

Onderwerp	Stedenbouwkundige kaders voor het project Vrijvallende Locaties te Roelofarendsveen	
Zaaknr.	703387	
Datum B&W-vergadering	24 september 2024	
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian	
Vorbereid door	Cluster Beheer & Projecten	
Beslispunten	- De uitgangspunten voor herontwikkeling van vrijvallende locaties Scholeneiland, Roelevaer, Pastoor Onelplein en Gogherweide in Roelofarendsveen te bekrachtigen: - Zoveel mogelijk opbrengsten genereren; - Zoveel mogelijk woningen bouwen; - Verschillende typologieën voor diverse doelgroepen; - Voldoen aan het woonbeleid: 30 % sociaal - 40 % midden - 30 % vrije sector (in samenhang tussen de 4 locaties); - Voldoen aan het parkeerbeleid (conform parkeerbeleid 2018) – iedere locatie afzonderlijk moet voldoen; - Voldoen aan het groenbeleid (conform de vigerende versie van de LIOR) – iedere locatie afzonderlijk moet voldoen. - De stedenbouwkundige kaders zoals opgenomen in de Kavelpaspoorten vrijvallende locaties vast te stellen als leidraad voor herontwikkeling van de vier locaties genoemd in beslispunt 1; - Op basis van beslispunten 1 en 2, voor de herontwikkeling van Scholeneiland en De Roelevaer de eerste stappen te zetten richting herontwikkeling tot woningbouw; - De herontwikkeling van Pastoor Onelplein en Gogherweide aan te houden in afwachting van een nader onderzoek; - De locatie Hertogspark (Rijpwetering) uit de lopende projectopdracht te halen en daarvoor een apart project op te zetten; - De raad te informeren over de voorgenomen ontwikkelingen met bijgaande raadsinformatiebrief; - Geheimhouding op te leggen op de financiële informatie in de presentatie die is gebruikt bij de werksessie met het college op 3 september 2024 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in verband met het belang genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid.	
Samenvatting	Met de bouw van Kineo aan het Sportpad in Roelofarendsveen zullen op termijn de locaties van de bestaande scholen en kinderdagverblijven vrijkomen voor herontwikkeling. Uitgangspunt bij deze herontwikkeling is het genereren van opbrengsten om daarmee te kunnen bijdragen aan de financiering van de herinrichting van het Sportpad. Woningbouw levert de hoogste opbrengsten op. Bij de herontwikkeling van de vrijvallende locaties geeft de gemeente stedenbouwkundige kaders mee. Deze kaders dienen als leidraad voor ontwikkelende partijen om te komen tot plannen met een goede ruimtelijke inpassing en waarbij rekening gehouden wordt met het gemeentelijke beleid voor o.a. wonen, groen en parkeren. Het college heeft besloten de uitgangspunten voor herontwikkeling van vier locaties in Roelofarendsveen te bekrachtigen en de stedenbouwkundige kaders vast te stellen. Daarnaast heeft het college besloten dat voor de herontwikkeling van de locaties	

	Scholeneiland en De Roelevaer de eerste voorbereidingen getroffen kunnen worden . De herontwikkeling van de locaties Pastoor Onelplein en Gogherweide worden aangehouden in afwachting van nader onderzoek en de locatie Hertogspark (Rijpwetering) is uit de projectopdracht gehaald.				
Financiële gevolgen / dekking	De plankosten voor het project Vrijvallende Locaties worden gedekt uit de subsidie van de Provincie Zuid-Holland (Vliegende Brigade/ aanjagen woningbouw) en uit de verkoop van de betreffende kavels (kostenverhaal en/of GREX).				
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar				
Bijlage(n)		Openbaarheid			
		O	TNO	NAO	G
	1. Kavelpaspoorten Vrijvallende Locaties Roelofarendsveen, IMOSS, september 2024	X			
	2. Presentatie voor werksessie college op 3 september 2024	X			
	3. Presentatie voor werksessie college op 3 september 2024 (met geheime financiële informatie)				X
4. Raadsinformatiebrief	X				
Gemeenteraad	Raadsinformatiebrief				

Inleiding

Het initiatief voor de herontwikkeling van het Sportpad dateert uit 2015. Daarna volgde een samenwerkingstraject tussen sportverenigingen, sportbedrijf, onderwijs en kinderopvang om tot een gezamenlijk plan te komen. In 2019 heeft de gemeenteraad het plan voor de integrale gebiedsontwikkeling van het Sportpad vastgesteld met daarin ook de verwachting dat de vrijvallende locaties een opbrengst zou gaan genereren ter dekking van de onrendabele onderdelen van dat plan, zoals de herinrichting van het terrein met de sportvelden.

In 2021 is het Masterplan Sportpad vastgesteld en is een quickscan uitgevoerd naar de ruimtelijke en technische (on)mogelijkheden van de vrijvallende locaties. Vervolgens is een stedenbouwkundige studie gedaan naar de bouw mogelijkheden op de vrijvallende locaties. Op basis van deze studie is een eerste raming gemaakt van de potentiële opbrengsten. Deze berekening is in 2022 met alle raadsfracties (in vertrouwelijkheid) besproken en leidde in november 2022 tot een raadsbesluit ter financiering van de ontwikkeling van het Sportpad. Op 18 maart 2024 heeft de gemeenteraad definitief besloten om middelen beschikbaar te stellen om de ontwikkeling van het Sportpad verder in gang te zetten. Met een positief besluit op dit voorstel kan het college ook daadwerkelijk de plannen voor de vrijvallende locaties verder concreet gaan maken.

Wat willen we bereiken

Doel van dit voorstel is om de (her)ontwikkeling van de vrijvallende locaties te Roelofarendsveen concreter te maken. Met dit voorstel kunnen straks in totaal ongeveer 100 woningen voor diverse doelgroepen toegevoegd worden aan de woningvoorraad. Dit voorstel is een vervolg op eerdere besluitvorming in college en gemeenteraad.

Argumenten

1. Uitgangspunten voor herontwikkeling van de overige vier locaties in Roelofarendsveen te bekrachtigen;
 - a) De volgende uitgangspunten lagen ten grondslag aan het raadsbesluit van november 2022 en zijn gehanteerd bij het opstellen van de stedenbouwkundige modellen:
 - Zoveel mogelijk opbrengsten genereren;
 - Zoveel mogelijk woningen bouwen;
 - Verschillende typologieën voor diverse doelgroepen;
 - Voldoen aan het woonbeleid: 30 % sociaal - 40 % midden - 30 % vrije sector (in samenhang tussen de 4 locaties);
 - Voldoen aan het parkeerbeleid (conform parkeerbeleid 2018) – iedere locatie afzonderlijk moet voldoen;
 - Voldoen aan het groenbeleid (conform LIOR 7.0) – iedere locatie afzonderlijk moet voldoen.
 - b) Deze uitgangspunten komen enerzijds tegemoet aan de wens om opbrengsten te genereren voor de financiering van de herinrichting van het Sportpad, maar zorgt ook voor de verwezenlijking van andere gemeentelijke doelen, zoals op gebied van wonen, groen en parkeren.
2. Stedenbouwkundige kaders vast te stellen als leidraad voor de herontwikkeling van de vier locaties;
 - a) In het document “Kavelpaspoorten Vrijvallende Locaties” is per locatie een ruimtelijke analyse opgenomen. Op basis van deze ruimtelijke analyse zijn stedenbouwkundige kaders (of kavelpaspoorten) gemaakt om daarmee de ontwikkeling van de kavels in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat de geplande ontwikkelingen voldoen aan het vigerende gemeentelijke beleid.
 - b) De stedenbouwkundige kaders sturen ook op het beschermen van de groenstructuur, behoud van bestaande bomen, de maximale bouwhoogte, bepalen van voorgevels en voorkeurslocaties voor in- en uitritten. Door het gebruiken van deze kaders worden ontwikkelende partijen geïnspireerd om de nieuwe woningen zo goed als mogelijk in te passen in het bestaande stedelijke weefsel. Op die manier kan zoveel mogelijk weerstand bij omwonenden weggenomen worden.
3. Op basis van het voorgaande, voor de ontwikkeling van Scholeneiland en De Roelevaer de eerste voorbereidingen te treffen;
 - a) Voor het Scholeneiland is reeds in 2020 een intentieovereenkomst gesloten met Stichting MeerWonen om op die locatie de 80 te slopen woningen van de Gogherweide te herbouwen. In die intentieovereenkomst is ook de wens vastgelegd om, indien mogelijk, extra woningen op die locatie te kunnen bouwen. Gesprekken met MeerWonen zijn reeds gestart om een koop-/realisatieovereenkomst op te stellen, zodat MeerWonen kan beginnen met het ontwerp van de nieuwe woongebouwen. Een concept van de koop-/realisatieovereenkomst zal weldra aan het college voorgelegd worden.
 - b) De herontwikkeling van het Scholeneiland dient zo snel mogelijk te starten, zodat bewoners van de Gogherweide ook daadwerkelijk in 2028 kunnen verhuizen. MeerWonen heeft met haar bewoners daarover al gecommuniceerd en doet de komende jaren alleen nog het minimale aan onderhoud.
 - c) Als het Scholeneiland niet op tijd tot ontwikkeling komt, dan moet MeerWonen wettelijk gezien weer gaan investeren in (groot) onderhoud van het huidige wooncomplex om aan bijvoorbeeld de energienorm te kunnen voldoen. Zo’n investering is alleen mogelijk als het gebouw dan vervolgens weer minimaal 15 - 20 jaar blijft staan, terwijl de locatie Gogherweide, na oplevering van het IKC in 2026, nodig is om aan de uiteindelijke parkeerbehoefte van het Sportpad te kunnen voldoen.

- d) Voor de verkoop van de grond van De Roelevaer zal een openbare aanbesteding in twee stappen in gang gezet worden. In de eerste stap zullen partijen gevraagd worden interesse kenbaar te maken en op basis van vergelijkbare opgaven en successen behaald in het verleden, zal aan minimaal drie partijen gevraagd worden om in stap twee een visie en grondbod in te dienen. Daarna volgt een koopovereenkomst met de winnende partij. Voordat het zover is, zal tevens onderzocht worden of deze locatie eventueel geschikt is voor onderwijshuisvesting. In dat geval kan het college voorafgaand aan het openbaar maken van de aanbesteding, alsnog besluiten om af te zien van verkoop van de grond om ruimte te maken voor onderwijshuisvesting. Naar verwachting is dit moment in het eerste kwartaal van 2025.
4. De ontwikkeling van Pastoor Onelplein en Gogherweide aan te houden in afwachting van nader onderzoek;
- a) De bestaande bebouwing op het Pastoor Onelplein kan mogelijk geschikt zijn voor:
- het herhuisvesten van de verenigingen die nu nog op 't Schapenlandje (nabij de Weteringlaan in Oude Wetering) onderdak vinden;
 - het huisvesten van zelfstandige zorgverleners (fysiotherapie, huisarts, tandarts etc.) die in de gemeente moeite hebben om aan geschikte en betaalbare praktijkruimte te komen;
 - of aan een onderwijsinstelling voor tijdelijke en/of permanente opvang van de aanwas van leerlingen.
- Deze mogelijke alternatieven zullen na onderzoek opnieuw aan het college voorgelegd worden. Mochten deze alternatieven niet haalbaar blijken, dan kan alsnog de locatie Pastoor Onelplein voor woningbouw op de markt gezet worden.
- b) De locatie Gogherweide is voorlopig nog in gebruik bij MeerWonen met een wooncomplex voor ouderen met 80 wooneenheden. Na het verhuizen van de laatste bewoners, nu gepland in 2028, kan gestart worden met de ontwikkeling van deze locatie. De voorbereidingen voor deze locatie kunnen daarom op een later tijdstip in gang gezet worden.
- c) In het geval de locatie Pastoor Onelplein niet als woningbouw ontwikkeld wordt, dan kan het programma op de locatie Gogherweide aangepast worden bijvoorbeeld om een deel van de 'verloren' opbrengsten van Pastoor Onelplein goed te maken.
5. Hertogspark te Rijpwetering uit de lopende projectopdracht te halen en daarvoor een apart project op te zetten;
- a) De locatie Hertogspark te Rijpwetering zal onderdeel gaan uitmaken van een complexere gebiedsontwikkeling waarbij woningbouw mogelijk samenkomt met sport-, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen. Het voorstel is daarom om deze locatie uit de lopende projectopdracht voor de vrijvallende locaties te halen.
- b) De geraamde opbrengstpotentie voor Hertogspark blijft wel in beeld als een taakstellende opgave om aan de verwachting van de gemeenteraad tegemoet te komen en te bewaken dat de financiering van het Sportpad voldoende gedekt is door opbrengsten uit de vrijvallende locaties.
6. De raad te informeren over de voorgenomen ontwikkelingen met bijgaande raadsinformatiebrief:
- a. De raad is nauw betrokken geweest bij de eerdere stedenbouwkundige verkenning van de vrijvallende locaties. Met deze beknopte brief brengt het college de raad op de hoogte van de voortgang van de ontwikkeling van deze locaties. Raadsleden kunnen de bijlagen inzien voor het ophalen van meer gedetailleerde informatie.
7. Geheimhouding op te leggen op de financiële informatie in de presentatie die gebruikt is bij de werksessie met het college op 3 september 2024.

- a) Geheimhouding van deze financiële informatie is nodig om de onderhandelingspositie van de gemeente bij de aanbesteding en verkoop van de kavels niet nadelig te beïnvloeden.

Kanttekeningen

1. Door Hertogspark uit de projectopdracht te halen, kan mogelijk bij de gemeenteraad het beeld ontstaan dat deze locatie niet meer als opbrengstpotentie voor het Sportpad gezien hoeft te worden. Dit kan ondervangen worden door hierover goed met de gemeenteraad te blijven communiceren.
2. Het hanteren van te veel uitgangspunten kan leiden tot een opeenstapeling van ambities die niet (allemaal) haalbaar blijken te zijn. Het verdient daarom aandacht om in de verdere planvorming de prioriteit te geven aan één of enkele uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld de maximalisatie van de opbrengstpotentie binnen de kaders van het gemeentelijke beleid. Het bouwen van meer woningen kan bijvoorbeeld leiden tot kleinere woningen en levert niet altijd meer grondwaarde op.
3. De kavelpaspoorten dienen als leidraad voor de verdere plan- en besluitvorming en moeten geen keurslijf worden. Mocht bij de aanbesteding blijken dat een ontwikkelaar met een beter en passend voorstel komt, dan verdient het aanbeveling om de kaders te heroverwegen en ruimte te bieden voor zulke alternatieven. Hierbij is wel van belang om met omwonenden daar goed over te communiceren en niet de indruk te wekken dat ontwikkelaars een vrijbrief krijgen ter vergroting van de opbrengstpotentie die ten koste gaat van de kwaliteit van de leefomgeving.
4. De ontwikkeling van Scholeneiland kent een vrij fors woonprogramma wat leidt tot bouwhoogten van ca. 4 lagen, terwijl er nu 1-laagse schoolgebouwen staan die 's avonds nauwelijks gebruikt worden. Voor omwonenden betekent dit dat de situatie behoorlijk gaat veranderen. Daar staat tegenover dat de verkeersbewegingen in de directe omgeving zullen afnemen, wanneer de scholen zijn verdwenen. Uiteraard is het kavelpaspoort erop gericht om ook in de nieuwe situatie de mogelijke overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken, door bijvoorbeeld bestaande bomen te laten staan en voldoende afstand te creëren tussen bestaande en nieuwe bebouwing.
5. In het geval het college nog later in het planproces de ontwikkeling van De Roelevaer zou willen annuleren, dus bijvoorbeeld tijdens de aanbestedingsprocedure na begin 2025, dan zouden gegadigden en/of de winnende partij, de gemeente een schadeclaim kunnen opleggen voor het afdekken van reeds gemaakte proces- en/of ontwerpkosten. Om dit te voorkomen kan de gemeente in de concept koopovereenkomst hiervoor een vrijwaring opnemen.
6. De ontwikkeling van het Pastoor Onelplein kan mogelijk bemoeilijkt worden, doordat op een deel van deze locatie een zware milieuzonering (categorie 4.1) zit van het tegenovergelegen bedrijventerrein. Deze milieuzonering zal ingeperkt moeten worden om woningbouw mogelijk te maken. Tevens is de verwachting dat een bodemsanering nodig zal zijn. De exacte aard en omvang van de vervuiling zal dan nog beter in beeld gebracht moeten worden.

Risico's

Het actief ontwikkelen van grond ten behoeve van woningbouw brengt risico's met zich mee. De gemeente kan proberen zoveel mogelijk risico's bij ontwikkelende partijen neer te leggen. Ontwikkelaars zullen aansturen op aankoop van bouwrijpe grond gezien de gunstigere voorwaarden (BTW in plaats van overdrachtsbelasting). Bij het bouwrijp maken van grond kunnen zich risico's rond bodemsanering en asbest voordoen. Deze risico's zijn in kaart gebracht door het doen van verkennend onderzoek. Dit speelt vooral bij het Pastoor Onelplein. Op de andere locaties is er geen aanleiding om een bodemsanering te verwachten. Bij het daadwerkelijk saneren van grond kan blijken dat de vervuiling ernstiger is dan eerder verondersteld. Hiertoe dient een budget voor het afdekken van dit risico in de plankosten of grondexploitatie meegenomen te worden.

De gemeente zal ook verantwoordelijk zijn voor de procedures rond de ruimtelijke ordening. Door bezwaar en beroep kan de procedure vertraging oplopen of het kan zelfs leiden tot afzien van planontwikkeling waardoor ontwikkelende partijen een claim aan de gemeente kunnen opleggen. Dit kan voorkomen worden door hierover heldere afspraken vast te leggen in een koop-/realisatieovereenkomst.

Duurzaamheid

Eisen op gebied van duurzaamheid zijn gedeeltelijk verankerd in de LIOR die als leidraad bij de aanbesteding aan ontwikkelende partijen meegegeven wordt. Tevens kunnen t.z.t. ook aanvullende duurzaamheidseisen meegegeven worden aan de ontwikkelende partijen die de daadwerkelijke woningbouwontwikkeling ter hand zullen nemen.

Participatie en inspraak

Participatie en inspraak zal gestart worden samen met de ontwikkelende partijen. Bij het selecteren van ontwikkelende partijen zal gevraagd worden om visie en ervaring met participatie en mede op basis daarvan zal gunning plaats vinden.

Voor elke kavel zal een eigen participatietraject ingericht worden aangezien het om geografisch verschillende buurten gaat. Scholeneiland en Gogherweide liggen geografisch wel naast elkaar, maar liggen in de tijd uit elkaar. De herontwikkeling van Gogherweide zal pas opstarten als de ontwikkeling van Scholeneiland al in gang gezet is (na 2028). Dus het is logischer om participatie ook voor die twee locaties gescheiden te houden.

Financiële consequenties

Voor het project vrijvallende locaties is een projectbudget geraamd op ca. 300.000 euro. Dit budget is nodig voor het inhuren van externe adviseurs en voor het doen van aanvullende onderzoeken. Het geraamde projectbudget is gespreid over de jaren 2024, 2025 en 2026. De dekking voor het jaar 2024 is reeds meegenomen in de begroting.

Dekking voor de kosten over 2025 en 2026 kan gevonden worden in:

- subsidie van de provincie Zuid-Holland (Vliegende Brigade) à 56.000 euro;
- de nog op te stellen grondexploitaties (per locatie).

Regio

Dit voorstel draagt bij aan het realiseren van woningbouw. De provincie Zuid-Holland hecht grote waarde aan het versnellen van woningbouw in de provincie en draagt daarom financieel bij aan het dekken van de plankosten.

Voor de ontwikkeling van het Scholeneiland zal samenwerking gezocht gaan worden met Stichting MeerWonen conform de in 2020 getekende intentieovereenkomst rond Gogherweide en Scholeneiland.

Communicatie

Communicatie met de gemeenteraad vindt binnenkort plaats door middel van een raadsinformatiebrief. Communicatie met omwonenden zal onderdeel zijn van een nog op te zetten participatietraject voor iedere locatie afzonderlijk.

Op de financiële informatie uit de presentatie die met het college is gedeeld op 3 september is geheimhouding opgelegd. Daarom is een versie gemaakt zonder die financiële informatie, die wel openbaar wordt gemaakt.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	9 september 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Beheer & Projecten	
Ruimte & Sociaal	
Juridische Zaken & Veiligheid	
Middelen	