

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/20/049152/263033
Datum collegebesluit: dinsdag 24 augustus 2021
Datum commissievergadering: maandag 6 september 2021
Datum raadsvergadering: dinsdag 21 september 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Startnotitie Scenariostudies locatie Kerkehout
Portefeuillehouder: Wethouder Inge Zweerts-de Jong
Programma:

Kernboodschap: Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college van B&W scenario's voor ontwikkeling van locatie Kerkehout laten ontwikkelen. De concept scenario's zijn de raad 29 maart jl. gepresenteerd en besproken, waarna aangevuld en aangepast. De scenario's zijn in nauw overleg met de initiatiefnemers van het burgerinitiatief Kerkehout ontwikkeld en sluit goed aan op het door hun uitgebrachte rapport. De gemeenteraad wordt gevraagd een voorkeursscenario vast te stellen en te laten uitwerken in een startdocument waarmee het planologisch kader voor de verdere uitwerking en realisatie vorm zal krijgen. Daarbij zal de initiatiefgroep op de onderdelen accommodatie en verkeersafwikkeling het voortouw nemen en wordt de omgeving actief betrokken.

Bijlagen: Bijlage 1 Scenariostudie Kerkehout
Bijlage 2 Begrotingswijziging BWJ 15 - Startnotitie Kerkehout
Bijlage 3 Rapport Burgerinitiatief Kerkehout

Stukken ter inzage:
Beslispunten:

1. het voorgestelde Scenario 1 als voorkeursscenario vast te stellen;
2. het College van B&W het voorkeursscenario te laten uitwerken in een startdocument met planologisch kader voor vervolg;
3. de kosten ad. € 45.000 te dekken uit de Reserve Grote Projecten;
4. de bijgevoegde begrotingswijziging BWJ 15 vast te stellen.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt:
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Startnotitie Kerkehout

Samenvatting

Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college van B&W scenario's voor ontwikkeling van locatie Kerkehout laten ontwikkelen. De concept scenario's zijn de raad 29 maart jl. gepresenteerd en besproken, waarna aangevuld en aangepast. De scenario's zijn in nauw overleg met de initiatiefnemers van het burgerinitiatief Kerkehout ontwikkeld en sluit goed aan op het door hun uitgebrachte rapport. De gemeenteraad wordt gevraagd een voorkeursscenario vast te stellen en te laten uitwerken in een startdocument waarmee het planologisch kader voor de verdere uitwerking en realisatie vorm zal krijgen. Daarbij zal de initiatiefgroep op de onderdelen accommodatie en verkeersafwikkeling het voortouw nemen en wordt de omgeving actief betrokken.

Beoogd effect

Passende woningbouwontwikkeling om te voorzien in de woningbehoefte, zoals aangegeven in de vastgestelde Woonvisie.

Argumenten

Voor de locatie Kerkehout komt uit de scenariostudies het beeld naar voren, dat ontwikkeling van de locatie financieel zeer goed haalbaar kan zijn, ondanks aanpassingen die nodig zijn op de sportvelden om bebouwing mogelijk te maken. Ook is de sociale woningbouwopgave hier goed realiseerbaar.

Voorkeursscenario: scenario 1

Voor de locatie Kerkehout heeft het college van B&W de voorkeur om scenario 1 ter hand te nemen. Dat laat een financieel gunstig beeld zien en verdient om meerdere redenen de voorkeur:

- ✓ scenario 1 biedt meer woningen;
- ✓ scenario 1 biedt woningen die aansluiten op segmenten in de markt waarnaar grote vraag en nog een veel te gering aanbod is, als uitstekend antwoord op de beleid- en marktvraag;
- ✓ scenario 1 biedt met appartementen een woonvorm als goede variant op de in Kerkehout veel voorkomende eengezinswoningen. Deze is (juist) geschikt voor jongeren én senioren;
- ✓ scenario 1 biedt met nieuwbouw eengezinswoningen ook ruimte aan (startende) gezinnen;
- ✓ scenario 1 biedt een meer ontspannen stedenbouwkundige inbedding;
- ✓ scenario 1 geeft meer ruimte voor verblijfsruimte om de bebouwing;
- ✓ scenario 1 sluit uitstekend aan op de uitkomsten van de studie van het burgerinitiatief voor Kerkehout en de resultaten van het rapport van de initiatiefgroep.

Om deze redenen stelt het College van B&W voor om dit scenario verder uit te laten werken in een startdocument. In het bijgevoegde rapport van FARO treft u uitgebreide beschrijvingen, verbeeldingen en doorrekeningen van de (sub)scenario's die voor deze studie zijn opgesteld.

Verbetering

Het in ontwikkeling nemen van deze locatie Kerkehout verkleint de ruimte voor SV Wassenaar. Zeer ten dele, want in de plannen wordt een B-veld en de tribune geofferd. Maar daar komt een 80% B-veld voor terug en veel meer dan dat, nl. een nieuw multifunctioneel gebouw en verbetering van het honkbalveld met integratie van het softbalveld. Om die redenen kan de SV zich vinden in de plannen.

Kanttelingen | Onderzoek

In de volgende fase zal onderzocht moeten worden onder welke aanvullende geluids(isolerende) maatregelen de nieuw te realiseren bebouwing op 30 meter van de sportvelden gesitueerd kan worden, in afwijking van de standaard-norm van 50 meter.

Financiën

Bij het vaststellen van de meerjarenbegroting 2021 op 27 oktober 2020 is door de raad voor 2021 een bedrag van € 120.000 beschikbaar gesteld vanuit de reserve grote projecten om de ontwikkeling van de locaties Kerkehout en de Gemeentewerf ten behoeve van woningbouw te versnellen door ontwikkelscenario's op te stellen.

Om in vervolg op deze ontwikkelscenario's een startdocument op te kunnen stellen en de benodigde onderzoeken uit te kunnen laten voeren om daarmee tot passende planologische kaders te komen voor vervolg is aanvullend € 45.000,- benodigd. Voorgesteld wordt om ook deze aanvullende kosten te dekken vanuit de reserve Grote Projecten.

Risico's

De locatie Kerkehout is gelegen in een groter gebied aan de zuidzijde van Wassenaar, dat onderdeel uitmaakt van een zogeheten cultuurhistorisch kroonjuweel; "een uniek, zeer karakteristiek erfgoedensemble, waarbij ruimtelijke ontwikkeling alleen mogelijk is, als het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit", aldus de provinciale omschrijving. Dit kan beperkend werken in de mogelijkheden voor ontwikkeling van deze locatie. Verder moeten de voorwaarden waaronder op 30 meter van sportvelden gebouwd mag worden nader beoordeeld worden.

Duurzaamheid

Voorstel beoogt ontwikkeling van duurzame woningbouw.

Communicatie/Inwonersparticipatie

De scenario's zijn ontwikkeld in nauwe afstemming met de initiatiegroep. Voor hun rapport, dat meerdere onderwerpen kent heeft de groep de buurt geënkquêteerd waarmee ruimte is geboden aan de omwonenden om hun belangen en wensen te kunnen inbrengen en is invulling gegeven aan participatie. In het verlengde van het reeds ondernomen initiatief en het onderzoek dat de initiatiegroep gedaan heeft, zijn er twee onderwerpen die het College wil laten uitwerken, waarbij het voortouw bij de initiatiegroep gelegd wordt; '*Right to Challenge*':

- ✓ De wens die in de scenariostudies is benoemd om het verkeer af te wikkelen door *inrijden* via Agathastraat en *uitrijden* via Het Kerkehout (in plaats van tweezijdige afwikkeling door via de Agathastraat) leeft ook volop bij SV Wassenaar. Het College heeft de initiatiegroep gevraagd om het voortouw te nemen om te verkennen hoe dit passend mogelijk gemaakt kan worden met -waar nodig- ondersteuning van een extern bureau;
- ✓ Het voorkeursscenario gaat uit van sloop van huidig clubgebouw met kleedkamers en de huidige tribune. Ter vervanging komt op de plek van de huidige tribune een multifunctionele accommodatie, waarin meerdere functies opgenomen zullen worden. Het College heeft de initiatiegroep gevraagd om met een voorstel te komen voor een toezichthoudend orgaan, dat het gebouw in beheer en exploitatie gaat nemen. Uitgangspunten zijn daarbij dat het gebouw en de grond in eigendom blijven van de gemeente en zowel in klein als groot onderhoud alsmede de gehele exploitatie in handen van deze stichting (met bezoldigd toezicht) komt.

Voor deze twee vragen heeft de initiatiegroep middelen beschikbaar dat resteert uit het budget dat de uw raad hen beschikbaar heeft gesteld. Voorts zal tezamen met de initiatiegroep gesproken worden met de omwonenden over het te ontwikkelen woningbouwprogramma.

Uitvoering

Om de passende kaders voor de planologische procedure vast te kunnen stellen wordt het voorkeursscenario uitgewerkt in een startdocument. Daarin worden de uitgangspunten voor ontwikkeling opgenomen rekening houdend met landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

Stedenbouwkundig kader

Om te komen tot een kwalitatief goed en ruimtelijke passend plan wordt een stedenbouwkundig kader opgesteld. Deze wordt opgesteld op basis van een analyse van de omgeving en de huidige bebouwingsstructuur. Ook worden door participatiebijeenkomsten wensen vanuit de buurt opgehaald en meegewogen. Dat leidt tot een kader waarin onder meer bouwmassa en plangrenzen en functies zijn opgenomen.

Bijzondere aandachtspunten in dit kader:

1. Wonen

Het voorkeursscenario voorziet in wonen voor senioren, zodat senioren *in hun wijk* gelijkvloers en comfortabel kunnen blijven wonen en doorstromen. Het voorziet ook in eengezinswoningen om ook de (jonge) gezinnen ruimte te bieden. En het voorziet in appartementen voor jongeren / starters om hun wooncarrière te starten (in hun wijk). Het voorkeursscenario voegt daarmee wenselijke kwaliteiten en aantallen woningen toe aan de woningmarkt van Wassenaar en geeft invulling aan

de aangenomen motie "Woningbouw voor Wassenaarse jongeren en gezinnen" d.d. 6 juli 2021. Het biedt ook ruimte voor realisatie van > 25% sociale woningbouw, waarmee ook het beleidsmatig tekort aan sociale woningen, dat is ontstaan met de plannen voor Den Deijl, tegemoet kan worden gekomen. Tezamen met de ontwikkeling van het beoogde scenario voor Gemeentewerf kan in dat tekort geheel worden voorzien. De precieze sociale en vrijemarkt woningprogrammering zal onder deze beleidsmatige uitgangspunten in de uitwerking verder vormkrijgen. Variëren in het programma geeft uiteraard ook variatie in de opbrengstpotentie van de ontwikkeling. Daar zal dus mee gerekend gaan worden in de uitwerking.

Beoogde -indicatieve- woningbouwontwikkeling gemeentelijke locaties – *stand augustus 2021*

Locatie (VOORKEUR) SCENARIO	Projectomvang	Eengezinswoning	Meergezinswoning	(%) sociaal
	INDICATIEF	INDICATIEF	INDICATIEF (jongeren / senioren e.a.)	INDICATIEF
Kerkehout	75	9	66	24 = 32 %
Gemeentewerf/ -Kantoor	70	8	62	26 = 37. ¹ %
Den Deijl	± 48	≥ 5 (5-10)	≤ 43	0 = 0 %
Totaal	193	≥ 22	≤ 171	
				25. ⁹ %

2. Mobiliteit en parkeren

Een ander punt van uitwerking is het mobiliteitsvraagstuk. Het effect dat de beoogde ontwikkeling heeft op de verkeersafwikkeling zal beoordeeld worden, waarbij de initiatiefgroep het voortouw zal krijgen (zie onder *Communicatie en participatie*). Wat betreft het parkeren is er de gereede vraag of de parkeernormen met dit type woonprogrammering op deze plek met passende mobiliteitsmaatregelen en onderzoek teruggebracht kan worden.

3. Groen en Kroonjuweel

De locatie Kerkehout is gelegen in een groter gebied aan de zuidzijde van Wassenaar, dat onderdeel uitmaakt van een zogeheten cultuurhistorisch kroonjuweel; een uniek, zeer karakteristiek erfgoedensemble, waarbij ruimtelijke ontwikkeling alleen mogelijk is, als het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, aldus de provincie Zuid-Holland. In overleg met de provincie zal onderzocht worden onder welke condities het voorkeursscenario gerealiseerd kan worden.

4. Spelen en buiten ontmoeten

In de huidige situatie is er nabij de sportvelden een buitenplek, bedoeld voor de jeugd om te ontmoeten. Bezien moet worden op welke plek en wijze dit kan terugkomen in het uit te werken voorkeursscenario.

Planning

Het startdocument Kerkehout wordt de gemeenteraad naar verwachting begin 2022 aangeboden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester