

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

<i>Zaaknummer:</i>	20/044710//203650
<i>Datum collegebesluit:</i>	dinsdag 8 september 2020
<i>Datum commissievergadering:</i>	maandag 28 september 2020
<i>Datum raadsvergadering:</i>	dinsdag 13 oktober 2020
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Start bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling Stompwijkstraat.
<i>Portefeuillehouder:</i>	Kees Wassenaar
<i>Programma:</i>	8. Bouwen en wonen
<i>Kernboodschap:</i>	<i>Woningbouwvereniging St. Willibrordus wil 40 woningen aan de Stompwijkstraat, Hughenzstraat en Suykstraat slopen. Op deze locatie wil de woningbouwvereniging circa 87 appartementen voor senioren en 200 m² maatschappelijke voorziening realiseren. Hiervoor is het nodig om een nieuw bestemmingsplan worden vast te stellen. Dit gebeurt volgens de door de raad vastgestelde procedure. De procedure begint met het vaststellen van een startdocument. In dit document worden de uitgangspunten van het plan en de te volgen procedure omschreven.</i>
<i>Bijlagen:</i>	Ja <i>Bijl.1: Startdocument "Bestemmingsplan Stompwijkstraat"</i>
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	1. Het startdocument "Bestemmingsplan Stompwijkstraat" vast te stellen, conform de door de raad op 23 september 2013 vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan, inhoudende onder meer dat: • de 40 woningen aan de Stompwijkstraat, Hughenzstraat en Suykstraat worden gesloopt en er nieuwbouw plaatsvindt van circa 87 appartementen voor senioren met mogelijk een maatschappelijke voorziening van circa 200 m²; • het opheffen van de Stompwijkstraat om dit plan te kunnen realiseren; • het nemen van een voorbereidingsbesluit niet noodzakelijk is; • de procedure aanvangt met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan.
<i>Relatie met:</i>	☐ Agendapunt: <i>(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)</i> ☐ Toezegging: ☐ Amendement/motie: ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Start bestemmingsplanprocedure voor het initiatief Stompwijkstraat.

Samenvatting

Woningbouwvereniging St. Willibrordus wil de woningbouwlocatie aan de Stompwijkstraat, de Hughezenstraat en de Suykstraat herstructureren. Deze woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de gestelde eisen voor bijvoorbeeld duurzaamheid. Bovendien is er een grote behoefte aan seniorenwoningen. De Stompwijkstraat komt te vervallen en de bestaande 40 grondgebonden woningen worden vervangen door 87 seniorenappartementen en een maatschappelijke voorziening van maximaal 200 m². De appartementen zullen hoofdzakelijk bestemd zijn voor senioren. Om de sociale cohesie in het complex en in de wijk te versterken komt er een gemeenschappelijke tuin.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Volgens de procesbeschrijving bestemmingsplan start een bestemmingsplanprocedure met de vaststelling van een startdocument.

Op 4 juni 2019 is er een leegstandsvergunning verleend voor de tijdelijke verhuur van de woningen en op 15 oktober 2019 is er een besluit tot aanwijzing tot actiegebied genomen, waardoor huidige huurders voorrang kunnen krijgen op vervangende woonruimte. Op 19 maart 2020 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Woningbouwvereniging St. Willibrordus en is de raad geïnformeerd over deze ontwikkeling.

Voorgesteld wordt om het startdocument "Bestemmingsplan Stompwijkstraat" vast te stellen.

Beoogd effect

Met deze ontwikkeling worden er meer woningen aan de bestaande sociale woningvoorraad toegevoegd die geschikt zijn voor senioren en ouderen.

Argumenten

1.1. De raad is bevoegd gezag en beslist met de vaststelling van de dit startdocument over de te volgen procedure;

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht ligt het primaat van de bestemmingsplanprocedure bij de gemeenteraad. Met de vaststelling van dit startdocument besluit de raad om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en daarmee de voorontwerpfase over te slaan.

1.2. Door te bouwen voor senioren gaat de doorstroming op de sociale woningmarkt verbeteren;

Er is behoefte aan woningen voor senioren. Gelijkvloerse woningen met voorzieningen in de directe omgeving. Deze senioren zullen hun huidige woningen dan beschikbaar kunnen stellen voor jonge gezinnen of andere starters op de woningmarkt.

1.3. De Stompwijkstraat komt te vervallen

De Stompwijkstraat komt in dit plan te vervallen. Deze straat heeft voornamelijk een functie voor bestemmingsverkeer en geen doorgaande functie. Nu de aan weerszijde gelegen woningen worden gesloopt komt deze functie te vervallen.

1.4. Belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gewaarborgd;

De gemeente is nauw betrokken bij de planvorming op stedenbouwkundig niveau. Tijdens het proces zijn de kansen en knelpunten van de locatie inzichtelijk gemaakt en onderzocht. Hieruit volgend zijn simultaan aan de planvorming op co-operatieve wijze de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd als basis voor de uit te werken plannen.

- Zo veel mogelijk behouden van de volwassen bomen om de bestaande groene kwaliteit te waarborgen;
- Oog voor verbinding met voetgangersstructuren en park;
- Ontwerpen van kwalitatieve buitenruimte;
- In de uitwerking dient aandacht te zijn voor natuur inclusief bouwen;
- Uitgangspunt is om zoveel mogelijk voordeuren op de begane grond te situeren om de levendigheid en daarmee de sociale controle in de buurt te stimuleren.
- Aansluiten op omgeving in bouwhoogte (twee lagen met een setback ter hoogte van de grondgebonden woningen van twee lagen en een kap, hoogte accent ter hoogte van het park);
- Geleding aanbrengen in de massa opbouw om eentonigheid te voorkomen en beter aan te sluiten op de maat en schaal van omliggende bebouwing;
- Parkeren oplossen in 'parkeercoffers' zodat de hoeveelheid geparkeerde auto's uit het zicht blijven vanaf de openbare weg;
- Diversiteit in woonkwaliteit aanbieden en voldoende inpandige voorzieningen voor doelgroep (55+);
- Door het plaatsen van gemeenschappelijke fietsenstallingen voor de bewoners en het aanbrengen van voldoende inpandige voorzieningen hoeven er geen individuele fietsenbergingen gerealiseerd te worden in het plan¹. Dit naar voorbeeld van de Amsterdamse Bouwbrief*.
- Galerijen dienen naast hun functionele kwaliteit ook een verblijfskwaliteit te kennen.

*Ervaring is dat individuele bergingen veelal voor opslag worden gebruikt maar dat bewoners voor de stalling van fietsen andere locaties kiezen in of rondom een complex. Locaties die voor hen beter uitkomen dan bergingen onder of geclusterd bij een complex. De Amsterdamse bouwbrief speelt hierop in. Door het aanbrengen van extra inpandige berging wordt in de behoefte aan bergruimte voorzien, terwijl er ruimte wordt geboden voor het stallen van fietsen op voor bewoners meer prettige locaties. Hiermee wordt een gelijkwaardig alternatief geboden voor de verplichting uit artikel 4.31 van het bouwbesluit 2012 tot realisatie van een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte.

Om medewerking te verlenen aan de gelijkwaardige oplossing voor het voldoen aan de wettelijke bepaling dat een woning een (fietsen)berging moet hebben kan dat door dit op te nemen in de omgevingsvergunning. Hiervoor is het niet nodig om de Amsterdamse bouwbrief te verwerken in Wassenaars beleid.

1.5. Het is niet noodzakelijk om een voorbereidingsbesluit te nemen;

De gronden zijn in eigendom van de woningbouwvereniging en het huidige bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die niet passen in het toekomstige plan.

1.6. De voorontwerpfase kan worden overgeslagen, omdat de woningbouwvereniging een actief participatietraject voor ogen heeft met de buurt;

Het is niet noodzakelijk om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, aangezien de woningbouwvereniging zelf de plannen zal presenteren aan omwonenden. Omwonenden krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen en input te geven op het plan. Een verslag van dit participatietraject wordt in de toelichting van het bestemmingsplan meegenomen.

¹ Dit naar voorbeeld van de Amsterdamse werkwijze (Amsterdamse bouwbrief Nr. 2015-130).

1.7. De voorontwerpfase kan worden overgeslagen, omdat de beoogde functie geen gebiedsvreemde functie is;

Hoewel het aantal woningen toeneemt en de bestemmingen wijzigen van "Verkeer" naar "Wonen", past deze ontwikkeling binnen de hoofdfunctie van het gebied, te weten wonen.

1.8. Overslaan van de voorontwerpfase levert tijdswinst op;

Het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan duurt inclusief besluitvorming en samenvatting van inspraakreacties ongeveer 12 weken. Het overslaan van deze fase levert tijdswinst op.

Kanttelingen

St. Willibrordus is bereid om in het complex een maatschappelijke ruimte te realiseren van ca. 200 m². als hier behoefte aan is en er een huurder voor gevonden kan worden. Mocht dit niet het geval zijn dan zullen hier 2 appartementen voor in de plaats komen. De beide opties worden meegenomen bij de planontwikkeling en in het ontwerp bestemmingsplan. Dit biedt St. Willibrordus de ruimte om op een laat moment in de planuitwerking een definitieve keuze te maken.

Communicatie/Inwonersparticipatie

De woningbouwvereniging heeft meerdere informatiebrieven verzonden aan omwonenden en de huurdersbelangenvereniging. Hierin informeerden zij hen over de nieuwe ontwikkeling en de tijdelijke antikraakverhuur van de bestaande panden. De bestaande huurders zijn ook al geruime tijd op de hoogte van de ontwikkeling. De raad is in maart 2020 geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

De woningbouwvereniging is in de zomer van 2020 gestart met het informeren van de buurt aan de hand van een voorlopig ontwerp en de voorgenomen planning. Hiervoor heeft er een digitale informatiesessie plaatsgevonden met omwonenden die positief is verlopen.

In het kader van het opstellen van een bouwveiligheidsplan en de route van het bouwverkeer door de wijk is het van belang om ook de omwonenden mee te nemen. Een verslag hiervan wordt meegenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in januari 2021 ter inzage gelegd. Omwonenden worden per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De bekendmaking wordt ook in de Staatscourant geplaatst. Men wordt geïnformeerd over de inzagetermijn en hoe zij een zienswijze kunnen indienen.

Financiën

Met de woningbouwvereniging is een intentieovereenkomst gesloten. De volgende stap is om een anterieure overeenkomst te sluiten. Plankosten worden berekend volgens de plankostenscan en het planschaderisico wordt op de woningbouwvereniging afgewenteld. Ten behoeve van deze ontwikkeling moet nog wel grondoverdracht plaats vinden. Dit zal worden meegenomen in de anterieure overeenkomst.

Risico's

Op dit moment zijn er geen specifieke risico's bekend voor de gemeente. Het ontwikkelrisico en ook het risico tot planschade ligt bij de ontwikkelende partij.

Duurzaamheid

De woningbouwvereniging heeft afgesproken dat zij hun woningvoorraad gaan verduurzamen. Daar levert deze ontwikkeling een belangrijke bijdrage bij. De bestaande woningen zijn uit de wederopbouwtijd. De nieuwe appartementen worden minimaal conform de duurzaamheidseisen uit de dan geldende bouwwetgeving gerealiseerd en zullen geen gasaansluiting kennen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester