Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/20/049152
Datum collegebesluit:	dinsdag 24 augustus 2021
Datum commissievergadering:	maandag 27 september 2021
Datum raadsvergadering:	dinsdag 12 oktober 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Kees Wassenaar
Programma:	

Kernboodschap:

Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college van B&W scenario's voor ontwikkeling van locatie Gemeentewerf / Gemeentekantoor laten ontwikkelen. De concept scenario's zijn de raad 29 maart jl. gepresenteerd en besproken, waarna aangevuld en aangepast. De scenario's zijn in de voorbereiding met uiteenlopende belanghebbenden ontwikkeld. De gemeenteraad wordt gevraagd een voorkeursscenario vast te stellen en te laten uitwerken in een startdocument waarmee het planologisch kader voor de verdere uitwerking en realisatie vorm zal krijgen.

Bijlagen:

1. 2108 Gemeentewerf Faro.pdf
2. BWJ 14 - Startnotitie Gemeentewerf.pdf

Stukken ter inzage:

Beslispunten:

1. het voorgestelde Scenario 1 als voorkeursscenario vast te stellen;
2. het College van B&W het voorkeursscenario te laten uitwerken in een startdocument met planologisch kader voor vervolg;
3. het College van B&W de procesaanpak bodemvervuiling met de raad te laten delen voorafgaand aan de uitvoering daarvan;
4. de kosten ad. € 82.500 te dekken uit de Reserve Grote Projecten;
5. de bijgevoegde begrotingswijziging BWJ 14 vast te stellen.

Relatie met:

☐ Agendapunt:
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Startnotitie Gemeentewerf

Samenvatting
Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college van B&W scenario's voor ontwikkeling van locatie Gemeentewerf / Gemeentekantoor laten ontwikkelen. De concept scenario's zijn de raad 29 maart jl. gepresenteerd en besproken, waarna aangevuld en aangepast. De scenario's zijn in de voorbereiding met uiteenlopende belanghebbenden ontwikkeld. De gemeenteraad wordt gevraagd een voorkeursscenario vast te stellen en te laten uitwerken in een startdocument waarmee het planologisch kader voor de verdere uitwerking en realisatie vorm zal krijgen.

Beoogd effect
Passende woningbouwontwikkeling om te voorzien in de woningbehoefte, zoals aangegeven in de vastgestelde Woonvisie.

Uit de scenariostudies komt het beeld naar voren, dat ontwikkeling van de locatie financieel haalbaar kan zijn, ondanks een stevige saneringsopgave die er voor de Gemeentewerf ligt.
Eind maart is u een tweetal scenario's voor deze locatie gepresenteerd. Naar aanleiding van vragen van uw kant over ontwikkelmogelijkheden op de langere termijn (> 20 jaar), zijn 'blanco-scenario's' toegevoegd, die uitgaan van de op termijn mogelijk op te heffen gas- en elektriciteitsgebouwtjes. Voor de beide eerder gepresenteerde scenario's geldt dat het goed passende eerste stevige stappen zijn op weg naar een eindbeeld (blanco-scenario) in een organisch ontwikkelingsproces.

In de berekeningsopzet voor de locatie is geen post opgenomen voor uitplaatsing van de werffunctie. De nu berekende opbrengsten zullen naar verwachting niet kunnen voorzien in verplaatsing en exploitatie van een nieuwe werf, maar bieden daar mogelijk nog wel enige financiële ruimte voor.

Voorkeursscenario: scenario 1
Voor de locatie Gemeentewerf / Gemeentekantoor heeft het college van B&W de voorkeur om scenario 1 ter hand te nemen. Hoewel scenario 2 een licht gunstiger financieel beeld laat zien verdient scenario 1 veruit de voorkeur. Dat heeft met alle overige punten te maken:

- ✓ scenario 1 biedt meer woningen met appartementen aan de Havenstraat (op en) in het Gemeentekantoor en eengezinswoningen én appartementen op de Werflocatie;
- ✓ scenario 1 biedt woningen die aansluiten op segmenten in de markt waarnaar grote vraag en nog een veel te gering aanbod is, als uitstekend antwoord op de beleid- en marktvraag;
- ✓ scenario 1 biedt met appartementen een woonvorm die uitstekend aansluit op de centrale ligging in het centrum;
- ✓ scenario 1 biedt met nieuwbouw eengezinswoningen ook ruimte aan gezinnen;
- ✓ scenario 1 biedt een betere stedenbouwkundige inbedding van het Gemeentekantoor (die wel een uiterlijke verandering mag ondergaan);
- ✓ scenario 1 geeft meer ruimte voor een groen verblijf /parklandschap;
- ✓ scenario 1 is flexibeler naar de toekomst toe;
- ✓ scenario 1 heeft een passende(r) footprint;
- ✓ scenario 1 refereert sterker aan de historie van de locatie met de verschillende volumes.

Het scenario past zeer goed in een meer organisch ontwikkelperspectief, waarin er ruimte is om ook op langere termijn door te ontwikkelen naar een passende toevoeging van woningen in het geval de gas- en elektriciteitsgebouwtjes daadwerkelijk zouden kunnen verdwijnen. Dat is overigens in dit stadium nog geenszins zeker is. Om deze redenen stelt het College van B&W voor om dit scenario verder uit te laten werken in een startdocument.
In het bijgevoegde rapport van FARO treft u uitgebreide beschrijvingen, verbeeldingen en doorrekeningen van de (sub)scenario's die voor deze studie zijn opgesteld.

Financiën
Bij het vaststellen van de meerjarenbegroting 2021 op 27 oktober 2020 is door de raad voor 2021 een bedrag van € 120.000 beschikbaar gesteld vanuit de reserve grote projecten om de ontwikkeling van de locaties Kerkehout en de gemeentewerf ten behoeve van woningbouw te versnellen door ontwikkelscenario's op te stellen.

Om in vervolg op deze ontwikkelscenario's een startdocument op te kunnen stellen en de benodigde onderzoeken uit te kunnen laten voeren (bodem, verkeer/parkeren) om daarmee tot passende planologische kaders te komen voor vervolg is voor aanvullend € 82.500,- benodigd. Voorgesteld wordt om ook deze aanvullende kosten te dekken vanuit de reserve Grote Projecten.

Risico's en onderzoek
Veiligheid staat voorop, zeker bij het in ontwikkeling brengen van deze locatie. Een belangrijke vervolgstap op weg naar de startdocument zal zijn, het doen van nader onderzoek naar de huidige precieze vervuiling in de bodem. Op dit moment is, op basis van eerder uitgevoerd onderzoek en van de jaarlijkse monitoring van de bodem, een onderbouwde inschatting in omvang en kosten van de sanering gemaakt, die in de volgende fase door nader onderzoek getoetst moet worden. Met dat onderzoek worden de mogelijke mobiliteit van de vervuiling en de saneringsopgave in omvang (ook financieel) meer precies in beeld gebracht, zodat dit betrokken kan worden in de planuitwerking.

Duurzaamheid
Voorstel beoogt ontwikkeling van duurzame woningbouw.

Communicatie/Inwonersparticipatie
De locatie heeft een geschiedenis als vervuilde locatie en stond met eerdere plannen al vol in de aandacht. Het is van belang de participatie goed en transparant te blijven vormgeven en een vorm te kiezen die omwonenden de ruimte biedt om hun belangen en wensen te kunnen inbrengen. Ook de brandweer wordt betrokken als gebruiker van de gemeentewerf als oefenterrein.

Omwonenden zijn reeds langere periode gewend aan een grotendeels onbebouwde gemeentewerf. Het terugbrengen van bebouwing aan de zijde van de Havenstraat kan om die reden naar verwachting niet op grote steun bij direct aanwonenden rekenen. Om voldoende licht, lucht en ruimte te houden is in de scenariostudie een eerste schets van ontwikkeling opgesteld, die uitgaat van beperkte hoogte, een gevel die terugloopt én een wat terug gelegen bebouwing.
Vanuit bewoners uit de buurt komen signalen van parkeerdruk. Gebleken is, dat enige tijd geleden aan omwonenden tijdelijk is toegestaan gebruik te maken van het onbebouwde deel aan de zijde van de Havenstraat. Hoewel dit tijdelijk was, ziet men op tegen de grotere druk -het moeilijker vinden van een parkeerplek in de buurt- die ontstaat bij bebouwing van deze strook, waardoor er niet meer geparkeerd kan worden. Om die reden is het voornemen om bij de verdere uitwerking van de plannen te bezien of een beperkt aantal betaalde parkeervoorzieningen gerealiseerd kan worden, die omwonenden dan zouden kunnen huren of kopen. Een en ander is nader uit te werken.

Uitvoering
Om de passende kaders voor de planologische procedure vast te kunnen stellen wordt het voorkeursscenario uitgewerkt in een startdocument. Daarin worden de uitgangspunten voor ontwikkeling opgenomen rekening houdend met landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

Stedenbouwkundig kader
Om te komen tot een kwalitatief goed en ruimtelijke passend plan wordt een stedenbouwkundig kader opgesteld. Deze wordt opgesteld op basis van een analyse van de omgeving en de huidige bebouwingsstructuur. Ook worden door participatiebijeenkomsten wensen vanuit de buurt opgehaald en meegewogen. Dat leidt tot een kader waarin onder meer bouwmassa en plangrenzen en functies zijn opgenomen.

Bijzondere aandachtspunten in dit kader:

1. *Wonen*

Het voorkeursscenario voorziet in wonen voor senioren, zodat senioren gelijkvloers en comfortabel kunnen blijven wonen en doorstromen. Het voorziet ook in eengezinswoningen om ook de gezinnen ruimte te bieden. Het voorkeursscenario voegt daarmee wenselijke kwaliteiten en aantallen woningen toe aan de woningmarkt van Wassenaar. Het biedt naar verwachting ook ruimte voor realisatie van > 25% sociale woningbouw, waarmee ook het beleidsmatig tekort aan sociale woningen, dat is ontstaan met de plannen voor Den Deijl, voor een deel tegemoet kan worden gekomen. Tezamen met de ontwikkeling van het beoogde scenario voor Kerkehout kan in dat tekort geheel worden voorzien. De precieze sociale en vrijemarkt woningprogrammering zal onder deze beleidsmatige uitgangspunten in de uitwerking verder vormkrijgen. Variëren in het programma geeft uiteraard ook variatie in de opbrengstpotentie van de ontwikkeling. Daar zal dus mee gerekend gaan worden in de uitwerking. In dit (toekomst)scenario wordt in de loop van de tijd

het kantoor van boven naar beneden omgevormd van kantoor naar wonen. Het tempo waarin dit mogelijk is hangt af van de gemeentelijke vastgoed ontwikkeling. Te verkennen is of het rendabel is om woningen toe te voegen aan het Gemeentekantoor door het toevoegen van een woonlaag, waarbij de installaties op het dak worden ingepakt c.q. om en nabij de referentiehoogte is.
Ook zal in de verdere uitwerking worden bezien welke mogelijkheden en maatregelen ingezet kunnen worden om met deze woningbouw ook de beoogde Wassenaarse doorstroming te kunnen realiseren.

Beoogde -indicatieve- woningbouwontwikkeling gemeentelijke locaties – *stand augustus 2021*

Locatie	**Projectomvang**	**Eengezinswoning**	**Meergezinswoning**	**(%) sociaal**
(VOORKEUR) SCENARIO	INDICATIEF	INDICATIEF	INDICATIEF (jongeren / senioren e.a.)	INDICATIEF
Kerkehout	75	9	66	24 = 32 %
Gemeentewerf/ -Kantoor	70	8	62	26 = 37.[1] %
Den Deijl	± 48	≥ 5 (5-10)	≤ 43	0 = 0 %
Totaal	193	≥ 22	≤ 171	
				25.[9] %

2. Mobiliteit en parkeren

Een ander punt van uitwerking is het mobiliteitsvraagstuk. Het effect dat de beoogde ontwikkeling heeft op de verkeersafwikkeling zal beoordeeld worden. Wat betreft het parkeren geldt, dat waar er enerzijds kansen liggen in het (half) verdiept aanleggen van een parkeervoorziening, als gevolg van de te verwachten sanering waarbij weggegraven zal worden, is er anderzijds de gerede vraag of de parkeernormen met dit type woonprogrammering op deze plek niet veel te hoog is c.q. met passende mobiliteitsmaatregelen en onderzoek teruggebracht kan worden. Verder kan worden bezien in hoeverre een parkeeroplossing op deze locatie ook een (betaalde) oplossing kan bieden voor de gevoelde parkeerdruk in de bestaande situatie in de omliggende buurt.

3. Bodemonderzoek

Zoals beschreven onder het kopje Risico's zal in deze fase opnieuw onderzoek gedaan gaan worden naar de vervuiling in en van de Gemeentewerf bodem. Daarbij wordt de omvang en de mobiliteit van de vervuiling in beeld gebracht, alsmede de te verkiezen saneringsmethode en financiële consequenties daarvan. Dergelijke onderzoeken hebben eerder plaatsgehad, waarna nog jaarlijks monitoring plaatsvindt. Deze monitoring geeft geenszins aanleiding tot een integraal onderzoek en is om die -inhoudelijke- redenen dus niet noodzakelijk, maar wordt gelet op de ongerustheid die gevoeld en geuit wordt nu toch uitgevoerd. Het college van B&W zal de op te stellen procesaanpak bodemvervuiling delen met de raad voorafgaand aan de uitvoering daarvan.

Planning

Het startdocument Gemeentewerf/-kantoor wordt de gemeenteraad naar verwachting begin 2022 aangeboden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester