

Nota van Uitgangspunten

Ontwikkeling “Schapenlandje” Oude Wetering

samenwerking tussen

Gemeente Kaag en Braassem

en

NU Projectontwikkeling B.V.

Versie 17 september 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding en achtergrond
2. Doelstellingen van het project
3. Beschrijving van het plangebied
4. Juridische kaders en randvoorwaarden
5. Uitgangspunten na principeverzoek
6. Voorgestelde gewijzigde uitgangspunten
7. Verenigingen en scenario's

Bijlage I: Gebruikers van de gebouwen aan de Weteringlaan (Schapenlandje)

Bijlage II: Verslag van overleg 16 juli 2024



1 Inleiding en achtergrond

De Gemeente Kaag en Braassem en NU Projectontwikkeling (Ontwikkelaar) zijn geruime tijd met elkaar in overleg over de ontwikkeling van het perceel 'Schapenlandje' te Oude Wetering.

Op 23 november 2022 heeft de Ontwikkelaar een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van de perceel bekend als het "Schapenlandje" te Oude Wetering, waarbij zowel gebruik wordt gemaakt van het perceel in eigendom van de Ontwikkelaar, als het gemeentelijke perceel. Het principeverzoek geeft invulling aan de Omgevingsvisie 2020 van de gemeente Kaag en Braassem en het Raadsakkoord 2022 -2026.



Hierop heeft het College van B&W in haar beoordeling aangegeven het verzoek een wenselijke ontwikkeling te vinden onder een aantal gestelde voorwaarden. Naar aanleiding van deze beoordeling is het overleg met de verenigingen opgestart en heeft er een participatie plaats gevonden met omwonenden in mei 2023. Vervolgens is in september 2023 het initiatief en de terugkoppeling van de gehouden participatie aan de raad gepresenteerd (in een vertrouwelijke en besloten sessie). Het initiatief is goed ontvangen, wat de aanleiding is geweest om de verkenning naar de haalbaarheid verder te onderzoeken.

Voor de ontwikkeling van het Schapenlandje is deze Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Deze NvU bevat de belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied zoals uitgangspunten over de programmering van het bouwplan. Partijen hebben afgesproken dat deze na goedkeuring door het college ter consultatie aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Dit past ook binnen het kaders waarin de raad graag tijdig op de hoogte wordt gebracht van grote ontwikkelingen om verrassingen te voorkomen bij het vaststellen van plannen. Bij een positief besluit door de gemeenteraad zullen partijen een Anterieure Overeenkomst (AOVK) voor de ontwikkeling van de percelen sluiten.

2 Doelstelling

Doel van het project is het realiseren van betaalbare woningen waar veel behoefte aan is en waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd én een goede oplossing voor de op de locatie aanwezige verenigingen wordt gerealiseerd.

3 Het plangebied

Het plangebied omvat gronden, gelegen in de kern van Oude Wetering. Het specifieke perceel, genaamd 'Schapenlandje', omvat de kadastrale percelen Alkemade B 1760 en Alkemade B 4688, 4804, 4805, 6163 en 6583, eigendom van respectievelijk de Ontwikkelaar en de Gemeente.

De percelen zijn gelegen aan de rand van de Burgemeesterswijk. Aan de ene zijde grenst het perceel aan de Alkemadelaan, gescheiden door een watergang, terwijl aan de tegenovergestelde zijde een dijklichaam ligt, eveneens met een watergang aan de bovenzijde. Het perceel loopt spits toe richting de percelen van Kerkstraat 1-2, die historisch verbonden waren via een brug.



Op de gemeentelijke percelen staan 4 verenigingsgebouwen krachtens onder een recht van opstal.

De vier verenigingen, te weten:

- Motorclub Alkemade (MCA);
- Het Farm (Veense Popschool);
- V.V. de Diamantvink en
- P.V. de Witkop.

Naast het eigen gebruik hebben ze ook verschillende verenigingen en clubs als onderhuurders. Met name MCA en het FARM(Veense Popschool) verhuren onder aan circa 23 verenigingen en/of clubs.

De opstalrechten rusten bij de gemeente Kaag en Braassem;

In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de verenigingen die hier zijn gehuisvest.

4 Juridische kaders en randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van het Schapenlandje is deze Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Deze NvU bevat de belangrijkste uitgangspunten t.a.v. de ontwikkeling van het gebied zoals uitgangspunten over de programmering van het bouwplan, verkeer, parkeren en scenario's voor het herhuisvesten van de verenigingen. Partijen hebben afgesproken dat deze na goedkeuring door het college ter consultatie en vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Partijen streven ernaar dat dit in de komende periode na de zomer 2024 kan plaatsvinden. Na een positieve raadsconsultatie zullen partijen een Anterieure Overeenkomst (AOVK) voor de ontwikkeling van het perceel sluiten.

In de AOVK zullen afspraken worden gemaakt over onder andere het beoogde programma, wijze van grondlevering, publiekrechtelijke procedures etc. In het bijzonder zullen Partijen in deze AOVK afspraken maken over de volgende onderwerpen:

- Deze Nota van Uitgangspunten wordt behandeld in het college en in de raad. Eventuele opmerkingen en aanvullingen op deze nota en ten aanzien van de voorgestelde scenario's worden verder uitgewerkt in de Anterieure Overeenkomst.
- Verkeersonderzoek en verwerking resultaten m.b.t. :
 - o Ontwikkeling van verkeersintensiteiten en bereikbaarheid op het bestaande wegennet;
 - o Aantal benodigde parkeerplaatsen o.b.v. de voorliggende uitgangspunten;
- Akkoord en toestemming vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Archeologisch onderzoek;
- Toepassing van de meest recente door het college vastgestelde Leidraad Infrastructuur en Openbare Ruimte (LIOR) op het moment van vergunningsaanvraag voor de over te dragen openbare ruimte, dan wel bij het realiseren van aansluitingen en aanpassingen aan huidige infrastructuur;
- Het te kiezen scenario met betrekking tot de keuzen voor de herhuisvesting van de thans gevestigde verenigingen;
- Afspraken over de wijze waarop grond wordt geleverd en de wijze van waardering daarvan.

Op dit moment is een concept AOVK opgesteld.

5 Uitgangspunten na principeverzoek

Op 23 november 2022 heeft de Ontwikkelaar een principe verzoek ingediend voor de ontwikkeling van de eerdergenoemde locatie waarbij gebruik wordt gemaakt van het perceel van de Ontwikkelaar en het gemeentelijke perceel.

Op 21 februari 2023 heeft het college besloten het verzoek wenselijk te vinden onder volgende voorwaarden.

- Er dient rekening gehouden te worden met de verenigingen die momenteel op deze locatie gehuisvest zijn en er dient voorzien te worden in vervangende onderkomens;
- Er dienen, conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden;
- Aangetoond dient te worden dat de bestaande infrastructuur de toename van het aantal verkeersbewegingen op kan vangen;
- Het bepalen van de precieze invulling (stedenbouwkundig en architectonisch) en de woningaantallen dient in nauw overleg met de gemeente plaats te vinden;
- De dubbele bomenrij langs de Alkemadelaan dient behouden te blijven;
- Er dient voldaan te worden aan de regeling omtrent 30% sociale woningbouw uit de Omgevingsvisie.
- Indiener moet middels een participatieproces volgens de participatieleidraad van gemeente Kaag & Braassem omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte houden van de voorgenomen ontwikkeling middels nieuwsbrieven en hierin ook een terugkoppeling geven op de reacties van omwonenden/belanghebbenden n.a.v. de gehouden participatiebijeenkomsten waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).

Toelichting

Uitgangspunt van het principe verzoek is een gelijkwaardige verdeling van woningtypen sociale huur, midden huur en betaalbare koop. Het college heeft aangegeven dit een belangrijke meerwaarde van het plan te vinden. Het College heeft gevraagd dit uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling te betrekken.

6 Voorgestelde gewijzigde uitgangspunten

Op basis van het principeverzoek en de daarbij gestelde eisen in het collegebesluit d.d. 21 februari 2023 is een eerste plan gemaakt. Dit plan bleek niet haalbaar. Om die reden is het plan beperkt aangepast. Het aangepaste plan is gebaseerd op de volgende eisen:

Programmatisch

- Programma bestaat uit ca. 100 appartementen inclusief gebouwd parkeren en parkeren op het maaiveld en ca. 375 m² aan maatschappelijke functies in een plint;
 - De appartementen bestaan uit:
 - 30% sociale huur (conform woonagenda)
 - 70% middenhuur of betaalbare koop appartementen.*)
- *) Middenhuur betreft woningen met maximaal 186 punten en een huurprijs van maximaal €1.157,95 per /maand (e.e.a. conform Wet betaalbare huur).
Betaalbare koop betreft koopwoningen met een maximale VON-prijs van € 390.000,- (prijspeil 2024).

Duurzaamheid en milieu

- De nieuwbouw wordt duurzaam en energiezuinig (BENG) gerealiseerd conform de geldende bouwregels ontwikkeld.
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de toetsingscriteria van het Hoogheemraadschap (HHR) waaronder de toetsingscriteria t.a.v. watercompensatie-infiltratie en bouwen op een waterkering.

Verkeer en parkeren

- Het parkeren wordt voor een belangrijk deel ondergronds (lees als een gebouwde parkeervoorziening op het maaiveld voorzien van een dak(tuin)inrichting) opgelost. Een volledig ondergrondse parkeervoorziening is financieel niet mogelijk. Tevens is dit bouwkundig onmogelijk vanwege de aanwezigheid van het dijklichaam met bijbehorende bebouwingsrestricties vanwege de legger.
- Het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen heeft grote invloed op de financiële haalbaarheid van projecten met betaalbare woningen.
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet in beginsel voldoen aan het vigerende parkeerbeleid en de parkeernota van de gemeente Kaag en Braassem. Gezien de beoogde doelgroepen, de mogelijkheden van “dubbel gebruik” en de ligging nabij OV kan mogelijk worden volstaan met een lager aantal parkeerplaatsen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanleveren van dit onderzoek en onderbouwing van een mogelijke afwijking
- Voorwaarde van het bouwplan is dat middels verkeerskundig onderzoek wordt aangetoond dat de ontsluitingswegen berekend zijn op de beoogde verkeersintensiteit ten gevolge van het bouwplan. Dit verkeersonderzoek zal mogelijk moeten worden gecombineerd met het verkeersonderzoek naar de tweede ontsluiting van Braassemerland.

Participatie en samenwerking

- De Ontwikkelaar dient, in samenspraak met de gemeente, het participatieproces zorgvuldig te doorlopen. In de AOVK zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt op basis van de vastgestelde participatie leidraad voor ontwikkelingen.
- De Ontwikkelaar dient, in samenspraak met de gemeente, zorgvuldig met de verenigingen afspraken te maken over mogelijke verhuizing en/of uitkoop

Voorzieningen:

- In het voorlopige plan wordt circa 375 m2 BVO ruimte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gereserveerd. Indien de verenigingen niet terugkeren of minder vierkante meters benodigd hebben, dan kunnen deze m2 BVO worden ingezet voor meer woningen of kunnen een aantal vierkante meters in de plint worden gereserveerd voor zorgvoorzieningen zoals een huisarts, fysiotherapeut of tandarts.

Financieel

- De gemeentelijke grond wordt op basis van een marktconforme waarde verkocht. Deze grondwaarde wordt op basis van een taxatie door een onafhankelijk deskundige vastgesteld. Indien de residuele grondwaarde een positief saldo oplevert, zullen Partijen de grondopbrengst met marktconforme verrekeningsafspraken middels een complexwaardemethodiek (prijs per m2 grondoppervlakte) laten berekenen en zal de prijs vanaf een nog nader overeen te komen moment worden geïndexeerd (tot prijspeildatum van transport met gebruikmaking van het woonprogramma zoals deze zal worden vergund door de Gemeente en de CBS-indexcijfers, koopwoningen). De koopprijs van de gemeentegrond wordt vervolgens bepaald door het aantal m2 grondoppervlakte van de gemeentegrond te vermenigvuldigen met de vastgestelde prijs met m2.
- Voor de bepaling van de hoogte van de anterieure kosten wordt een plankostenscan uitgevoerd.
- Indien er aanpassingen aan de huidige infrastructuur moeten worden gedaan ten gevolge van het plan dan komen deze kosten voor rekening van de exploitatie.
- Aanpassingen en aansluitingen op de huidige infrastructuur en openbare ruimte en/of openbare ruimte aangelegd door de ontwikkelaar die wordt overgedragen aan de gemeente moeten op het moment van vergunningsaanvraag voldoen aan de vigerende LIOR.
- De ruimte tussen de gebouwen en boven de parkeergarage blijft in eigendom en beheer van de nog op te richten VvE of nadere te bepalen vorm van beheer maar heeft wel een (deels) openbaar karakter. Op deze ruimte is de LIOR niet van toepassing omdat deze ruimte dus niet door de gemeente zal worden beheerd en omdat het voldoen aan de LIOR op deze locatie niet mogelijk is.
- Gemeente en Ontwikkelaar spannen zich gezamenlijk in om voor de verenigingen die niet terug kunnen keren in de nieuwbouw een alternatieve locatie te vinden. Dit is geen resultaatsverplichting. Daarnaast dienen alle kosten ten gevolge van de verplaatsing ten laste van de exploitatie van het plan te worden gebracht.

- Indien er in de toekomst mogelijkheden ontstaan om een provinciale- of rijkssubsidie aan te vragen voor ontwikkelingen voor betaalbare woningen dan zal de gemeente, in samenwerking met de Ontwikkelaar deze subsidie (zoals SBI/WBI) aanvragen.
- Indien er kosten dienen te worden gemaakt voor de uitkoop van de opstalrechten van de verenigingen, komen deze kosten ten laste van de exploitatie van de planontwikkeling.
- Indien er kosten dienen te worden gemaakt voor de tijdelijke herhuisvesting van de verenigingen die terugkomen in de nieuwbouw (voor zover dit van toepassing is) komen ten laste van de exploitatie van de planontwikkeling.
- De kosten van herinrichting van de casco-ruimte van nieuwbouw voor de verenigingen die terugkomen in de nieuwbouw komen (voor zover dit van toepassing is) ten laste van de exploitatie van de planontwikkeling.

7 Verenigingen en scenario's

In dit hoofdstuk zijn een aantal scenario's weergegeven met betrekking tot de mate waarin de verenigingen terugkeren naar de bestaande locatie. Op 16 juli is er een overleg geweest met de verenigingen, Ontwikkelaar en de gemeente. Hoewel het overleg met de verenigingen plezierig en constructief verloopt is het standpunt van de verenigingen

De verenigingen benadrukken diverse keren het liefst te behouden wat er nu is en hechten veel waarde aan het eigendom van de opstallen. Een eigen gebouw geeft verbinding en betrokkenheid van vrijwilligers en met een eigen gebouw kan men de kosten voor contributie en onder verhuur laag houden. Er ligt ook een stukje sentiment. De verenigingen vrezen dat huur uiteindelijk het einde van hun bestaan betekent. Dit omdat een hogere / marktconforme huur op een gegeven moment wellicht niet meer is op te brengen.

Men staat wel open voor verhuizing naar een andere locatie onder dezelfde huidige voorwaarden. De verenigingen kunnen zich in de scenarios 1 en 2 niet vinden en willen op andere plekken minimaal gelijkwaardige ruimten onder de huidige condities terug krijgen.

Indien voldaan wordt aan de wensen van de verenigingen (op andere plekken minimaal gelijkwaardige ruimten onder de huidige condities) hebben zij geen problemen met de scenario's 3 en 4. De verschillende scenario's worden hieronder nader toegelicht. Nader overleg met de verenigingen moet nadrukkelijk nog plaatsvinden, dit zal na vaststelling van de NvU worden opgestart. Dan zal ook de financiële haalbaarheid van de scenario's nader worden onderzocht. Scenario 5 is toegevoegd na het overleg met de verenigingen. Een verslag van het overleg 16 juli 2024 is als bijlage toegevoegd.

Scenario 1:

Alle verenigingen keren terug in de nieuwbouw.

Voor- en nadelen scenario 1:

- + Alle verenigingen worden opnieuw gehuisvest in de nieuwe ontwikkeling.
- Dit gaat ten koste van de betaalbare woningen en heeft nadelige gevolgen voor de financiële haalbaarheid. Het plan lijkt hierdoor niet financieel haalbaar te zijn en dit zal alsdan betekenen dat de gemeente financieel moet bijdragen.
- Het is lastig inpasbaar om alle verenigingen te herhuisvesten in de nieuwe ontwikkeling
- Niet alle activiteiten van de verenigingen worden als passend ervaren onder een woongebouw.

Scenario 2:

Circa 50% van de verenigingen (hoofdzakelijk de maatschappelijk gerelateerde activiteiten van de verenigingen) keert terug in de nieuwbouw.

Voor- en nadelen scenario 2:

- + In de huidige voorlopige plannen is rekening gehouden met terugkeer van ca. 50% van de verenigingsfuncties.
- Welke verenigingen moeten dit dan zijn en welke niet?

In scenario 1 en 2 is het uitgangspunt dat de terugkerende verenigen/ functies een markconforme huurprijs gaan betalen die passend is bij een maatschappelijke functie. Hierbij kan, gedurende een overbruggingsperiode, sprake zijn van een huurprijskorting.

Scenario 3:

De verenigingen keren niet terug in de nieuwbouw maar de ruimte wordt benut voor zorg- en of wijkvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld huisarts, fysiotherapie, thuiszorg etc.

Voor- en nadelen scenario 3:

- + Bepaalde voorzieningen dragen bij de aan de gezondheid en leefbaarheid van de wijk.
- + Er is behoefte aan bepaalde zorgvoorzieningen en deze betalen mogelijk ook een andere/betere huurprijs wat de financiële haalbaarheid ten goede zou kunnen komen.
- Verenigingen verdwijnen op deze locatie, er moet gezocht worden naar alternatieven.
- Kosten voor het uitplaatsen van de verenigingen zullen stijgen.

Scenario 4:

Maximaal inzetten op betaalbare woningen en geen huisvesting van verenigingen of zorg- en wijkvoorzieningen.

Voor- en nadelen scenario 4:

- + Meer woningbouw naar behoefte.
- Verenigingen verdwijnen op deze locatie, er moet gezocht worden naar alternatieven.
- Kosten voor het uitplaatsen van de verenigingen zullen stijgen.

Scenario 5:

Verenigingen en eventueel zorg- of andere maatschappelijke voorzieningen huisvesten in één van de vrijvallende locaties uit de ontwikkeling Sportpad/Kineo; Pastor Onelpein 5 – 7 in Roelofarendsveen. De beoogde ruimte voor de verenigingen in de ontwikkeling Schapenlandje zal worden benut voor de realisatie van extra woningen.

Voor- en nadelen scenario :

- + Meer woningbouw naar behoefte op locatie Schapenlandje .
- + Verenigingen en zorgvoorziening op andere locatie mogelijk onder dezelfde voorwaarden
- Inzetten van vrijvallende locatie voor de verenigingen heeft mogelijk financiële consequenties voor de opbrengsten ten behoeve van het ontwikkeling Sportpad/Kineo
- De haalbaarheid van dit scenario moet nog nader worden onderzocht