

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Herontwikkeling vrijkomende schoollocaties in Wezep.	
Raadsvergadering d.d.: 30 september 2021	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts en B. Bergkamp	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1041156

Onderwerp

Herontwikkeling vrijkomende schoollocaties in Wezep.

Te nemen besluit

- 1.a De stedenbouwkundige opzet en het woonprogramma voor de locatie De Meidoorn vast te stellen;
- 1.b De stedenbouwkundige opzet en het woonprogramma voor de locatie Oranjeschool vast te stellen;
- 2.a Een krediet beschikbaar te stellen van € 102.500,- voor het uitvoeren van de sloop van de Oranjeschool op de locatie Berberisstraat 11 in Wezep;
- 2.b Hiervoor de 11e begrotingswijziging 2021 vast te stellen;
3. Kennis te nemen van ontwikkelingen van de locatie 'Klepperbelt' (Keizersweg 1 in Wezep).

Aanleiding

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2021 zijn drie schoollocaties in Wezep vrijgekomen, te weten 'De Meidoorn', 'Oranjeschool' en 'Klepperbelt'. Deze locaties zijn nu beschikbaar voor herontwikkeling. In januari 2021 is het participatietraject met de buurt gestart voor de locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool'. Voor de locatie 'Klepperbelt' is een ander traject doorlopen. Voor alle drie locaties geldt dat een volgende stap in het herontwikkelingstraject gezet wordt. Voor de locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool' kan de stedenbouwkundige opzet worden vastgesteld. Voor de locatie 'Klepperbelt' is een intentieovereenkomst gesloten op 16 juni 2021 met stichting Woonzorg de Plataan en Prins Bouw.

Beoogd effect

Bijdrage aan het voorzien in de woningbouwbehoefte in de gemeente door het herontwikkelen van drie vrijkomende schoollocaties in Wezep.

Argumenten

1.a.1 / 1.b.1. De herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties is opgenomen in het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG)

Er is in het MPG (2020 en 2021) een voorbereidingskrediet (IMVA) opgenomen voor de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee passen deze stappen voor de herontwikkeling van deze locaties binnen het vastgestelde beleid.

1.a.2 / 1.b.2 De vrijkomende schoollocaties betreffen inbreidingslocaties

Volgens de nota grondbeleid 2019-2022 hebben inbreidingslocaties de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Alle schoollocaties, zoals die nu voorliggen, zijn inbreidingslocaties en passen daarmee in dit beleid. De schoollocaties voldoen ook aan het toetsingskader zoals opgenomen in de beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven en zijn niet gelegen in de gebieden zoals weergegeven in de bijlage 2: Gebieden aansluitend op Groenvisie gemeente Oldebroek van deze beleidsnotitie.

1.a.3 / 1.b.3 Er wordt een bijdrage geleverd aan het voorzien in de woningbouwbehoefte in de gemeente

In het (concept) woonprogramma is opgenomen dat deze twee schoollocaties ('de Meidoorn' en 'Oranjeschool') uitermate geschikt zijn voor seniorenwoningen in verband met de nabijheid van voorzieningen. Het winkelcentrum Meidoornplein ligt op een steenworpafstand van deze twee locaties. Het merendeel van de woningen op beide locaties is (ook) geschikt voor senioren. Daarnaast wordt er een divers aanbod gerealiseerd voor zowel gezinnen, senioren als starters.

De appartementen op de locatie 'De Meidoorn' zijn circa 80/85 m² (14 appartement en drie kamers) of circa 60 m² groot (8 appartementen en 2 kamers). Die grootte biedt ruimte aan verschillende doelgroepen. De keuze voor koop- of huurappartementen kan nog worden gemaakt. De omvang is geschikt voor beide soorten woningen. Hetzelfde geldt voor de appartementen op de locatie van de voormalige Oranjeschool.

1.a.4 / 1.b.4 Er is rekening gehouden met klimaatadaptatie en hittestress

Klimaatadaptatie en hittestress vormen een belangrijk onderdeel bij herontwikkelingen van locaties. Aangezien het hier gaat om inbreidingslocaties in een gedeelte van Wezep waar verstening de overhand lijkt te hebben, was het extra belangrijk om groen op te nemen in de stedenbouwkundige opzet. Op beide locaties is dat gerealiseerd in de vorm van laag groen, bomen en een wadi voor wateropvang. Er is expliciet niet gekozen voor een grote speelplek, omdat deze in de praktijk vaak voor andere doeleinden wordt gebruikt. Voor hen worden er wel natuurlijke elementen aangebracht die uitnodigen tot spelen. Dit wordt nog verder uitgewerkt in de volgende fase van dit project.

1.a.5 / 1.b.5 Parkeren wordt opgelost binnen het plangebied

Voor beide locaties geldt dat het parkeren van de nieuwbouw in de vast te stellen stedenbouwkundige opzet binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Hiermee wordt er geen extra druk op (parkeren in) de openbare ruimte gelegd.

1.a.6 / 1.b.6 De inbreng van buurtbewoners is verwerkt in de stedenbouwkundige opzetten

In januari 2021 ontvingen buurtbewoners een eerste informatiebrief (zie bijlagen). Buurtbewoners konden zich opgeven om mee te denken over de herontwikkeling van de schoollocaties. Op 6 april 2021 is een eerste bewonersbijeenkomst gehouden waar twee stedenbouwkundige opzetten per locatie zijn gepresenteerd: één op basis van het (concept) woonprogramma en één waarbij er meer rekening is gehouden met de ruimtelijke inpassing. Naar aanleiding van de eerste bewonersbijeenkomst zijn de stedenbouwkundige opzetten aangepast en op 18 mei 2021 nogmaals voorgelegd aan de buurtbewoners tijdens een tweede bewonersbijeenkomst. Hiervoor ontvingen alle buurtbewoners weer een informatiebrief met een uitnodiging (zie bijlagen). De inbreng vanuit de tweede en derde bewonersbijeenkomsten is verwerkt in de definitieve stedenbouwkundige opzetten.

1.a.7 / 1.b.7 De herontwikkelingen laten een positief financieel resultaat zien

De opbrengsten van de woningbouw dekken de te maken kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie alsook de huidige boekwaardes die rusten op de locaties.

1.a.8 / 1.b.8 De voorgelegde stedenbouwkundige visies worden voor beide locaties als meest geschikt gezien

Voor beide locaties zijn verschillende scenario's onderzocht. Zowel scenario's met grondgebonden woningen, appartementen of een combinatie van beiden. Deze scenario's zijn tijdens de meerdere bewonersbijeenkomsten voorgelegd aan de buurtbewoners. Middels de feedback van omwonenden zijn er diverse scenario's afgevallen, omdat deze op te weinig draagvlak konden rekenen en zijn andere scenario's aangescherpt tot de voorgelegde stedenbouwkundige visies.

Die feedback heeft er ook toe geleid dat voor de locatie de Meidoorn alleen een scenario met appartementen als geschikte invulling wordt gezien. Dit vanwege de grote zorgen van de omwonenden over de al bestaande parkeerdruk op die locatie en de komst van zoveel mogelijk groen op de locatie. Bij

een scenario met grondgebonden woningen is het niet mogelijk het parkeren op eigen terrein op te vangen, of het zou ten koste gaan van meerdere woningen.

Voor de locatie de Oranjeschool waren er twee scenario's welke beiden op veel draagkracht konden rekenen in de omgeving. Dit betreft een scenario met appartementen en een scenario met grondgebonden woningen. Het college heeft een duidelijke voorkeur voor de variant met appartementen. Dit vanwege het aantal woningen, meer openbaar groen voor de bewoners en de omgeving en de toevoeging van sociale huurwoningen.

2. De Oranjeschool dient zo snel mogelijk gesloopt te worden

Buurtbewoners ervaren overlast van jeugd die hier samenkomt, ondanks de geplaatste bouwhekken. Na de sloop nodigt het terrein minder uit om samen te komen. Tegelijkertijd is er dan meer zicht op de locatie. In het MPG 2021 is er nog geen rekening gehouden met de kosten voor de sloop van het gebouw, omdat er alleen een voorbereidingskrediet is aangevraagd. Het slopen van het gebouw is eigenlijk onderdeel van de uitvoeringsfase, maar wordt gezien de overlast nu vervroegd uitgevoerd. Daarvoor is wel een krediet nodig. Dit krediet wordt verrekend met het MPG 2022 en uiteindelijk verwerkt in de herziening van de grondexploitatie van dit complex.

3. Het is een belangrijke stap in de herontwikkeling van de locatie 'Klepperbelt'

Er wordt al enige tijd gesproken met stichting Woonzorg de Plataan. Inmiddels is voor de locatie 'Klepperbelt' een intentieovereenkomst gesloten op 16 juni 2021. Dit initiatief is een ontwikkeling voor de realisatie van 10-15 zorgappartementen voor zorgbehoevende jongeren, in de voormalige basisschool De Klepperbelt, gelegen aan de Keizersweg 1 in Wezep. Het moment van ondertekenen van de intentieovereenkomst is bekend gemaakt in de plaatselijke Huis aan huis en door de initiatiefnemers zijn de buurtbewoners middels een informatiebrief op de hoogte gebracht. Die intentieovereenkomst is het gevolg van diverse gesprekken met stichting Woonzorg de Plataan en de provincie Gelderland. Het sluiten van de intentieovereenkomst is een bevoegdheid van het college, maar gezien het belang van de herontwikkeling van deze locatie wordt geadviseerd de raad te informeren over deze belangrijke stap als onderdeel van het complex C.24 Vrijkomende schoollocaties.

Het doel van deze intentieovereenkomst is een haalbaarheidsonderzoek waarin de resultaten omtrent de wenselijkheid én haalbaarheid van de economische, juridische, ruimtelijke, financiële en zorgaspecten van het initiatief worden weergegeven en in een beslisdocument worden verwerkt. Deze resultaten zullen bekend worden gemaakt, waarna een besluit zal worden genomen om al dan niet tot ontwikkeling en realisatie van het initiatief over te gaan. Partijen zullen bij een positief besluit een koop- en realisatieovereenkomst sluiten.

Kanttekeningen

1.a.1 De stedenbouwkundige opzet voor de locatie 'De Meidoorn' komt niet overeen met het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het (concept) woonprogramma

Voor de locatie 'De Meidoorn' was rekening gehouden met een combinatie van 8 grondgebonden woningen (waarvan 4 goedkoop en 4 middelduur) en 12 middeldure appartementen. De inpassing van grondgebonden woningen is ruimtelijk niet wenselijk, onder andere gezien de zichtlijnen naar het winkelcentrum toe, de afstanden tot de tegenover gelegen en naastgelegen woningen en het zeer beperkte groen dat overbleef. Meer groen in de wijk is een wens van de buurtbewoners. Daarnaast zou het parkeren deels in de openbare ruimte opgelost moeten worden. Ook voor het parkeren op eigen terrein zou met name de Lavendelstraat heringericht moeten worden. Voor de Meidoornstraat geldt dit in mindere mate. Daarom is er nu gekozen voor een combinatie van 12 3-kamer appartementen en 8 2-kamerappartementen.

1.b.1 De stedenbouwkundige opzet voor de locatie 'Oranjeschool' wijkt af van het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het (concept) woonprogramma

Voor de locatie 'Oranjeschool' was rekening gehouden met 24 middeldure appartementen op deze locatie. Zowel qua ruimtelijke inpassing als qua wensen van de buurt is deze invulling niet gewenst. Ruimtelijk gezien ontstaat er dan hoogbouw met een parkeerplaats, waarbij er geen overeenkomsten zijn

met de opzet van de huidige buurt (zie bijlage voor de stedenbouwkundige opzet conform het woonprogramma). Ook de bewoners van de Berberisstraat worden dan 'ingeklemd' tussen het gebouw van de PLUS supermarkt en de nieuwbouw. Dat is ongewenst.

Financiën

De kosten voor deze fase, met de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en het gelopen participatietraject, vallen binnen het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet (IMVA) in het MPG 2021. Ook voor de volgende fase van verdere uitwerking van het plan, de bestemmingsplanprocedure en het aanbesteden van de locaties is nog voldoende budget beschikbaar vanuit het MPG 2021.

Communicatie

Na een positief collegebesluit worden in samenspraak met de griffie de buurtbewoners geïnformeerd over behandeling van het voorstel in de commissie en de gemeenteraad. Bij de verdere uitwerking van het plan (bijvoorbeeld invulling groen, precieze plaatsing inritten etc.) worden de buurtbewoners op een later moment betrokken. Wij zullen door middel van een brief de buurtbewoners na het raadsbesluit informeren.

Vervolg

Na het raadsbesluit worden buurtbewoners geïnformeerd over het plan en de verdere uitwerking en vervolgstappen hiervan. Daarnaast worden de bestemmingsplanprocedures opgestart, zodat de locaties zullen beschikken over de juiste bestemmingen. Verder zal voor de locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool' een inschrijvingsleidraad worden opgesteld. Voor de locatie 'Klepperbelt' geldt dat na een positief haalbaarheidsonderzoek kan worden besloten over het al dan niet overgaan tot het verder ontwikkelen en realiseren van het initiatief.

Bijlage(n)

1. BW20210824 - Brief 1^e bewonersbijeenkomst van 13 januari 2021
2. BW20210824 - Brief 2^e bewonersbijeenkomst van 21 april 2021
3. BW20210824 - Verspreidingsgebied brieven bewonersbijeenkomsten
4. BW20210824 - Vast te stellen stedenbouwkundige opzet 'De Meidoorn'
5. BW20210824 - Stedenbouwkundige opzet 'De Meidoorn' volgens woonprogramma
6. BW20210824 - Vast te stellen stedenbouwkundige opzet 'Oranjeschool'
7. BW20210824 - Niet vast te stellen stedenbouwkundige opzet 'Oranjeschool'
8. BW20210824 - Stedenbouwkundige opzet 'Oranjeschool' volgens woonprogramma

Oldebroek, 24 augustus 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.