

Raadsavond	19 februari 2018
Registratienummer	18.025
Portefeuillehouder	F.M. Schoonderwoerd
Opsteller	Jan Vergeer, jvergeer@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Extra Sociale Woningbouw, ontwerpbestemmingsplan Locatie Gerardusschool, Oude Wetering

Beslispunten

1. het ontwerpbestemmingsplan Locatie Gerardusschool Oude Wetering ter inzage te leggen;
2. de grondexploitatie Gerardusschool vast te stellen;
3. € 100.559 ten laste te brengen van de algemene reserve, conform de risico-inventarisatie en kwantificering in de programmabegroting 2018-2021;
4. geheimhouding op te leggen op de grondexploitatie.

Wat willen we bereiken

Het oorspronkelijke doel was het bieden van huisvesting voor woningzoekenden in de sociale sector door het realiseren van ten minste 150-200 extra sociale huurwoningen in de periode 2016-2020. Het resultaat draagt bij aan de doelen uit het Raadsakkoord "Anders denken, anders doen" op het thema passende huisvesting voor iedereen en het voornemen tot aanpassing van bestemmingsplannen waar ontwikkeling dat nodig maakt.

De gemeenteraad heeft na een uitvoerig en rumoerig traject op 15 mei 2017 besloten de locatie Gerardusschool in Oude Wetering nader te onderzoeken op geschiktheid voor sociale woningbouw. Hiermee kwam deze locatie in de plaats van de locatie Schoolbaan, die tot op dat moment op de prioriteitenlijst stond. Daarbij is per amendement opgeroepen om hierbij het Traject omgevingsparticipatie (TOP-traject) in te zetten om de omgeving te betrekken bij het opstellen van een plan voor woningbouw op deze locatie.

De afgelopen maanden heeft het participatietraject plaatsgevonden. Dit was een energiek traject met betrokken omwonenden. Onder de aanwezigen was een duidelijke tweedeling zichtbaar tussen potentiële toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen en toekomstige burens. Dit heeft geleid tot inhoudelijke en constructieve gesprekken.

Wat gaan we daarvoor doen

Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld 29 sociale huurappartementen te realiseren op de locatie Gerardusschool in Oude Wetering. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de input van het participatietraject; de voorkeursvariant van het overgrote deel van de deelnemers aan het participatietraject is vrijwel één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt u gevraagd in te stemmen met de grondexploitatie.

Inleiding

In 2016 zijn er vele bijeenkomsten en gesprekken geweest over locaties voor Extra Sociale Woningbouw. Een lijst van ruim 30 locaties is uiteindelijk met een raadsbesluit op 10 oktober 2016 teruggebracht tot vier locaties. In eerste instantie stond de locatie Schoolbaan op deze lijst. Tijdens de raadsvergadering op 15 mei 2017 is de locatie Gerardusschool hiervoor in de plaats gekomen. Voor de locaties Van Egmond in Woubrugge en de Gerardusschool in Oude Wetering is vervolgens het TOP-traject gestart. In de bijlage treft u een uitgebreid verslag van dit participatietraject.

Met de input van het participatietraject is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Door u in de gelegenheid te stellen dit ontwerp ter inzage te leggen, de grondexploitatie vast te stellen en kennis te nemen van het participatietraject trachten wij u optimaal in positie te brengen om een afgewogen besluit te nemen over de inrichting van deze locatie en de realisatie van de zo gewenste extra sociale woningbouw.

Onderbouwing

- Alvorens het TOP-traject te starten, heeft de gemeenteraad de locatie Gerardusschool aangewezen als geschikte locatie voor extra sociale woningbouw.
- In de recent vastgestelde MRSV wordt de locatie Gerardusschool beschreven als mogelijke locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
- Met de realisatie van 29 extra sociale huurappartementen wordt (na de 10 extra sociale woningen in Hoogmade en mogelijk de 20 sociale woningen op de locatie Van Egmond in Woubrugge) een derde stap gezet in de raadsbrede doelstelling om de lange wachtlijsten voor een sociale woning in de gemeente Kaag en Braassem te verkorten.
- Er is sprake van een inpassingsplan, dat geen doorzichten wegneemt of een belemmering vormt voor de landschappelijke kwaliteiten.
- Er is getracht zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen en wensen van de omwonenden zoals geuit tijdens het participatietraject. Dit is o.a. terug te zien in:
 - o het trapveldje naar de parkeerplaats van de supermarkt is buiten het plangebied gelaten, en blijft op nadrukkelijk verzoek van de omwonenden in tact;
 - o de bouwhoogte (zeker aan de kant van de Burgemeester Vostersstraat) blijft beperkt tot 4 bouwlagen;
 - o parkeergelegenheid wordt opgelost op eigen terrein;
 - o de bergingen zijn geen losstaande gebouwen, maar worden verwerkt op de begane grond van (een deel van) het complex;
 - o het gebouw wordt op het perceel gepositioneerd aan de zijde van de De Blankenstraat, waardoor de afstand tot de woningen aan de Meerkreuk 2a en 2b en de woningen aan de Burgemeester Vostersstraat groter is.

Opgemerkt dient wel te worden dat uit het participatietraject de wens naar voren is gekomen om een ontmoetingsruimte te realiseren in het gebouw. Deze is ook ingetekend in de verschillende varianten. MeerWonen heeft echter aangegeven deze ruimte graag te willen gebruiken voor een extra appartement, mede gezien het voorzieningenniveau in de directe omgeving van deze locatie. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van een extra appartement in plaats van de ontmoetingsruimte.

Het bestemmingsplan sluit qua hoogte en omvang goed aan op de bestaande omgeving en de huidige bebouwing op de betreffende locatie. Separaat aan dit bestemmingsplan loopt ook het bestemmingsplan met betrekking tot de Woelige Baren. Als de huidige plannen voor deze locatie daadwerkelijk tot uitvoer komen, zal de Woelige Baren aanmerkelijk hoger worden dan het geplande complex op de locatie Gerardusschool.

De bezonningsstudie die is uitgevoerd voor de Woelige Baren, laat zien dat de locatie Gerardusschool hier - planologisch gezien - niet of nauwelijks hinder van zal ondervinden.

Stedenbouwkundig gezien is er wel degelijk een grote samenhang en het verdient de voorkeur dat beide projecten in de uitvoerende fase op elkaar worden afgestemd met betrekking tot materiaalgebruik en uitstraling.

Bij een deel van de omwonenden is er vrees over de staat van de wijk. De wijk bestaat voor een groot deel uit huurwoningen en het appartementencomplex zal een aantal huidige huurders uit deze wijk aantrekken. Hierdoor komen er waarschijnlijk een aantal woningen in de wijk vrij, die deels zullen worden toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dit heeft een impact op de wijk, juist omdat het percentage sociale huurwoningen al hoog is.

Deze problematiek wordt onderkend, maar kan niet worden opgelost in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

Ons college zal in samenspraak met MeerWonen bekijken of er maatregelen in deze wijk nodig zijn en welke maatregelen dit dan zouden kunnen zijn. Hierbij valt onder andere te denken aan bijvoorbeeld een wijschouw, extra onderhoudsrondes, gericht toewijzen van een deel van de bestaande vrijkomende woningen, enzovoort.

Uitvoering

Kosten

Er is een grondexploitatie opgesteld op basis van de ruimtelijke invulling welke volgt uit het TOP-traject en als basis dient voor het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste uitgangspunten en aannames voor de grondexploitatie zijn:

- De kosten van het participatietraject zijn niet opgenomen in de grondexploitatie, maar zijn (evenals de overige voorbereidingskosten in het kader van het traject ESW) ten laste gebracht van het resultaat van de jaarrekening 2017.
- De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn gebaseerd op het schetsplan en de huidige situatie ter plekke.
- De grondopbrengsten bestaan uit een programma met sociale huurappartementen. De grond voor deze woningen wordt uitgegeven op basis van de vastgestelde grondprijzen (grondprijzenbrief 2018).
- Ten aanzien van de grondexploitaties wordt de eventuele asbestsanering van het gebouw als specifiek risico aangemerkt.
- Er rusten twee boekwaardes op de betreffende locatie. Eén op de grond en één op de opstallen. De boekwaarde van het opstal (de school zelf, circa € 140k) komt ten laste van het resultaat (boekjaar 2017). Dit is een technische wijziging op basis van de BBV dat vereist dat indien er sprake is van een te verwachten duurzame waardevermindering (het verliezen van de functie school en verkoop als sociale woningbouw) deze waardevermindering in het boekjaar moet worden genomen. De boekwaarde van de grond die is opgenomen in de grondexploitatie (153k) komt ten laste van deze ontwikkeling.

Voorgesteld wordt de grondexploitatie vast te stellen en voor het verwachte negatieve resultaat een verliesvoorziening te treffen. Voorts wordt voorgesteld deze te dekken uit de algemene reserve, conform de risico-inventarisatie en kwantificering in de programmabegroting 2018-2021.

De inhoudelijke grondexploitatie is vertrouwelijk.

Keuzes met gevolgen voor de grondexploitatie

In het TOP-traject zijn er een aantal keuzes gemaakt die gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat, maar ook voor de grondexploitatie. Hierbij kan gedacht worden aan de afstand tussen het te realiseren appartementencomplex en de woningen aan de Meerkreuk en de Burgemeester Vostersstraat.

Een andere keuze is de plaatsing van de bergingen op een deel van de begane grond van het gebouw. Dit voorkomt dat er een losstaand gebouw met bergingen gerealiseerd moet worden, en dat er woningen op de begane grond gepositioneerd worden die uitkijken tegen de oplopende dijk van de Meerkreuk. Dit is een keuze met positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat, maar negatieve gevolgen voor onze grondexploitatie. De bergingen gaan immers ten koste van 3 woningen op de begane grond. Het toevoegen van deze drie woningen zou een positief effect op de grondexploitatie hebben van zo'n € 34.000,-.

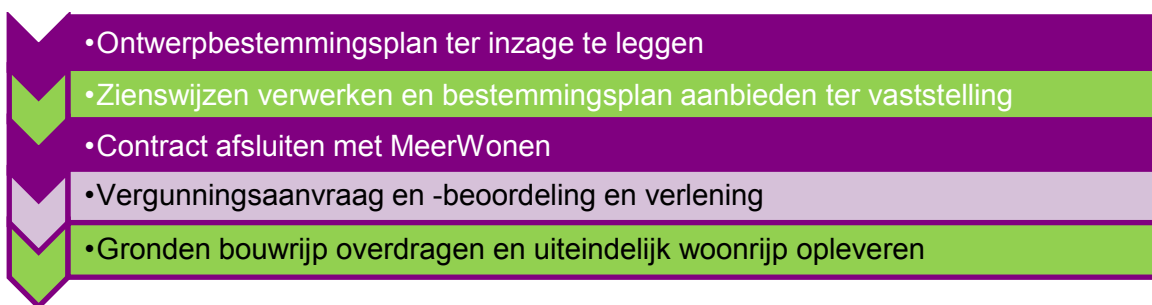
In het participatietraject is door de omwonenden aangegeven graag niet teveel af te willen wijken van de afmetingen van de huidige bebouwing. Het voorgestelde appartementencomplex is zowel qua footprint als qua hoogte wat groter dan de huidige Gerardusschool.

Een woonlaag toevoegen aan het voorgestelde gebouw, vergoot dit verschil en zal dus tot weerstand leiden bij omwonenden. Voor de grondexploitatie zal het wel een positief effect hebben. Het toevoegen van 8 woningen op een 5^e verdieping leidt tot een verhoging van de grondopbrengst van ongeveer een ton.

Het is aan de gemeenteraad om hier in het kader van het bestemmingsplan een keuze in te maken.

Participatie en tijdlijn

Om tot dit voorliggend ontwerpbestemmingsplan te komen, is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Onderliggend schema richt zich in hoofdlijnen op de toekomstige acties.



De tijdlijn is sterk afhankelijk van eventuele juridische procedures.

Risico's

Financieel

Bij de vaststelling van de programmabegroting 2018-2021 is er een risicoreservering van € 1.530.000 opgenomen voor de projecten in het kader van Extra Sociale Woningbouw.

De sloopkosten van het bestaande gebouw vormen een risico. Er is inmiddels een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hierbij is asbesthoudend materiaal aangetroffen, o.a. in een brandwerende deur. Op een aantal andere locaties is na verdiepend onderzoek meer asbesthoudend materiaal aangetroffen, o.a. op de gebruikte kit in de raamkozijnen. Als er veel asbesthoudende materialen aangetroffen worden, zal dit een negatieve invloed hebben op de sloopkosten. Wij zullen u op de hoogte brengen van de resultaten van het onderzoek.

Duurzaamheid

Er zijn met MeerWonen prestatieafspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Deze afspraken zullen leidend zijn bij de realisatie van de extra sociale woningbouw.

Evaluatie

De zienswijzen worden verwerkt in de nota van beantwoording, en eventuele aanpassingen worden verwerkt in het bestemmingsplan dat uw raad uiteindelijk ter vaststelling aangeboden zal krijgen.

Het doorlopen traject in het kader van de ESW zal in een separaat traject met de gemeenteraad worden geëvalueerd.

Roelofarendsveen, 23 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Ontwerpbestemmingsplan Locatie Gerardusschool Oude Wetering
2. Verslag TOP-Traject
3. Grondexploitatie locatie Gerardusschool, Oude Wetering (VERTROUWELIJK)
4. Raadsbrief d.d. 4 oktober jl.
5. Beschrijving TOP-Traject (inclusief amendement)