

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/25/095060/434489
Datum collegebesluit: dinsdag 10 februari 2025
Datum commissievergadering: dinsdag 17 maart 2025
Datum raadsvergadering: dinsdag 1 april 2025

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Investeren in Kerkehout
Portefeuillehouders: Wethouder Van Doeveren & wethouder Bloemendaal
Programma: Vastgoed & Wonen

Kernboodschap: De gemeente wil investeren in de toekomst van Kerkehout Wassenaar door een Multifunctioneel Centrum (MFC) voor Buurtvereniging Kerkehout en Omstreken (BKO), S.V. Wassenaar, Wassenaar Warriors en Kinderopvang Norlandia, 95 woningen en een duurzame openbare ruimte te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) "afronding Tuindorp Kerkehout" vast en vraagt om een ontwikkel- en realisatiekrediet voor het MFC en de benodigde infrastructuur. Het plan richt zich op het bevorderen van bewegen, ontmoeten en wonen in Kerkehout en draagt bij aan een duurzame en inclusieve toekomst voor de gemeente.

Bijlagen: **Bijlagen**
Bijlage 1: Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) "afronding tuindorp" Kerkehout
Bijlage 2: Financiële aspecten investeren in Kerkehout (GEHEIM)
Bijlage 3: Mobiliteitsstudie Goudappel Coffeng
Bijlage 4: Parkeertellingen Goudappel Coffeng

Stukken ter inzage: bijlage 2 (in verband met geheimhouding)

Beslispunten

1. Het Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) "afronding Tuindorp Kerkehout" vast te stellen (bijlage 1) en hiermee 95 woningen en een Multifunctioneel Centrum (MFC) van 1600m2 mogelijk te maken;
2. De financiële aspecten investeren in Kerkehout vast te stellen (bijlage 2);
3. De genoemde investeringskredieten voor het MFC van € 6,5 miljoen incl. btw en de infrastructuur van € 2,1 miljoen excl. btw beschikbaar te stellen;
4. Het totaalbedrag van de grondverkoop van de woningbouw, te storten in de algemene reserve;
5. De gevolgen voor de exploitatiebegroting te verwerken in de kadernota van 2026;
6. Verkennen van de mogelijkheden om de calamiteitenroute open te houden ook voor regulier verkeer.

Relatie met:

Agendapunt: LTA investeren Kerkehout en Raadsbesluit 12 oktober 2021 (Z/49152/263032)

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Investeren in Kerkehout

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2021 een besluit (Z/49152/263032) genomen over de ontwikkeling in Kerkehout. Hierbij is een voorkeurscenario gekozen met 69 woningen en een nieuwe gebouw voor de verenigingen. Voor de verdere planuitwerking heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld. De gemeente is eigenaar van de gronden. De gemeenteraad heeft op 7 maart 2023 besloten (Z/2023/334960) akkoord te gaan met de ondertekening van de Regionale Realisatieagenda Haaglanden (RRA). In de RRA is afgesproken dat Wassenaar 991 woningen bouwt tot 2030. De ontwikkeling Kerkehout is opgenomen in de RRA, het coalitieakkoord 2023-2026 en in de Startnotitie Sportvisie Wassenaar 2025-2035.

De gemeente Wassenaar werkt samen met de woningbouwcorporatie Wassenaarsche Bouwstichting (WBS), Buurtvereniging Kerkehout en Omstreken (BKO), S.V. Wassenaar, Wassenaar Warriors en Kinderopvang Norlandia aan de ontwikkeling van plan en het MFC en de woningbouw. De betrokken verenigingen hebben samen 860 leden. De WBS is betrokken bij het proces en heeft hierin een actieve rol gespeeld. De gemeente heeft Stedenbouwkundig Bureau IMOSS opdracht gegeven voor de uitwerking van de stedenbouwkundige kaders. Samen is gewerkt aan het stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE). Het doel van de ontwikkeling is het versterken van de leefbaarheid in Kerkehout, Wassenaar, door de realisatie van een Multifunctioneel Centrum (MFC) en een passend woningbouwprogramma (95 woningen).

Beoogd effect

De gemeente werkt aan de ontwikkeling van het Multifunctioneel Centrum (MFC) en de bouw van woningen, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE), de Regionale Realisatieagenda (RRA), het coalitieakkoord en de Sportvisie. In de wijk Kerkehout wordt gewerkt aan 'Fit in Wassenaar' om de komende jaren meer mensen in de wijk in beweging te krijgen. Ook wordt het sportpark in Kerkehout vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt. Het sportpark krijgt een impuls met verbeterde sport- en beweegfaciliteiten, die ook in het MFC worden opgenomen.

Door het plan met stedenbouwkundig programma van eisen (hierna: SPVE, bijlage 1) voor het MFC en de woningbouw in Kerkehout met bijbehorende krediet aanvraag aan de raad voor te leggen, kan de volgende projectfase starten. Over drie jaar zal er in Kerkehout een nieuw en duurzaam MFC staan en worden er 95 woningen gerealiseerd.

Argumenten

1.1. De raad is bevoegd gezag voor het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders en daarmee over de te volgen procedure

Op grond van de Omgevingswet ligt het primaat van de ruimtelijke procedure bij de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt wijzigingen van het omgevingsplan vast. Daarnaast heeft de gemeenteraad een verzwaard adviesrecht (artikel 16.15a en artikel 16.15b Omgevingswet) bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet. De BOPA kan als alternatief dienen voor een wijziging van het omgevingsplan.

Omdat dit gehele proces zal leiden tot een wijziging van de bestemming via een BOPA wordt de raad vanaf de start betrokken. De raad heeft op 12 oktober 2021 een besluit genomen voor dit project en een voorkeursscenario vastgesteld. Dit raadsvoorstel is de verdere uitwerking van dit het eerdere raadsbesluit. Door vaststelling van het SPVE en toekennen van de investeringskredieten (bijlage 1) geeft de raad de ruimtelijke en financiële aspecten (bijlage 2) voor de verdere uitwerking mee aan het college.

1.2 De raad heeft op 12 oktober 2021 een positief besluit genomen over het MFC en de woningbouw

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2021 een besluit genomen over de ontwikkeling in Kerkehout (Z/49152/263032). Hierbij is een voorkeursscenario gekozen en is er budget beschikbaar gesteld voor de planuitwerking. Het voorkeursscenario voorzagt in drie urban villa's en enkele rijwoningen (woningbouw minimaal 25% sociaal en een MFC conform het programma van wensen. In de periode daarna is het plan met de adviseurs, buurtpartners en provincie Zuid-Holland verder uitgewerkt en herijkt (wonen minimaal 30% sociaal, 40% midden en 30% vrije sector). Uit dit proces is voorliggend plan (bijlage 1) ontwikkeld waarbij is ingezet op tot de afronding van het Tuindorp Kerkehout. Het plan levert de gewenste ruimtelijke kwaliteit op deze plek.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan afspraken en ambities van de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA)

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2023 besloten (Z/2023/334960) over te gaan tot ondertekening van de Regionale Realisatieagenda Haaglanden (RRA). In de RRA is afgesproken dat Wassenaar 991 woningen bouwt tot 2030. De ontwikkeling Kerkehout is opgenomen in de RRA. Op 14 maart 2023 is de RRA door de betrokken partijen ondertekend. Hierin zijn de afspraken voor de regio Haaglanden opgenomen ten behoeve van de woningbouwrealisatie tot en met 2030.

Uitgangspunt in de afspraken tussen het Rijk en de provincie is minimaal 30% sociale huurwoningen te bouwen door corporaties. De colleges hebben onderling de ambitie uitgesproken vanaf 2025 een programma van 2/3 deel betaalbare woningen te realiseren, waarvan de helft door de corporaties. Voor Wassenaar geldt in totaal 991 woningen tot en met 2030. Het plan biedt voor Kerkehout 95 woningen. Van deze te ontwikkelen woningen zijn 32 sociale huurwoningen en 10 middenhuurwoningen bestemd voor de corporatie. De ontwikkeling Kerkehout voldoet hiermee aan de afspraken tussen het Rijk en provincie en de ambities van de RRA.

1.4 De ontwikkeling sluit aan bij de afspraken uit het coalitieakkoord, we maken tempo met Kerkehout

De opgave betreft de ontwikkeling van woningen, het bouwen van een duurzaam Multifunctioneel Centrum (MFC) - met faciliteiten zoals een clubhuis, kleedkamers, een buurtcentrum, ontmoetingsruimte en kinderopvang - en de bijbehorende infrastructurele voorzieningen. Het plan biedt voor Kerkehout in totaal het ontwikkelen van 95 woningen. Het woonsegment is als volgt verdeeld: 32 sociale huurwoningen, 10 middenhuur woningen, 36 middensegment koopwoningen en 17 woningen in het overige segment. Hiermee voldoet het college aan het gestelde tempo maken uit het coalitieakkoord op het ontwikkelen van woningen en het bevorderen van doorstroming met aandacht voor het middensegment.

1.5 De ontwikkeling sluit aan bij de structuurvisie

Het plan voldoet aan de hoofddoelstelling uit de structuurvisie 2017 – 2025: veilige, toegankelijke en groene woonbuurten creëren voor een gevarieerde bevolkingsopbouw.

De structuurvisie "Wassenaar 2025, landgoed aan zee" schetst een integrale ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025. Het stedenbouwkundig plan richt zich op de hoofddoelstelling: het creëren van veilige, toegankelijke en groene woonbuurten voor een diverse bevolkingsopbouw. Het plan versterkt het groene karakter en verbetert de beleving van de waterstructuur door extra wandelroutes in en rondom het plangebied. In de openbare ruimte worden ontmoetingsplekken gecreëerd en deze ruimtes worden inclusief ingericht voor mensen met een beperking. Op het gebied van cultureel erfgoed wordt het ankerpunt voor ontmoeting behouden en vernieuwd door middel van een nieuw Multifunctioneel Centrum (MFC). Qua milieu, klimaat, duurzaamheid en afvalbeheer sluit het plan aan bij de structuurvisie. De openbare ruimte wordt klimaat adaptief ingericht, met veel groen en ondergrondse afvalcontainers. De woningbouw richt zich op energiezuinige woningen met minimaal energielabel A, die grotendeels levensloopbestendig zijn en ruimte bieden voor iedere woningzoekende. Het plan voorziet in multifunctioneel gebruik van accommodaties, waarbij drie partijen samenwerken onder één dak in het MFC.

1.6 De ontwikkeling sluit aan bij de Startnotitie voor de Sportvisie

De gemeente richt zich op het concentreren van sport, ontmoeting en bewegen in dit gebied. Het gebied in Kerkehout, bij de SVW en de BKO, biedt alles wat nodig is: sporten, bewegen, ontmoeten en kinderopvang. Eén van de pijlers in de startnotitie van de Sportvisie richt zich op toekomstbestendige en verduurzaamde sportaccommodaties. Door te investeren in een vernieuwd MFC met woningbouw, geeft dit voor de inwoners van Kerkehout een belangrijke impuls. De locatie biedt kansen voor een verbreding van het sport- en beweegaanbod, evenals een nieuwe impuls voor een openbaar toegankelijk sportpark. Het plan voorziet bijvoorbeeld in extra wandelroutes en een zwemplek.

1.7 De ontwikkeling sluit aan bij het beleid rondom de Voorschoolse educatie

Op 24 oktober 2023 (Z/23/077537/360580) heeft de gemeenteraad het beleid voor Voorschoolse Educatie (VE) voor de periode 2024 – 2027 vastgesteld. Peuters met een (risico op) onderwijsachterstand ontvangen op een kinderopvanglocatie met voorschoolse educatie een intensief taalaanbod.

De gemeente is op grond van de Wet op het primair onderwijs (Wpo, artikel 159 verplicht te zorgen voor een voldoende spreiding van VE-voorzieningen. Daarom zijn vierkante meters voor deze functie opgenomen.

1.8 Gemeente is grondeigenaar: hierdoor kunnen we tempo maken

De gemeente is eigenaar van de gronden en opstallen op de gehele ontwikkellocatie. Voor de opstallen aan de Charlottestraat 1 (atelier), Charlottestraat 5 (BKO) en de opstallen en velden aan de Charlottestraat 7 (SV Wassenaar) zijn met de gebruikers huur- en bruikleenovereenkomsten gesloten. De opzegtermijn van de huidige overeenkomsten maximaal 1 jaar. In het beleidsplan voor Voorschoolse Educatie (VE) is aangegeven dat onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheid van een VE-locatie in de wijk Kerkehout. Dit aanbod is op dit moment al aanwezig. Instandhouding en uitbreiding zijn wenselijk. De kinderopvang bevestigt dit en wil graag een rol spelen in het nieuwe MFC.

1.9 Bij het ontwerp van het MFC en de openbare ruimte wordt rekening gehouden met inclusie

Dit houdt in dat het gebouw en de ruimten geschikt moeten zijn voor mensen die gebruik maken van een rollator en rolstoel.

Er worden gemeenschapsruimtes in het MFC gecreëerd die inclusief zijn en waar mensen van verschillende achtergrond zich thuis voelen. De openbare ruimte wordt inclusief ontworpen (te denken aan bereikbaarheid voor rollator- en rolstoelgebruikers) door nabij het MFC enkele parkeerplekken te realiseren voor mensen met een beperking. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de betreffende doelgroepen.

1.10 Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) biedt de beste ruimtelijke kwaliteit

Na afstemming met de betrokken partijen is het SPVE (bijlage 1) geoptimaliseerd. Het voorliggend plan zorgt voor een nette afronding tuindorp. Daarnaast laat het plan een positief beeld zien met 95 woningen, een (inclusief ontwerpen) MFC van 1600m² met voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Het plan voldoet voor wonen ruim aan de eisen van twee derde betaalbaar met minimaal 30% sociale huurwoningen. De kaders bieden een goede stedenbouwkundige inpassing, erfgoed en Provincie Zuid Holland. In het plan zijn benedenboven (BEBO) woningen, enkele grondgebonden woningen en appartementen, woonvorm als goede variant op de in Kerkehout veel voorkomende eengezinswoningen. De woningen zijn (juist) geschikt voor jongeren én senioren (doorstroming); De benedenwoningen in het koopsegment en de socialehuurwoningen worden inclusief en levensloopbestendig ingericht. In de groene openbare ruimte wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het plan biedt ruimte voor het MFC overeenkomstig de eisen van de betrokken Partners met een BVO van 1600m². Het plan is zo ingericht dat geen tijdelijke huisvesting nodig is.

2.1 Ontwikkeling sluit op financieel vlak aan bij Raadsbesluit 2021

In de besluitvorming oktober 2021 is een positief resultaat gepresenteerd aan de raad. Bij dit besluit zijn exploitatieberekeningen gemaakt waarbij gekeken is naar de kosten van het MFC en de opbrengst van de grondverkoop voor woningbouw. In die berekeningen was het woonprogramma nog gebaseerd op 25% sociale huur en 75% duur segment.

Hierna zijn de uitgangspunten voor het programma gewijzigd naar minimaal 30% sociaal, 40% midden segment en 30% duur. Het plan voorziet in 95 woningen, daarvan is de VON-prijs bepaald door een makelaar en opgenomen in de grondwaardeberekening (zie bijlage 2). Het programma van wensen uit het jaar 2021 (BVO MFC ca 2120 m²). Hierna is in samenwerking met de buurtpartners door efficiënt dubbelgebruik omlaag gebracht naar 1600 m². De gemeente zal optreden als bouwheer van het MFC.

3.1 Stichtingskosten Begroting MFC overeenkomstig Raad besluit 2021, MFC duurder geworden

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2021 een besluit genomen over een voorkeurscenario voor Kerkehout. In de afgelopen periode is het MFC programma van wensen uit 2021 uitgewerkt naar een programma van eisen. Op basis van het programma van eisen is een Stichtingskosten Raming (STiKO) voor het MFC uitgewerkt (zie bijlage 2). Voor ontwikkeling en realisatie van het MFC is een taakstellend krediet van € 6,5 miljoen incl. btw nodig. De raad wordt gevraagd dit krediet beschikbaar te stellen.

3.2 Infrastructuur separaat krediet overeenkomstig Raad besluit 2021

Om de bij het plan behorende infrastructuur uit te voeren is krediet nodig. Hiertoe is ter onderbouwing een infrastructuur begroting gemaakt. De gemeenteraad wordt verzocht een taakstellend ontwikkel-en realisatie krediet voor de behorende infrastructuur (groen, water, velden, hekwerken, parkeren, verlichting, wandelpaden etc.) beschikbaar te stellen van € 2,1 miljoen excl. btw.

4.1 Financiële opbrengsten grondverkoop gaan overeenkomstig beleid naar de Algemene Reserve

De financiële berekening is in bijlage 2 opgenomen. Hieruit blijkt dat de opbrengsten de ontwikkel-en realisatie kosten van het MFC en infrastructurele maatregelen dekken door de grondopbrengst. De gemeente streeft naar maximale opbrengst. De opbrengsten uit grondverkopen worden gestort in de algemene reserve. Verwacht wordt dat de financiële opbrengsten uit grondverkoop minimaal gelijk zullen zijn aan de investeringsuitgaven. Uit de berekeningen (bijlage 2) blijkt dat het plan voor de liquiditeitspositie van de gemeente licht positief zal uitpakken.

5.1 De gevolgen op de exploitatiebegroting worden verwerkt in kadernota 2026

Het beschikbaar stellen van een krediet voor het MFC wordt over een afschrijftermijn van 50 jaar met bijbehorende kapitaallasten geactiveerd. De kapitaallasten worden (vanaf 2029) opgenomen in de kadernota 2026.

6.1 Eventuele (tijdelijke) route voor nood-en hulpdiensten en bouwverkeer biedt kansen

Voor wat betreft de nood-en hulpdiensten en het bouwverkeer wordt een (tijdelijke) route onderzocht via de Laan van Pluymestein. Dit om zoveel mogelijk hinder in het dorp tijdens de uitvoering te voorkomen. Daarom wordt binnen de verdere verkenning gekeken naar de mogelijkheden om de calamiteitenroute open te houden ook voor regulier verkeer.

Kanttekeningen

1.1 Zonder woningbouw geen MFC mogelijk

De ontwikkeling van het MFC en de woningbouw in Kerkehout kunnen niet los van elkaar worden gezien. S.V. Wassenaar levert een veld in en ontvangt in ruil daarvoor een nieuw onderkomen en een veldaanpassing. De BKO levert de bestaande locatie in en krijgt een nieuw onderkomen. Met S.V. Wassenaar worden gesprekken gevoerd over de bezetting van de velden. Dit in relatie tot de toekomstige sportontwikkelingen en het inleveren van het voetbalveld. S.V. Wassenaar geeft aan dat, vanwege de groei van het aantal sporters en de Wassenaar Warriors, mogelijk (een deel van de) compensatie of een aangepast veld noodzakelijk is.

1.2 Gemeenteraad moet nog besluiten over het taakstellend krediet voor het MFC

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2021 een besluit genomen over een voorkeurscenario voor Kerkehout. Bij dit besluit is nog geen krediet toegekend voor de ontwikkeling en realisatie van het MFC. Daarom wordt de raad nu gevraagd de stedenbouwkundige kaders (SPVE IMOSS), het financiële model (Metafoor) en het taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 6,5 miljoen incl. btw.

1.3 Motie verkeersafwikkeling oktober 2021 (motie 177) – geen bovenwijkse maatregelen nodig, verkeer blijft punt van aandachtspunt, college doet verder onderzoek

De gemeenteraad heeft in oktober 2021 een besluit genomen over een voorkeurscenario voor Kerkehout. Daarbij is een unanieme motie aangenomen met betrekking tot de verkeersafwikkeling Kerkehout/N44. In de motie zijn zorgen geuit over de verkeerstoename door woningbouw en toegang tot de N44. Om in te gaan op de motie en de impact van de plannen op het verkeer te bekijken, heeft het college twee onderzoeken uit laten voeren. De ervaren verkeersdruk in de wijk Kerkehout is en blijft een punt van aandacht. Uit de onderzoeken blijkt wel dat het verkeer door de nieuwe ontwikkeling voldoende en veilig worden afgewikkeld. Er is sprake van een goede doorstroming. Dit komt mede doordat ten opzicht van de situatie in 2021 de RijnlandRoute in gebruik is genomen. Deze route zorgt voor een substantieel betere doorstroming op de N44. Wel wordt geadviseerd in de wijk maatregelen te nemen in de wijk Kerkehout. Daarbij wordt gekeken naar eenrichtingverkeer, en het veranderen van aan de verkeerslichten bij de huidige ontsluiting van het Kerkehout. De afdeling verkeer is hier separaat mee aan de slag en rapporteert de Raad over de voortgang rond de zomer 2025. Voor wat betreft de nood-en hulpdiensten en het bouwverkeer wordt een (tijdelijke) route onderzocht via de Laan van Pluymestein. Dit om zoveel mogelijk hinder in het dorp tijdens de uitvoering te voorkomen.

Binnen dit onderzoek wordt gekeken naar de mogelijkheden om de calamiteitenroute open te houden ook voor regulier verkeer. De resultaten van het onderzoek op gebied van ruimtelijke en financiële impact wordt separaat aan de gemeenteraad aangeboden.

Uitvoering: Financiën

De in de begroting opgenomen plankosten zijn voldoende tot half 2025. Om het MFC te ontwikkelen en realiseren wordt de raad gevraagd het taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 6,5 miljoen incl. btw. Voor de bijbehorende infrastructuur (groen, water, parkeren, hekwerken, velden, verlichting, wandelpaden etc) wordt de raad gevraagd een taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 2,1 miljoen excl. btw. Doelstelling is marktconforme verkoop van de grond voor woningbouw. Het totaalbedrag van de grondverkoop van de woningbouw wordt gestort in de algemene reserve.

Opbrengst woningbouw is residueel bepaald

Voor het plan is een residuele grondwaarde berekening gemaakt met totaal 95 woningen (bijlage 2). De residuele grondprijs is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. De marktwaarde van nieuw te realiseren koopobjecten wordt bij woningbouw vaak uitgedrukt in de Vrij-Op-Naam-prijs (VON-prijs bepaald door de makelaar). In de berekening zijn alle plan- en uitvoeringskosten opgenomen. Voor de socialehuurwoningen (€25.000,- per eenheid) en middenhuurwoningen (€35.000,- per eenheid) appartementen is per wooneenheid een eenmalige opbrengst opgenomen. Deze prijzen komen overeen met de herijkte grondprijzenbrief. Dit document wordt het eerste kwartaal van 2025 vastgesteld door het college en middels een RIB aan de raad verstrekt.

Stichtingskosten MFC, parkeren en bijbehorende voorzieningen

In bijlage 2 zijn alle financiële aspecten rond het MFC Kerkehout opgenomen. Op basis van het programma van eisen is een Stichtingskosten Raming (STiKO) voor het MFC uitgewerkt (zie bijlage 2). Voor ontwikkeling en realisatie van het MFC is een taakstellend krediet van € 6,5 miljoen incl. btw nodig. De gemeente zal optreden als bouwheer van het MFC. Om de bij het plan behorende infrastructuur uit te voeren is krediet nodig. Hiertoe is ter onderbouwing een infrastructuur begroting gemaakt. De gemeenteraad wordt verzocht een taakstellend ontwikkel-en realisatie krediet voor de behorende infrastructuur (groen, water, velden, hekwerken, parkeren, verlichting, wandelpaden etc) beschikbaar te stellen van € 2,1 miljoen excl. btw. De aannemer en de corporatie dragen kostprijs dekkend bij aan de maatregelen voor de infrastructuur.

Budgettaire effecten MFC, vrijvallen Charlottestraat 1+5+7 BKO gebouw, nieuwe MFC terug in exploitatie

Het budgettaire effect van deze investering bedraagt op de lange termijn (vanaf 2029, afschrijving 50 jaar) structureel € 130.000 per jaar en worden vanaf boekjaar 2029 geactiveerd.

Het beschikbaar stellen van een krediet voor het MFC wordt over een afschrijftermijn van 50 jaar met bijbehorende kapitaallasten geactiveerd.

Deze lasten worden betrokken bij de kadernota 2026 en opgenomen vanaf 2029 ervanuit gaande dat het project in 2028 wordt afgerond. De overige financiële consequenties voor de exploitatie van het MFC, worden eveneens verwerkt in de jaarschijf 2029 van de kadernota.

Voor dekking meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een bijdrage noodzakelijk

De exploitatie wordt gemaakt op basis van een verdeelsleutel, waarbij het voordeel van het nu gasgestookt naar nieuwbouw all electric, wordt vergoed aan de gemeente. Voor het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van het gebouw is de jaarlijkse dotatie in de voorziening vastgoed berekend op € 64.000. Dit bedrag wordt doorbelast naar de eindgebruikers.

Subsidiemarkt continu in beweging

Voor de sportfunctie zijn verschillende subsidies beschikbaar. Hier kan de gemeente echter geen aanspraak op maken. Vanuit versnellen woningbouw vanuit het Rijk en de provincie Zuid Holland zal na besluitvorming een scan worden gedaan. De woningbouwcorporatie kan aanspraak maken op verschillende subsidies. In 2025 wordt een actueel overzicht gemaakt van de mogelijk te verkrijgen subsidies en de haalbaarheid per onderdeel.

Uitvoering: Juridisch kader

Volgens de Omgevingswet is de gemeenteraad verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening. Ook zorgt de raad, volgens de wet, voor wonen en de leefbaarheid in de gemeente. Bij dit project is het participatiekompas gebruikt, en hier is volgens de regels mee gewerkt. De Wet Primair Onderwijs (artikel 159) is van toepassing voor de kinderopvang, net als de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 van de gemeente Wassenaar.

Na de besluitvorming door de raad voert het college de acties uit. Het college zal overeenkomsten sluiten met de betrokken partners. Het aangaan van deze overeenkomsten is een taak van het college, gebaseerd op artikel 160 lid 1 sub d van de Gemeentewet.

Op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid heeft het college op 4 maart 2025 geheimhouding opgelegd op de financiële bijlage 2. omdat openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaadt.

Uitvoering: Communicatie, Bekenmaking en Inwonersparticipatie

1. Vervolg besluitvorming

Na besluitvorming geeft het college uitvoering aan het raadsbesluit. De ruimtelijke en financiële kaders voor de uitwerking zijn vastgesteld. De gemeenteraad houdt grip op het proces doordat het omgevingsplan / BOPA door de raad wordt vastgesteld. Dit staat gepland voor half 2025 tot half 2026.

De planning voor de gemeenteraad ziet er op hoofdlijn als volgt uit:

Stap	Planning	Wat
Verzwaard adviesrecht Raad	25 november 2025	Raadsbesluit
Vorbereiden omgevingsplan / BOPA (totaal)	Half 2025 – half 2026	Raadsbesluit
MFC aanbesteding: Gunning uitvoering	Begin 2026 – half 2026	RIB
Woningbouw aanbesteding: Gunning	Begin 2026 – half 2026	RIB
Kadernota 2026	Half 2025	Kadernota

2. Participatie en samenwerking

Van half 2023 tot eind 2024 heeft de gemeente samen met buurtpartners gewerkt aan het stedenbouwkundig programma van eisen, de ruimte voor het Multifunctioneel Centrum (MFC) en de inpassing van woningbouw. Om de Sportvisie verder uit te werken, werd er een thema-avond georganiseerd, waaraan ongeveer 40 mensen deelnamen. Tijdens deze bijeenkomst werd ook gesproken over het sportcomplex in Kerkehout.

De deelnemers gaven aan dat kleinere sportverenigingen belangrijk zijn en recht hebben om te blijven bestaan.

Ze vinden het belangrijk dat de gemeente deze verenigingen blijft ondersteunen, zodat ze vitaal blijven of kunnen worden. Ook werd er gesproken over de behoefte aan goede sportaccommodaties. Volgens de deelnemers spelen verenigingen een belangrijke rol in de sociale samenhang en zijn ze essentieel voor zowel de vrijetijdsbesteding als een gezond leven.

3. Participatiebijeenkomst in april 2025

Er vindt een participatiebijeenkomst plaats in april 2025 op de Charlottestraat 5 Wassenaar. De gemeente organiseert de bijeenkomst samen met de buurtpartners en WBS.

4. Projectpagina op de website

Er is een gemeentelijke projectpagina op de website waar geïnteresseerden informatie over het project vinden, zoals updates en contactgegevens.

5. Omgevingsapp voor het project

Er is omgevingsapp ingericht voor het project. Dit is een mobiele applicatie waarmee belanghebbenden toegang krijgen tot projectinformatie en updates.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester