

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Nota van Uitgangspunten De Wildert
Portefeuillehouder	Kathy Arends
Registratienummer	BR2100105
Datum raad	02/06/2022

Gevraagde beslissing:

De Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling De Wildert (T21.07912) vast te stellen.

0. Samenvatting

Woningbouwcorporatie 3B Wonen heeft langs de Oranjestraat (3 t/m 21) 10 woningen in eigendom. Deze zijn verouderd en moeten vernieuwd dan wel herontwikkeld worden. 3B Wonen is tot de conclusie gekomen dat herontwikkeling het meest toekomstbestendig is. Naast deze woningen staat een oude school (eigendom van de gemeente) die niet meer als zodanig gebruikt wordt. 3B Wonen en de gemeente hebben de intentie uitgesproken om te onderzoeken of herontwikkeling van dit gehele gebied tot woningbouw mogelijk is. Hierbij hebben zich twee huisartsen en een apotheek gemeld die zich graag in een nieuw gebouw zouden willen vestigen.

Eerder informeerde het college van B&W u hierover middels de brieven U20.08662 (d.d. 5 januari 2021 en U21.02856 (d.d. 29 juni 2021). 3B Wonen heeft ten aanzien van het participatietraject documentatie opgesteld, zijnde een samenvatting van de gevoerde participatie (zie I21.19662) en een gehouden presentatie op 7 juli 2021 (zie I21.19665). Daarop is door 2 omwonenden een brief gestuurd (zie I21.19679), voorzien van een enquête ondertekend door 62 mensen (zie I21.1967 en I21.19678). Het college heeft de bezwaren beantwoord middels brief U21.06551. Ook 3B Wonen heeft een reactie gestuurd, deze reactie is bijgevoegd onder nummer I21.20963.

Deze informatie, alsmede de massastudie opgesteld door 3B Wonen (zoals verwoord in de presentatie) en de gemeentelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling, zijn input geweest voor de vast te stellen Nota van Uitgangspunten. Het college stelt de Nota vast en wordt daarna ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

3B Wonen is continue bezig om haar woningvoorraad te onderhouden, te vernieuwen en uit te breiden. Dat is nodig in een aantrekkelijk woonomgeving als Lansingerland. Het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen is een zeer belangrijke doelstelling van de gemeente. Er zijn op dit moment te veel mensen die te lang moeten wachten op een sociale huurwoning. Daarom wil de gemeente ruimte geven aan 3B Wonen om het woningaantal uit te breiden. Uiteraard moet dit binnen de gemeentelijke (ruimtelijke) kaders gebeuren. Onderdeel van het toevoegen van sociale huurwoningen kan het project 'De Wildert' zijn.

Bij 3B Wonen hebben zich een groep huisartsen en een apotheker gemeld die ook op zoek zijn naar huisvesting in Berkel-Noord. 3B Wonen wil graag met deze partijen de ontwikkeling onderzoeken. De realisatie van ruimte voor maatschappelijke functies (huisartsen en een apotheek) sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om voldoende plekken in de wijk te hebben waar inwoners terecht kunnen voor zorg en ondersteuning. 3B Wonen is in het proces de belangrijkste initiatiefnemer. Zij hebben het voortouw genomen in de participatie die de gemeente in een dergelijk project vraagt. De gemeente heeft de ruimtelijke voorwaarden verwerkt in een Nota van Uitgangspunten. Deze wordt ter besluitvorming voorgelegd.

2. Maatschappelijk effect

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kan gestart worden met het opstellen van het bestemmingsplan of (afhankelijk van de van toepassing zijnde wetgeving) een omgevingsplan. Uiteindelijk kunnen er binnen het project 30 nieuwe sociale huurwoningen met zorgfuncties gerealiseerd worden. Een belangrijke bijdrage aan de benodigde woningen in dit segment.

3. Argumenten

1.1 We leggen de uitgangspunten voor nadere ontwikkeling vast

Voordat het bestemmingsplanproces wordt opgestart wordt een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Daarmee worden de algemene uitgangspunten van het project vastgelegd. Daarbinnen moet het bestemmingsplan of omgevingsplan vorm krijgen. Door het vastleggen van de Uitgangspunten is het voor alle stakeholders, de initiatiefnemers en omwonenden op voorhand duidelijk binnen welke kaders het project vorm gegeven wordt.

Zo voorkomen we dat er tijdens de formele procedure van het bestemmingsplan of omgevingsplan inzichten of bezwaren naar voren komen die al vroegtijdig onderkent hadden kunnen worden. Deze periode - van circa een jaar - is goed gebruikt om deze informatie op te halen. Deze informatie is gebruikt om de Nota van Uitgangspunten op te stellen.

In de Nota van Uitgangspunten bevat een analyse van de ontwikkellocatie opgenomen. Vanuit de thema's stedenbouw, wonen, verkeer en duurzaamheid zijn ambities en doelstellingen geformuleerd om te komen tot de gewenste kwalitatieve invulling. Deze Nota van Uitgangspunten ziet op een relatief beperkte ontwikkeling van 30 woningen en maatschappelijke functies. Daarom volgt na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten geen Masterplan, maar zullen partijen over gaan tot het opstellen van de planologische kaders. Daarom zijn in deze Nota van Uitgangspunten iets verder uitgewerkte zaken opgenomen (bebouwingslijnen, behoud van bomen en groen, maximale bouwhoogte).

1.2 We zetten een stap in realisatie van extra sociale huurwoningen

In het project kunnen 30 woningen (ten opzichte van de huidige 10) gerealiseerd gaan worden. Dit is een belangrijke stap in het toevoegen van sociale huurwoningen in onze gemeente. Het realiseren van dit project is belangrijk om aan de toezeggingen aan de Provincie te kunnen

voldoen. De woningen betreffen seniorenwoningen in de vorm van gelijkvloerse appartementen. De woningen zijn gelijkvloers en sluiten daarmee aan bij de vraag naar levensloopbestendige woningen in Lansingerland. Dit sluit aan bij de ambitie om voor deze doelgroep passende woningen te ontwikkelen, wat ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleert.

1.3 de maatschappelijke functies dragen bij aan een zorgzame wijk

De realisatie van ruimte voor maatschappelijke functies (huisartsen en een apotheek) sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om voldoende plekken in de wijk te hebben waar inwoners terecht kunnen voor zorg en ondersteuning. Vanwege de doelgroepen van senioren komt er bij het project ook een ontmoetingsruimte voor de bewoners van de nieuwe woningen. Deze ontmoetingsruimte maakt het mogelijk om de verbondenheid in de wijk te stimuleren tussen inwoners met een hulpvraag en de sterke schouders. Hierdoor gaan we tegen dat inwoners met een hulpvraag in een sociaal isolement terecht komen wat weer kan leiden tot een grotere ondersteuningsvraag bij de gemeente.

4. Kanttekeningen

1.1 Er zijn bezwaren binnen gekomen

De initiatiefnemers van het project, met als trekker 3B Wonen, hebben samen met de gemeente participatie voor het project gevoerd (zie ook verder onder 'Extern draagvlak / burgerparticipatie' en bijgevoegde bijlagen). Helaas heeft de gevoerde participatie niet geleid tot een bevredigend eindresultaat voor alle betrokkenen. Twee bewoners hebben dit, ondersteund door ondertekende enquêtes, kenbaar gemaakt aan de gemeente. Deze informatie, alsmede de reactie van 3B Wonen hierop, is ten behoeve van de afweging van de gemeenteraad als bijlage opgenomen.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten kent geen bijzondere financiële consequenties. Voor de plankosten is een voorbereidingskrediet beschikbaar.

In de Nota van Uitgangspunten zijn de hoofdlijnen van de financiële uitgangspunten vastgelegd:

- De gemeente verkoopt de oude school 'as is' aan 3B Wonen;
- De gemeente en 3B Wonen sluiten een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt ten aanzien van het doorleggen van gemeentelijke kosten ten aanzien van de planontwikkelingskosten.

Mocht het nodig zijn om, vanwege (fiscale) wetgeving bijzondere afspraken te maken over sloop en/of realisatie/aanpassing van de openbare ruimte staat de gemeente daarvoor open. Uitgangspunt is dat alle gemaakte kosten ten laste komen van 3B Wonen.

6. Juridische aspecten

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten kent geen bijzondere juridische consequenties. Het is de opmaat naar het op en vast te stellen bestemmingsplan of omgevingsplan. Tevens dienen de gemeente en 3B Wonen onderlinge afspraken vast te leggen in een koopovereenkomst (ten aanzien van de school) en een anterieure overeenkomst (ten aanzien van de

planontwikkelingskosten welke de gemeente in het kader van de Bro zal doorleggen aan 3B Wonen).

7. Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten zijn de kaders voor duurzaamheid opgenomen

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Burgerparticipatie is een belangrijk onderdeel geweest bij de planvorming van het project. Hiervoor is door 3B Wonen een meedenkgroep geformeerd. Deze groep bestaat uit omwonenden uit de directe omgeving, de wijkverenigingen en de huurdersvereniging. Zij hebben meegedacht over het vormgeven van het plan. De samenvatting van de participatie is bijgevoegd als bijlage. Dit heeft geleid tot een concept plan (massastudie) die gepresenteerd is op 7 juli. Voor deze presentatie van het plan zijn alle omwonenden uitgenodigd. In deze presentatie is eveneens besproken hoe de inbreng van de omwonenden uit de meedenkgroep is verwerkt en zijn de eerste (schetsmatige) bouwplannen zijn gepresenteerd.

Helaas heeft de gevoerde participatie niet geleid tot een bevredigend eindresultaat voor alle betrokkenen. Twee bewoners hebben, ondersteund door ondertekende enquêtes, kenbaar gemaakt aan de gemeente. Deze informatie, alsmede de reactie van 3B Wonen hierop, is bijgevoegd bij dit voorstel.

Over de inhoud van de Nota van Uitgangspunten heeft overleg plaatsgevonden met de woningbouwcorporatie 3B Wonen. Zij kunnen zich vinden in de geformuleerde doelstellingen.

9. Verdere procedure

Op basis van de Nota van Uitgangspunten wordt door de gemeente, in overleg met woningbouwcorporatie 3B Wonen, een bestemmingsplan of een omgevingsplan opgesteld.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten 'de Wildert' (T21.07912)
2. Samenvatting van de gevoerde participatie (I21.19662)
3. Gehouden presentatie op 7 juli 2021 (I21.19665)
4. Brief twee omwonenden (I21.19679), incl.
 - a. enquête (I21.19678)
 - b. ondertekende enquêtes (I21.19677)
5. Reactie college van B&W (U21.06551)
6. Reactie 3B Wonen op brief omwonenden (I21.20963)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Nota van Uitgangspunten De Wildert
Portefeuillehouder	Kathy Arends
Registratienummer	BR2100105
Datum raad	02/06/2022

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- het belang van het vaststellen van uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- het mogelijk van maken sociale woningbouw.

Rekening te houden met

- bezwaren van omwonenden.

Besluit(en)

De Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling De Wildert (T21.07912) vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 2 juni 2022,

de griffier,

drs. Bert Schouten