

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z - Z/19/038200/
Documentnummer: 171931
Datum: 4 februari 2020/verzonden 10 februari
Onderwerp: MOTIE over bouwplannen Wassenaar
Bijlage(n): Geen

Geachte Raad,

Op 19 november 2019 is door de raadsleden R. Bloemendaal (D66), P. Ronke (VVD), F. Weyn (Lokaal Wassenaar), W. Koetsier (CDA) de motie Bouwplannen Wassenaar ingediend.

In deze motie is het college om het volgende gevraagd:

"de gewenste versnelling te bewerkstelligen door concrete afspraken te maken met ontwikkelende partijen, waaronder de woningbouwcorporaties voor 1 februari 2020 te komen met een samenhangende planning waaruit blijkt op welke gemeentelijke locatie welke bouwplannen ontwikkeld gaan worden per locatie een tijdplanning te maken waaruit helder wordt hoe de uitvoering gaat verlopen".

Voortbouwend op de notitie 'uitwerking woningbouwprogrammering naar locaties' heeft het college voor de gemeentelijke locaties een concretiseringslag gemaakt waarmee meer inzicht wordt geboden in de te hanteren ontwikkelstrategie. Deels wordt over deze concretiseringslag via deze raadsinformatiebrief gecommuniceerd en deels via afzonderlijke adviezen die de raad op korte termijn ontvangt. Met de gezette stappen ontstaat er meer zicht op het ontwikkelperspectief en het te volgen proces. Het opstellen van detailplanningen is op dit moment nog te vroeg gezien onzekerheden die met de ontwikkeling van deze locaties gepaard gaan.

In de Notitie uitwerking woningbouwprogrammering staan korte analyses van de locaties gegeven en wordt een voorzet gedaan voor het te realiseren programma. Voor meer informatie over de locaties wordt naar deze notitie verwezen.

Sturing

Sturing op programmaniveau

In de notitie 'uitwerking woningbouwprogrammering naar locaties' is aangegeven dat er een sturingsplan ontwikkeld zal worden. Om de raad betrokken te houden bij de woningbouwprogrammering en de voortgang van projecten wil het college de raad hierover jaarlijks in april informeren. Hiermee wil zij meer transparantie bieden in de ontwikkelingen die gaande zijn en de raad de gelegenheid geven om haar controlerende rol op het gebied van woningbouw beter in te kunnen vullen. Het wordt hiermee ook mogelijk om te kunnen sturen op het woningbouwprogramma als geheel. Bijvoorbeeld op het uitgangspunt van 25% sociaal op het totaal aan ontwikkelingen. Er wordt gestreefd naar gemiddeld 50 tot 75 woningen per jaar op

potentiële woon- en bouwlocaties. In totaal telt het woningbouwprogramma op tot circa 660 woningen, waarvan circa 25% sociaal (165 woningen). De programmering zit momenteel met 178 iets daarboven om ook de te liberaliseren woningen te compenseren.

Sturing op locatieniveau

Op locatieniveau kan er op verschillende manieren gestuurd worden. Via de privaatrechtelijke lijn kunnen afspraken gemaakt worden over de voorwaarden van grondverkoop en kunnen kettingbeddingen opgenomen worden. Wanneer de gemeente geen grondeigenaar is kunnen er intentie en anterieure overeenkomsten gesloten worden. De intentieovereenkomst heeft met name betrekking op het vroegtijdig verhalen van kosten voor de inzet van ambtelijke capaciteit. In de anterieure overeenkomst kunnen afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld het bouwprogramma, uit te voeren onderzoeken en de aanleg van de publieke ruimte. Mochten er geen goede afspraken gemaakt kunnen worden langs de privaatrechtelijke lijn, dan kan er een exploitatieplan worden opgesteld.

Op locatieniveau worden ook afspraken gemaakt met de ontwikkelende partijen over de communicatie met omwonenden en anderszins belanghebbenden.

Langs de publiekrechtelijke lijn worden de planregels vastgelegd voor een gebied of locatie, maar kunnen ook de woningbouwcategorieën vastgelegd worden. Het publiekrechtelijk instrumentarium beperkt zich hier tot de categorieën sociale huur, sociale koop, middeldure huur en particuliere opdrachtgeverschap.

De wijze waarop gebruik wordt gemaakt van het beschikbare instrumentarium kan per locatie verschillen. Veel wordt gestuurd op het aandeel sociale huurwoningen en worden er stedenbouwkundige eisen meegegeven en / of vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Denk hierbij aan de hoogte van de bebouwing en het bouwoppervlak. Tijdens de planvoorbereiding wordt er ook gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van een project. Dit gebeurt door De Commissie Welstand en Cultureel erfgoed (WCE).

Locaties

Voor de beantwoording van de motie heeft het college gekeken naar de volgende locaties:

1. O&O gebouw
2. Van Rechterenstraat
3. Basisschool Den Deyl e.o.

Voor de locaties Gemeentewerf en Kerkehout worden op korte termijn afzonderlijke adviezen aan de raad voorgelegd.

Voor de locaties is gekeken naar de volgende aspecten:

Ontwikkelstrategie:

- Programma
- Stedenbouw en Planologie
- Grondverkoop
- Werkwijze, Processtappen / Tijd

1. O&O gebouw

Voor deze locatie heeft de raad een raadpleegbrief ontvangen(besproken op 13 januari in de Cie Fysieke Leefomgeving) met als onderwerp 'Verkoop locatie Zonneveldweg'.

Programma

Herontwikkeling is gericht op de realisatie van woningen (alle typen) bij voorkeur in combinatie met een maatschappelijk programma in het verlengde van de functie die het gebouw de afgelopen decennia heeft gehad.

Stedenbouw en Planologie

De monumentale kwaliteiten van het pand worden respectvol benut; bij uitbreiding en/of wijziging is er ruimte voor een eigentijdse vormgeving. Toevoeging van bebouwing sluit in maat aan op de omgeving. Er moet voorzien worden in een adequate parkeeroplossing volgens de gemeentelijke normering (CROW, norm rest bebouwde kom, matig stedelijk). Rekening wordt gehouden met milieuzonering rond het trafostation. De Koper is verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning/bestemmingsplanwijziging.

Grondverkoop

De locatie wordt verkocht in de huidige staat en met de huidige bestemming. Hierbij worden bovengenoemde uitgangspunten meegegeven. Het object zal verkocht worden aan de partij met het meest aantrekkelijke plan. Hierbij wordt zowel naar prijs als naar het te realiseren (maatschappelijk) programma gekeken. Er vindt nabetaling plaats in geval van aanvraag/afgifte van een omgevingsvergunning waardoor een waardevermeerdering van de locatie ontstaat.

Werkwijze, Processtappen / Tijd

De verkoop van de locatie kan plaatsvinden in het 1^e kwartaal van 2020. Na verkoop zal de koper een plan uitwerken en deze voorleggen aan de gemeente. Dit plan wordt op reguliere wijze in behandeling genomen. Afhankelijk van het plan kan bepaald worden in welke mate er vooroverleg nodig is en welke ruimtelijke procedure er gevoerd moet worden.

2. Gemeentewerf / Burgerinitiatief de twee Stokstaartjes

Voor dit project is een burgerinitiatief ingediend met als doelstelling de realisatie van een appartementencomplex in het middeldure huursegment. Het zal gaan om circa 21 appartementen voor senioren, die bij voorkeur afkomstig zijn uit Wassenaar. Hierdoor kunnen bestaande woningen vrijgespeeld worden voor bijvoorbeeld gezinnen. Ook in de notitie '*Uitwerking woningbouwprogrammering naar locaties*' is deze locatie aangeduid als kansrijk voor de middeldure huur. Ondanks dat middeldure huur duurder is dan sociale huur, wordt er een nadrukkelijk beroep gedaan op overheden maar ook corporaties om ook in dit segment te voorzien.

Het college zal in een afzonderlijk voorstel adviseren over dit initiatief

3. Van Rechterenstraat

Op deze locatie kan een herontwikkeling gepleegd worden door de Wassenaarsche Bouwstichting. Hierbij kan een wegedeelte en een groenstrook van de gemeente betrokken worden waardoor er een optimalisatie in het ruimtegebruik kan plaatsvinden. Dit voornemen heeft momenteel geen urgentie voor de korte of middenlange termijn bij de Wassenaarsche Bouwstichting. Over deze mogelijke herontwikkeling is nog niet gecommuniceerd met de huidige bewoners of omwonenden.

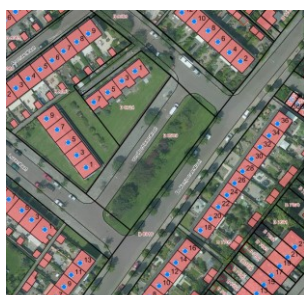
Programma

Circa 16/20 eengezins- of meergezinswoningen in het segment sociale woningbouw doormiddel van sloop en nieuwbouw. Bij de bouw van meergezinswoningen kan dit aantal nog iets hoger uitkomen. De ontwikkeling zal gericht zijn op modernisering van het corporatiebezit. Hiermee kunnen 7 t/m 11 sociale huurwoningen toegevoegd worden aan het huidige aantal sociale huurwoningen op deze locatie.

Stedenbouw en Planologie

De herinrichting van dit gebied zal leiden tot een nieuwe ruimtelijke structuur. De gemeente is bereid om hier in mee te denken. Hieronder worden ter illustratie een drietal mogelijke varianten geschetst.

Bestaande situatie



Variant 1



Variant 2



Variant 3



Voor de bebouwing zijn de welstandscriteria richtinggevend, de bouwhoogte is afhankelijk van het woningtype; grondgebonden woningen 2 lagen met kap of 3 lagen plat. Voor een appartementengebouw geldt 3 t/m 5 bouwlagen, rekening houdend met de omgeving, bijvoorbeeld doormiddel van een geleed gebouw. De architectuur sluit op eigentijdse wijze aan bij omgeving, dan wel vormt een nieuwe icoon in dit jaren zestig woongebied. Binnen gestelde kaders kan een stedenbouwkundig/landschappelijk/architectonisch plan gemaakt worden door de initiatiefnemer.

Doordat er bestaande openbare ruimte omgezet zal worden in woningbouw zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn naar wonen voor een deel van het voorziene plangebied.

Grondverkoop

Conform het vastgestelde grondprijzenbeleid voor sociale huur.

Werkwijze, Processtappen / Tijd

Dit betreft een voorgenomen initiatief van De Wassenaarsche Bouwstichting waar de gemeente positief tegenover staat. Dit betekent dat er gekeken kan worden hoe dit initiatief mogelijk gemaakt kan worden. Op dit moment is er echter nog geen sprake van plantontwikkeling. Met de Wassenaarsche Bouwstichting is afgesproken dat dit initiatief opgepakt gaat worden op het moment dat zij hierover met de gemeente in gesprek willen.

4. Basisschool Den Deyl e.o.

Dit betreft een relatief grote inbreidinglocatie die zich goed leent voor woningbouw. Verschillende partijen hebben voor deze locatie hun ideeën kenbaar gemaakt. Vanuit de gemeente zelf leeft de wens om hier een sociaal plein te creëren. Gezien de kansen van deze locatie wil het college optimaal de creativiteit van de markt benutten alvorens er voor een definitief plan wordt gekozen.

Programma

Herontwikkeling locatie Den Deylschool inclusief positionering sociaal plein (kader : 25% sociale huurwoningen. De verwachting is dat hier circa 40 meergezinswoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit aantal is echter sterk afhankelijk van de functie die de locatie krijgt. Er kunnen bijvoorbeeld ook zorgplaatsen gerealiseerd worden. Er blijft dan minder ruimte over voor woningen.

Stedenbouw en Planologie

Gezien het belang van deze locatie en om optimaal de creativiteit van de markt te kunnen benutten wordt er de komende periode gewerkt aan een (ruimtelijk) kader voor deze ontwikkeling. Deze bestaat uit de volgende onderwerpen:

1. Vaststellen behoefte type ontwikkeling (commercieel – zorghuisvesting – sociaal)
2. Inhoudelijke en technische kaders herontwikkeling
3. Opstellen programma van eisen sociaal plein

Dit kader zal eind februari / begin maart gereed zijn. Vooruitlopend hierop is een eerste stedenbouwkundige analyse gemaakt waaruit een aantal aanbevelingen komen.

De locatie kent een bijzonder gebouwensemble zowel voor Wassenaar als in de wijk. Het ensemble staat vrij in een groene ruimte. De kapel is beeldbepalend. Initiatiefnemers zouden de mogelijkheden voor (gedeeltelijke) hergebruik kunnen meenemen in hun plan. Bij sloop van de gebouwen biedt de locatie veel potentie. De naastgelegen appartementengebouwen van 3 lagen plat aan het water en de brede opzet van de straten geeft aan dat hier ruimtelijk mogelijkheden zijn.

Mogelijke randvoorwaarden

- Aanzet stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Ontwikkellocatie wordt begrensd door Fabritiuslaan/Hillenaarlaan/Middenweg/Hofcampweg.
- Onderzoek de mogelijkheden van (gedeeltelijk) behoud van gebouwen.

- Zoveel mogelijk behoud bomen, als mede beeldbepalend voor locatie; ruime opzet en aandacht voor groen.
- Bij sloop, exclusief de kapel c.a., is een karakteristiek nieuw ensemble gewenst.
- Voor de bebouwing zijn de welstandscriteria richtinggevend, met name worden hier kansen gezien in de ontwikkeling van ensemble met een landmark uitstraling.
- Ensemble los in de ruimte, dus juist niet noodzakelijk rooilijn volgend; ensemble een landmark.
- In kapel bij voorkeur een niet woonfunctie, maatschappelijk.
- Bouwhoogte is afhankelijk van woningtype; grondgebondenwoningen 2 lagen met kap of 3 lagen plat. Appartementengebouw 3-6 bouwlagen, rekening houdend met de omgeving, geleiding van de bebouwing, ligging in groene ruimte. Bebouwing varieert in hoogte.
- Architectuur vormt een nieuwe icoon in dit woongebied.
- Binnen gestelde kaders wordt een stedenbouwkundig/landschappelijk/architectonisch plan gemaakt door initiatiefnemer
- Ruimte voor het sociaal plein
- Betrokkenheid van omwonenden en anderszins belanghebbenden bij de voorbereiding van de plannen.

Grondverkoop

Als resultaat van een ontwikkelcompetitie waarbij de grondprijs onderdeel uitmaakt van het afwegingskader, naast bijvoorbeeld het voorgestelde programma en de ruimtelijke invulling van het gebied

Werkwijze, Processtappen / Tijd

Gemeente is op zoek naar een geschikte partij die in staat is voor eigen rekening en risico een plan uit te werken, zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als op woningniveau en die dit plan tot uitvoering en afronding brengt. Hiervoor wordt een ontwikkelcompetitie georganiseerd. Zowel nieuwe partijen als partijen die inmiddels hun ideeën kenbaar gemaakt hebben bij de gemeente kunnen hier aan deelnemen. Naar verwachting wordt de raad begin maart geïnformeerd over het proces middels een informatiebrief.

De verwachting is dat eind mei van dit jaar de ontwikkelcompetitie van start kan gaan. Hieronder wordt aangegeven welke stappen er tot aan de start van de ontwikkelcompetitie worden doorlopen:

Week 2 – 4	Inventarisatie behoefte type ontwikkeling (commercieel – zorghuisvesting – sociaal)
Week 6 – 11	Vaststellen inhoudelijke en technische kaders herontwikkeling (team RO)
Week 9 – 11	Opstellen programma van eisen sociaal plein
Week 7 – 14	Vaststellen proces openbare ontwikkelcompetitie / waardering ontwikkelcompetitie
Week 13 – 18	College / raadsbesluit proces en kaders + raadsinformatiebrief
Week 18 – 19	Formele marktconsultatie met een aantal marktpartijen onder voorbehoud akkoord College / Raad
Week 20 – 28	Opstellen documenten openbare ontwikkelcompetitie
Week 29	Start openbare ontwikkelcompetitie

5. Burgerinitiatief Buurt-, Sportvereniging / Sportveld Kerkehout

Voor de ontwikkeling Kerkehout is een burgerinitiatief ingediend. Dit initiatief is in de Commissie Sociaal Domein van 15 januari 2020 toegelicht door de initiatiefnemers. De raad heeft het college gevraagd om binnen 8 weken te komen met een reactie op dit initiatief. De initiatiefnemers vragen € 30.000,- voor de uitwerking van dit plan. Bij het initiatief zijn diverse partijen betrokken, verenigt in het Burgerinitiatief Buurt-, Sportvereniging en de Wassenaarsche Bouwstichting.

Het college zal in een afzonderlijk voorstel adviseren over dit initiatief

Tot slot

Het college is positief over de stappen die er de afgelopen maanden gezet zijn, maar realiseert zich dat er nog een hoop werk te verzetten valt. Niet alleen op deze gemeentelijke locaties maar ook op andere locaties. Zoals aangegeven in het begin van deze brief zal de raad jaarlijks in april geïnformeerd worden over de voortgang. Dit maakt het dan ook mogelijk om de locaties in samenhang te bezien en te monitoren of er voldoende en de juiste woningen gebouwd worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.