

Onderwerp : Herontwikkeling van de locatie van de Flierefluiters

Zaak- & documentnr. : Z-04987/201430770

Opsteller : Ed van Karnenbeek

Portefeuillehouder : T.E.R.A. Kampschreur

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

Telefoonnr.

Samenvatting

Al langere tijd bestaat de wens voor woningbouw op de plek van de basisschool de Flierefluiters. Het aanvankelijk bedachte woningbouwplan (plan C.) is niet haalbaar. Wij vragen de gemeenteraad om (nieuwe) kaders aan te geven voor een gewijzigd plan.

Beslispunten

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.

Aanleiding

Reden is de wens om deze plek voor woningbouw te ontwikkelen.

Planning

Er geldt geen finale datum voor het nemen van dit besluit.

Beoogd effect

Woningbouw op de plek van de basisschool.

Argumenten

1. Vanaf medio 2016 loopt het proces (met de wijkraad, bewoners en anderen) om deze plek voor woningbouw te ontwikkelen. Daarvoor zijn diverse stedenbouwkundige modellen opgesteld die met hen zijn besproken. In maart 2018 is een voorkeursmodel (plan C.) vastgesteld. Volgens onze inschatting kan dat in de omgeving op draagvlak rekenen.

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

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

De bebouwing beperkt zich tot het terrein van de basisschool. Het betreft huurwoningen bestemd voor (met name Westervoortse) jongeren met een gemaximaliseerde huurprijs.

3. Wij hebben dit plan ter beoordeling aan een aantal marktpartijen voorgelegd om bij hen de interesse en (financiële) haalbaarheid te polsen. Gebleken is dat zij geen kans zien om dit plan te realiseren gelet op:

- de vraagprijs voor de grond met het gebouw (= de actuele boekwaarde)
- 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 voor dat model opgestelde Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE)
- de door ons voorgestelde 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 hebben wij besloten om de koers te wijzigen.

4. In de plaats van *huurwoningen* voor die doelgroep richten wij onze pijlen nu op:

- iets grotere woningen (footprint van circa. 70 - 80 m²) 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 van het schoolbouw

Het plan blijft nog altijd bescheiden van opzet:

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

Onze voorkeur gaat uit naar het *alternatief*: de opzet van een woningbouwplan waarbij zo veel mogelijk de contouren van het schoolgebouw gevolgd worden. Een plan waarbij de 10 - 12 woningen worden opgedeeld in twee of drie blokken - zoals voorgesteld in de twee andere alternatieven - achten wij toch erg compact van omvang. De geprojecteerde binnentuintjes/patio's ogen daarbij niet erg logisch. Deze blijken commercieel gezien ook niet bijster aantrekkelijk te zijn.

5. Streven is nog altijd om met dat gewijzigde plan (10 - 12 woningen in één bouwlaag; circa 4,00 meter enz.) weer de interesse bij deze marktpartijen te verkennen. Het kan echter zijn dat dit nog steeds geen haalbaar plan of verdienmodel oplevert, omdat wij - na het polsen van hen - geen biedingen verwachten te krijgen, die overeen komen met de dan geldende 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* al de vrijheid hebben om een **variant** te onderzoeken en om daarvoor ook de interesse bij hen te

kunnen polsen. Hierna en in de Bijlage van 21 november 2019 hebben wij die **variant** omschreven.

6. Het SPVE moet aan deze gewijzigde planopzet worden aangepast.

7. In de vergadering van de commissie Ruimte, Bestuur en Financiën van 17 september 2019 hebben wij onze ideeën gepresenteerd. De commissie heeft echter aangegeven dat het nu aan u is om (nieuwe) kaders voor deze locatie vast te stellen. Met ons voorstel tot vaststelling van deze Bijlage willen wij hieraan gevolg geven.

Kanttekeningen

1. Tot nu toe zijn wij uitgegaan van een plan met een hoogte van het schoolgebouw (circa 4,00 meter). Volgens ons heeft dat in de omgeving voldoende draagvlak opgeleverd.

2. Het risico bestaat nog altijd dat voor een gewijzigd plan:

- 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

In de bijlage hebben wij daarom bij 10. een **variant** beschreven. Die gaat uit van de optie om op de verdieping - onder voorwaarden - een opbouw van een beperkte omvang te realiseren. Mocht geen van beide tot een succesvol bouwplan leiden dan moet een andere keuze worden gemaakt.

4. Wij realiseren ons dat wij hiermee een iets andere weg inslaan dan die, welke wij tot nu toe hebben gevolgd. Ook dat wij hiermee mogelijk het tot nu toe bereikte draagvlak geweld aan doen. Mocht zo'n **variant** kansrijk blijken te zijn, dan willen wij dat zo gedetailleerd mogelijk regelen. Dit op een wijze zoals wij dat bij 10. van de Bijlage omschreven hebben:

- in de selectieleidraad (= elke marktpartij weet vooraf waarop deze inschrijft en conformeert zich daaraan)
- in de overeenkomst(en); de geselecteerde marktpartij legt zich daartoe vast
- in het op te stellen bestemmingsplan: er kan slechts gebouwd worden volgens de daarin vastgelegde opzet.

Toch bestaat de kans dat dit reacties en procedures oplevert. Wij spannen ons maximaal in om dat via overleg voor te zijn.

5. Het Groenteplein blijft in de planopzet geïntegreerd. Wij verwachten van de kant van de gebruikers wel enige flexibiliteit als het gaat om de inpassing daarvan.

Financiële paragraaf

Als wij kans zien om een marktpartij voor zo'n gewijzigde planopzet (al dan niet met die **variant**) te contracteren, dan komen alle plan-, proces- en inrichtingskosten voor diens rekening. Dat leggen wij vast in een anterieure overeenkomst.

Wij verkopen de locatie zonder de kavel van het Groenteplein. Inzet is een verkoopprijs die minimaal overeenkomt met de actuele boekwaarde (= € 440.000,- peil 1 januari 2019). Er is ruimte om in te stemmen met een (iets) lagere bieding als dat de kwaliteit van het plan ten goede komt. Van belang is dan hoeveel lager die opbrengst uitvalt. De anterieure koop- en realisatieovereenkomst bevat ook het 'verhaal kosten van planschade'. Planschade vormt daarmee geen financieel risico.

Het restant van de grond [= de niet bebouwde en de niet aan de woningen als tuin enz. toe te delen, openbaar in te richten, ruimte] wordt in eigendom aan de gemeente terug geleverd.

Participatie en communicatie

Tot nu toe is een interactief proces met de wijkraad, bewoners en anderen gevolgd. Op informatieavonden, via nieuwsbrieven en in gesprekken met hen hebben wij van gedachten gewisseld over de mogelijkheden van woningen. Dat heeft in onze ogen voldoende draagvlak opgeleverd voor een woningbouwplan van een bescheiden opzet. Wij beseffen dat er in het communicatietraject soms (lange) perioden van stilte zijn gevallen, eenvoudig omdat er op dat moment geen nieuws te melden viel. In november 2019 is een nieuwsbrief verspreid.

Voorafgaand aan de behandeling van dit voorstel informeren wij de wijkraad, omwonenden en anderen over hetgeen wij aan u voorleggen. Na uw besluit zullen wij over de nieuwe planopzet (al dan niet met die variant qua 'opbouw') weer het gesprek met hen aangaan.

Intergemeentelijke samenwerking

Dit is niet van toepassing.

Bijlagen

201424684	Bijlage d.d. 21 november 2019 bij het raadsvoorstel
201431163	Raadsbesluit

burgemeester en wethouders van Westervoort,

P.J.E. Breukers
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester