

*ZFC6B4D36D8

*
RAADSBESLUIT

Zaak- & documentnr. : Z-04987/201431163

Datum besluitvorming : 3 februari 2020

Onderwerp : Herontwikkeling locatie de Flierefluiter

Samenvatting

1. Oorspronkelijk bedacht woningbouwplan.

Al langere tijd bestaat de wens om de plek van de basisschool de Flierefluiter voor woningbouw te ontwikkelen. Daarvoor is een aantal stedenbouwkundige modellen opgesteld. Die zijn in een interactief proces met de wijkraad, bewoners en anderen besproken. In maart 2018 heeft dat een voorkeursmodel (plan C.) opgeleverd. Volgens onze inschatting kan dat model in de omgeving op draagvlak rekenen.

Het model omvat 12 woningen, in één blok en in één bouwlaag (circa 4,00 meter hoog), groen en parkeren. Die hoogte komt overeen met die van het schoolgebouw. Apart is op de kavel een gebouwtje geprojecteerd voor:

- de bergingen voor de woningen
- een (zij niet gegarandeerde) ruimte voor de gebruikers van het Groenteplein

De bebouwing beperkt zich tot het terrein van de school. Doel is huurwoningen bestemd voor (met name Westervoortse) jongeren met een gemaximaliseerde huurprijs.

2. Toets (financiële) haalbaarheid; voorstel voor een gewijzigde planopzet

De interesse voor en (financiële) haalbaarheid van dit model is bij marktpartijen gepolst. Gebleken is dat dit woningbouwplan niet haalbaar is. Redenen zijn:

- de vraagprijs voor de grond met het gebouw (= de nu geldende boekwaarde van € 440.000,- per 1 januari 2019)
- de sloop-, bouw- en plankosten en het verhaal van eventuele planschade
- de te behalen kwaliteit van de woningen en die van hun omgeving op basis van het hiervoor opgestelde Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE)
- de maximale huurprijzen van de woningen.

Ook de laatste jaren met tientallen procenten gestegen bouwkosten maken dat uitvoering van dat model in de huidige markt niet realistisch is. Daarom is besloten om de koers te wijzigen, als volgt:

- iets grotere woningen (footprint ongeveer 70 - 80 m²) en nu in de *koopsector*
- daarmee een ander segment/een andere doelgroep benaderen
- woningen die in twee of in drie blokken zijn opgedeeld *of*
- als *alternatief* woningen binnen zo veel mogelijk de contouren/het stramien van het schoolbouw

De opzet van het plan blijft daarmee nog altijd bescheiden:

- 10 - 12 woningen uitgevoerd met zgn. sheddak
- hoogte als bestaand (van het schoolgebouw) aanhouden; circa 4,00 meter
- met respect voor en inpassing van het Groenteplein
- inpandige bergingen en hiervoor geen apart gebouwtje meer

*ZFC6B4D36D8

*

De voorkeur gaat uit naar het alternatief: *woningbouw die zo veel mogelijk de contouren van het schoolgebouw volgt*. Een opzet waarbij de 10 - 12 woningen worden opgedeeld in twee of drie blokken - zoals voorgesteld in de twee andere modellen - is toch erg compact van omvang. Daarbij ogen de geprojecteerde binnentuintjes/patio's niet erg logisch. Ook blijken deze commercieel gezien niet bijster aantrekkelijk te zijn.

3. Te onderzoeken variant

Streven is nog altijd om met dat gewijzigde plan weer de interesse bij deze marktpartijen te verkennen. Het kan zijn dat dit nog steeds geen haalbaar plan of verdienmodel oplevert, omdat wij - na de consultatie van hen - geen biedingen verwachten te krijgen, die corresponderen met de dan geldende actuele boekwaarde.

Met het oog op de *haalbaarheid en verkoopbaarheid van woningen* (in het algemeen) en *in verband met de terug te winnen boekwaarde* willen wij *in die situatie* de vrijheid hebben om een **variant** te onderzoeken en om daarvoor ook de interesse bij hen te kunnen polsen, als volgt:

- een plan waarbij gedeeltelijk op de verdieping een ruimte annex 2^e bouwlaag met een grotere hoogte dan bestaand ontstaat, vorm te geven als 'sheddak'
- dit om hierin over een beperkt, afgebakend, gedeelte van het dakvlak per woning een (slaap)kamer mogelijk te maken
- zo'n opbouw qua (uit)zicht en grootste bouwhoogte naar *binnen* toe richten/positioneren en alleen naar *buiten* toe, waar dat qua aangrenzend (openbaar) terrein en/of gezien de afstand tot nabij gelegen woningen verantwoord is
- de plaats, hoogte, (uit)zichtrichting, oriëntatie, ruimtebeslag enz. op het dakvlak contractueel (een maatwerk bouwplan) en planologisch vastleggen

Bij een gelijk blijvende footprint ontstaat daarmee per woning wel iets meer nuttige gebruiksruimte. Het risico bestaat nog altijd dat voor zo'n gewijzigd plan voor 10 - 12 koopwoningen tot een hoogte als bestaand:

- de belangstelling vanuit de markt onvoldoende blijkt te zijn of
- het niet lukt om op basis van de te hanteren uitgangspunten/condities een geschikte marktpartij te selecteren en met deze een overeenkomst te sluiten.

Dan is het handig om alvast de vrijheid te hebben om een **variant** te kunnen laten onderzoeken en om hiervoor ook de interesse in de markt te kunnen polsen. .

4. Communicatie en participatie

Een optionele **variant** op het plan wijkt af van het uitgangspunt om de bestaande bouwhoogte (ongeveer 4,00 meter) aan te houden. Een uitgangspunt dat tot nu toe voldoende draagvlak heeft verschaft om hier woningen te realiseren.

Mocht die situatie zich voordoen dan wordt hierover met de wijkraad, de omgeving en anderen in overleg getreden. Als het idee van zo'n 'opbouw' haalbaar en kansrijk blijkt te zijn, dan worden (voor de omgeving) waarborgen ingebouwd dat zo'n plan dan ook op die manier wordt uitgevoerd. In het voorstel en bij 10. in de bijlage van 21 november 2019 is dat omschreven.

De raad besluit

***ZFC6B4D36D8**

1. De uitgangspunten voor een gewijzigd plan, die als richtinggevend kader in de Bijlage van 21 november 2019 zijn geformuleerd, vast te stellen;
2. Het college van burgemeester en wethouders daarnaast de vrijheid te geven om een variant in de vorm van een woningbouwplan met een opbouw te laten onderzoeken, zoals die optie in deze Bijlage als richtinggevend kader beschreven is, in het geval een woningbouwplan voor woningen uitgevoerd in één bouwlaag enz. niet realistisch en niet haalbaar blijkt te zijn;
3. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om via de commissie Ruimte, Bestuur en Financiën terug te melden de uitkomsten van:
 - a. het polsen bij marktpartijen van de haalbaarheid van het in de Bijlage beschreven aangepaste woningbouwplan;
 - b. het polsen bij hen van de haalbaarheid van de daarin beschreven variant daarop;
 - c. het overleg over de invulling van de locatie met de wijkraad, de omgeving en andere belanghebbenden;
 - d. de uiteindelijk gemaakte keuze qua woningbouwplan voor de locatie.

de griffier,

de voorzitter,

mr. M. Smits - Jansen

drs. A.J. van Hout