Ireneschoollocatie- een nieuwe onderwijsvoorziening te realiseren en de resterende ruimte te benutten voor woningbouw. Om te komen tot deze herontwikkeling wordt de gemeenteraad gevraagd om hiervoor kaders vast te stellen. Tevens wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om te komen tot een uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

Aanleiding

De voormalige locatie van de Ireneschool aan De Viaductweg in Noordwijkerhout is, na de sloop van deze school in 2014, ingevuld als een grasveld met speeltoestel. Voor de locatie is vanaf eind 2018 tot begin 2020 een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de mogelijkheden om het gebied via een zogenaamde CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) constructie te herontwikkelen. Nadat bleek dat hierover geen overeenstemming kon worden bereikt heeft het college van B&W op 7 april 2020 formeel besloten dit traject te beëindigen. Hierdoor kwam de grond weer vrij voor andere (maatschappelijke) opgaven.

Vervolgens kwam deze locatie in beeld voor het oplossen van het capaciteitstekort voor het basisonderwijs in de kern Noordwijkerhout. Door de realisatie van nieuwbouw -zoals op Landgoed in den Houte- ontstaat namelijk ruimtegebrek in het basisonderwijs bij met name de R.K. basisschool De Prinsenhof. Uit een locatie onderzoek dat eind 2020 is afgerond kwam de locatie aan de Viaductweg naar voren als de meest geschikte locatie voor de realisatie van een dependance van De Prinsenhof. Uit dit onderzoek blijkt ook dat de bouw van deze nieuwe schoolvoorziening goed valt te combineren met woningbouw.

Door het afbranden van De Schelft kwam nadien het perceel aan de Maandagsewetering 202 als mogelijke locatie voor de schooluitbreiding in beeld. Inmiddels is echter duidelijk dat de schoolvoorziening niet gecombineerd zal worden met de herbouw van De Schelft. De raad wordt dan ook voorgesteld om bijgaande kaders voor de herontwikkeling van de locatie Viaductweg vast te stellen en het perceel daarmee te bestemmen voor een nieuwe onderwijsvoorziening in combinatie met woningbouw.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Met een nieuwe permanente schoolvoorziening wordt het verwachte capaciteitstekort voor het basisonderwijs in Noordwijkerhout opgelost (wettelijke taak). Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling ingespeeld op de woningbehoefte.

Door in te stemmen met voorliggend voorstel worden aan de voorkant duidelijke kaders vastgelegd om te komen tot deze herontwikkeling. Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kunnen de voorbereidingen hiertoe worden opgepakt.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

I. Kaders voor herontwikkeling van de locatie Viaductweg vaststellen

Het vaststellen van kaders voor de herontwikkeling van de locatie aan De Viaductweg is van belang voor de nadere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan. Door vooraf kaders vast te stellen geeft de raad sturing aan de voorkant van het planproces.

In bijgaande kadernotitie wordt onder meer ingegaan op het beoogde programma –waaronder de segmentering van de woningen- en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Tevens wordt separaat ingegaan op de kaders rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie. Tot slot wordt ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte en staan ook financiële kaders beschreven.

II. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet

Voor de nadere uitwerking is een voorbereidingskrediet nodig ten behoeve van:

- Het uitvoeren van diverse onderzoeken zoals een parkeeronderzoek, milieuonderzoek en het doen van een Klic-melding;
- De inzet van diverse experts voor het uitwerken en doorrekenen van het stedenbouwkundig plan;
- De inzet van een projectleider en verrekening van interne uren.

III. Opsplitsen van de dekking

Het uitwerken van een stedenbouwkundig plan is deels ten behoeve van de nieuwe onderwijshuisvesting en deels voor de ontwikkeling van de resterende ruimte van het plangebied. In dat kader stellen wij voor de kosten voor de helft te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget en de andere helft ten laste te brengen van de toekomstige grondexploitatie.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

a. Omvang onderwijshuisvesting

De omvang van de onderwijshuisvesting is nog gebaseerd op de leerlingenprognose 2019. De aanvraag van Sophia Scholen bedroeg huisvesting voor 150 tot 175 leerlingen. In voorliggende kaders gaan wij uit van 175 leerlingen. Dit resulteert in een schoolgebouw waarin 7 leslokalen worden gesitueerd. Op basis van de laatste leerlingenprognoses uit 2019 zou dit afdoende moeten

zijn. Een overweging is om aan de ambitie vanuit Sophia Scholen tegemoet te komen door de capaciteit op te hogen naar 200 leerlingen en daarmee in te zetten op een volwaardige school. Hierdoor wordt naar de toekomst toe enige marge ingebouwd voor het geval de leerlingaantallen toch hoger worden dan nu wordt ingeschat. Anderzijds kan dit leiden tot (onnodige) leegstand.

Indien wordt gekozen voor een grotere school dan leidt dit tot hogere bouwkosten voor de school en zal er minder ruimte overblijven voor woningbouw (wat leidt tot een lager resultaat op de grondexploitatie). Indien de uitkomst van de nieuwe leerlingenprognose 2022 –verwacht in maart 2022- daar aanleiding toe geeft dan nemen wij dit mee in de nadere uitwerking.

b. Urgentie onderwijsuitbreiding
Met de tijdelijke lokalen welke recent zijn geplaatst op de locatie Viaductweg kan Sophia Scholen de komende drie jaar vooruit. Daarna is de beoogde permanente uitbreiding noodzakelijk om te voldoen aan onze wettelijke verplichting rondom het bieden van voldoende onderwijscapaciteit.

c. Segmentering woningen
Rondom het type woningen wordt in bijgaande kadernotitie voorgesteld om in te zetten op minimaal 30% sociaal en het overige deel in te vullen met dure vrije sector woningen of woningen in het middenkoopsegment. Dit wijkt af van de uitgangpunten rondom woningsegmentering zoals vastgelegd de nieuwe Woonvisie. In 2016 is door het college van B&W van de voormalige gemeente Noordwijkerhout echter besloten om de locatie aan te wijzen voor uitsluitend vrije sector woningen (zie hiertoe ook bijlage 2). Hierdoor is het overgangsrecht uit de Woonvisie toepasbaar waardoor hiervan kan worden afgeweken. Met de voorgestelde segmentering wordt weliswaar ook afgeweken van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het besluit uit 2016 (namelijk minimaal 30% sociaal), maar zonder dat daar volledig afstand van wordt genomen.

d. Budget neutrale grondexploitatie
Voor het haalbaarheidsonderzoek rondom de CPO-ontwikkeling gold als uitgangspunt dat de grondexploitatie minimaal neutraal moest zijn. Er hoefde met andere woorden geen geld verdiend te worden op de grondpositie, maar ook geen geld op bijgelegd te worden. Door de invulling van het plangebied met een onderwijsvoorziening en een deel -minimaal 30%- sociale woningen lijkt het op voorhand niet reëel om dit uitgangspunt in stand te houden. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de aanschaf van Dijkzicht 1 (voormalig politiebureau) en de sloopkosten voor de voormalige Ireneschool nog als boekwaarde in de begroting staan opgenomen. Deze kosten dienen dan ook verwerkt te worden in de nader op te stellen grondexploitatie. Wel zal gestuurd worden op het optimaliseren van het resultaat van de grondexploitatie door een optimale invulling van de beschikbare ruimte.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)
Om te komen tot een stedenbouwkundig plan en de verankering daarvan in een planologische maatregel inclusief plan-economische doorrekening vragen wij u om een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen.

Wij stellen voor om de helft hiervan ten laste te brengen van het onderwijshuisvestingsbudget. De andere helft stellen wij voor om ten laste te brengen van de toekomstige grondexploitatie van het perceel Viaductweg.

Betrokken partijen/participatie
Voorafgaand aan het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden door de gemeenteraad van Noordwijkhout in 2018 is een participatietraject doorlopen. Daarnaast zijn de uitkomsten van het

locatieonderzoek besproken met Sophia Scholen. De woningbouwvereniging is nog niet concreet benaderd over de voorgenomen ontwikkeling. Wel is bekend dat zij interesse lijken te hebben in de locatie aan De Viaductweg.

Sophia Scholen, de woningbouwvereniging en de omwonenden zullen als direct belanghebbenden actief worden betrokken bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Communicatie

Er vindt reguliere communicatie plaats rondom B&W- en raadsbesluiten.

Verdere procedure en planning

Na uw besluit over voorliggend voorstel worden diverse onderzoeken verricht -zoals een parkeeronderzoek en milieukundige onderzoeken- welke dienen als input voor het stedenbouwkundig plan. Deze onderzoeken zijn tevens benodigd zijn voor de planologische procedure. Mede op basis van deze onderzoeken wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt in samenspraak met de diverse belanghebbenden. Nadat dit financieel is doorgerekend wordt het stedenbouwkundig plan inclusief onderliggende grondexploitatie ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Onze verwachting is dat we het stedenbouwkundig plan een jaar na uw besluit over voorliggend voorstel ter vaststelling kunnen aanbieden. Nadien worden de verdere voorbereidingen opgepakt om te komen tot (een gefaseerde) realisatie van het plangebied. Hieronder valt onder meer het doorlopen van de benodigde planologische procedure waarvoor uw gemeenteraad meermaals in beeld komt.

Bestuurlijk kader

- In 2007 is door de gemeenteraad -van de voormalige gemeente Noordwijkerhout- besloten het voormalige politiebureau (Dijkzicht 1) strategisch aan te kopen;
- In september 2014 heeft de gemeenteraad -van de voormalige gemeente Noordwijkerhout- besloten akkoord te gaan met de sloop en herinrichting van de locatie Ireneschool;
- Op 2 juli 2016 heeft het college van B&W van de voormalig gemeente Noordwijkerhout het perceel aan De Viaductweg aangewezen als locatie voor vrije sector woningen;
- Op 15 november 2018 heeft de gemeenteraad -van de voormalige gemeente Noordwijkerhout- de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld en kennisgenomen van de procedure rondom het Collectief Particuliere Initiatief;
- Op 29 januari 2019 heeft Sophia Scholen een aanvraag ingediend voor een permanente uitbreiding voor RK basisschool De Prinsenhof ten behoeve van 150-175 leerlingen;
- Op 7 april 2020 heeft B&W besloten om het traject rondom de CPO ontwikkeling te beëindigen waardoor de locatie Viaductweg weer vrijkwam voor andere (maatschappelijke) opgaven.

Bijlage(n)

1. Kaders Herontwikkeling locatie Viaductweg inclusief het rapport Stedenbouwkundige randvoorwaarden Ireneschool.
2. Besluit B&W Noordwijkerhout rondom woonsegmentering van 2 juli 2016.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester