

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	18 juli 2024
Voorstelnummer	D769594
Portefeuillehouder(s)	Paul Slettenhaar
Commissie d.d.	4 juli 2024
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Gerard van Zomeren
Aantal bijlagen:	8

Onderwerp	:	Ruimtelijk kader ontwikkeling locatie Koekoeksbloem voor circa 89 appartementen verdeeld over 2 complexen, een complex voor sociale huur en een complex voor middenhuur. Kennemer Wonen is de beoogd ontwikkelaar van het plan gezien de wens voor sociale huur.
------------------	---	--

Voorgesteld besluit

1. Het bijgevoegde ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Koekoeksbloem vast te stellen, bestaande uit:
 - a. Een stedenbouwkundige verbeelding Koekoeksbloem;
 - b. Een notitie Uitgangspunten Ruimtelijk Kader Koekoeksbloem;
2. De grondexploitatieberekening Koekoeksbloem d.d. 12 juni 2024 en de daarbij behorende Planbeschrijving Koekoeksbloem, d.d. 12 juni 2024 inclusief tekening van het exploitatiegebied vast te stellen als Grondexploitatiecomplex Koekoeksbloem;
3. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen;
4. Kennis te nemen van het participatieverslag van 5 maart 2024;
5. Kennis te nemen van de intentieovereenkomst met Kennemer Wonen.

Geheimhouding

V Ja voor wat betreft de grondexploitatie en de bijbehorende planbeschrijving.

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De gemeenteraad heeft in 2021 besloten om de voormalige basisschoollocatie aan de Koekoeksbloem te ontwikkelen voor woningbouw, waarbij een verhouding van 50% sociale huur en 50% middenhuur is opgenomen. Het college heeft vervolgens stedenbouwkundige verkenningen opgesteld en aansluitend is Kennemer Wonen gekozen als samenwerkingspartner, gezien het beoogde programma.

Met de ontwikkeling van woningbouw wordt voorzien in de forse vraag naar nieuwe woningen, met name in de sociale huur, maar ook in de (lagere) middenhuur. In juni 2023 heeft het college uitgesproken om variant 3, samen met Kennemer Wonen, verder uit te werken. Deze variant gaat uit van een tweetal complexen, een complex 5-laags voor de sociale huurwoningen en een complex van 6 lagen voor de woningen in de middenhuur.

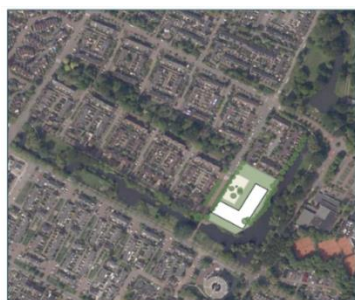
Eerder is uw raad geïnformeerd over variant 3 van het college en heeft u een terugkoppeling gehad van de informatieavonden voor bewoners. Daarbij is aangegeven dat de volgende stap het opstellen van een ruimtelijk kader zou zijn. Dit raadsvoorstel geeft verdere invulling aan het ruimtelijk kader en het bijbehorende financiële kader.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het besluit van de raad van 27 mei 2021 vormt het kader voor deze ontwikkeling. Het huidige ruimtelijk kader sluit hier volledig op aan en vormt hier dus de uitwerking van. De volgende stap voor de gemeente is het doorlopen van een planologische procedure in het kader van de nieuwe Omgevingswet, waar de raad een besluit over moet nemen.

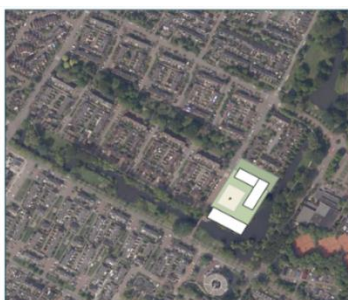
TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Met het besluit van de raad op 27 mei 2021 om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw zijn alternatieve ontwikkelingen niet in beeld gebracht. Er zijn dan ook vanaf het begin van het proces verschillende stedenbouwkundige varianten voor woningbouw in beeld gebracht, zowel door de gemeente als door Kennemer Wonen. Dit heeft geleid tot uiteindelijk een drietal varianten, waarbij zowel de gemeente als Kennemer Wonen een voorkeur hebben uitgesproken voor variant 3.



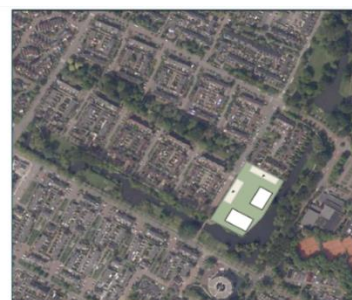
gesloten hoek
galerijontsluiting - voor/achterkant
wonen rondom parkeerkoffer

concept 1: haak



bouwblok afmaken
galerijontsluiting - voor/achterkant
wonen rondom parkeerkoffer

concept 2: U-vorm



wonen in het groen portiek
ontsluiting- alzijdig gebouw
verspreide parkeerkoffers

concept 3: gebouwen in het groen

Variant 3 kent dus een tweetal afzonderlijke wooncomplexen en heeft daardoor een open karakter. Deze gebouwen staan zover mogelijk van de bestaande bebouwing af en kunnen stedenbouwkundig goed worden ingepast.

Programma en doelgroepen

In Castricum is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning ruim 8 jaar en is 85% van de actief woningzoekenden een 1-of 2-persoonshuishouden (respectievelijk 63% en 22%). Jongeren hebben de laagste kans op een sociale huurwoning en het aantal ouderen van 65 jaar en ouder zal in 2040 zijn toegenomen met 2170 personen. Ook wordt het ook voor middeninkomens steeds lastiger om aan een woning te komen. Er zijn meer appartementen nodig voor een groeiende groep kleine huishoudens.

Het beoogd programma is als volgt:

	Sociale huur	Middenhuur	Toelichting
Aantal	46	43	De aantallen kunnen wellicht wat hoger of lager uitvallen, afhankelijk van de verdere uitwerking, streven is zoveel mogelijk de verhouding 50-50 te benaderen.
Oppervlak	18 app. van circa 45 m2 gbo		De oppervlakte van circa 45m2 maakt dat er nog een aparte slaapkamer mogelijk is.
	28 app. van circa 60-70m2 gbo	43 app 60-70m2	In de uitwerking van de middenhuur wordt nog onderzocht op welke manier er in het oppervlakte of in het afwerkingsniveau een onderscheid gemaakt wordt ten opzichte van de sociale huur.
Huurprijs (circa)	Tot max. sociale huurprijs 880,-- per maand (prijsspeil 24)	Tot circa 1.100,-- per maand (prijsspeil 24)	De huurprijzen van de sociale woningen zijn altijd wettelijk gemaximaliseerd. Voor de middenhuur wordt uitgegaan van de onderkant van de middenhuursector.

Inrichting Openbare ruimte en het parkeren

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt in de notitie Uitgangspunten Ruimtelijk Kader Koekoeksbloem op verschillende aspecten ingegaan. Zo wordt aangegeven hoe het parkeren moet worden ingericht, op welke wijze de invulling van het groen kan plaatsvinden en hoe de relatie met de omgeving kan worden vormgegeven. De gemeente is zelf grondeigenaar en zal ook de gronden bouw-en woonrijp maken. Daarmee kan de gemeente zelf invulling geven aan de gewenste uitgangspunten. In de stedenbouwkundige verbeelding wordt voorgesteld om minder parkeerplaatsen op te nemen, in totaal 23 pp.

Binnen het plangebied en de directe omgeving is voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de op basis van de nota Parkeernormen berekende normatieve parkeerbehoefte. Gezien de wens vanuit de buurt voor vergroening en om de kwaliteit van het gebied te versterken, wordt voorgesteld om een deel van het terrein hiervoor te reserveren. Dit betekent dat deze strook een groene inrichting houdt en dat later - op basis van een evaluatie – wordt besloten of dit groen blijft of alsnog meer parkeerplekken moeten worden aangelegd.

Dit is mogelijk door mobiliteitscorrectie toe te passen. Deze toepassing wordt bij dit project onderbouwd met een in opdracht van Kennemer Wonen door Goudappel opgestelde rapportage over de parkeerbehoefte bij sociale huurwoningen. De conclusie van deze rapportage is dat sociale huurwoningen een lager autobezit en daarmee een lagere parkeerbehoefte hebben dan de op grond van bijlage 2 van de nota Parkeernormen berekende normatieve parkeerbehoefte. In de ontwerpfase wordt door de gemeente een voorstel opgesteld, waarin het moment en de wijze waarop de evaluatie plaatsvindt (o.a. te gebruiken SMART-criterium voor wel/geen uitbreiding van parkeerplaatsen) vooraf worden bepaald. In beginsel is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het opstellen van de evaluatie en het eventueel alsnog aanleggen van meer parkeerplaatsen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Zoals eerder ook is geschetst in het proces heeft het college samen met Kennemer Wonen een drietal stedenbouwkundige varianten opgesteld. Daaruit is variant 3 als voorkeur naar voren gekomen, zowel vanuit de gemeente als Kennemer Wonen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing.

RISICO'S

Soort risico	omschrijving	Maatregel/reactie
<i>maatschappelijk</i>	Door het buurtcomité is meerdere malen (tijdens diverse gesprekken, inloopavonden en tijdens het raadssprekkuur) aangegeven dat zij het niet eens zijn met het plan. Het plan is in hun ogen te massaal en te hoog. Er zijn ook bewoners die positief tegenover het plan staan. Zij zien vooral een goede doorstroming in hun eigen buurt. Maatschappelijk gezien kan er dus een negatief sentiment ontstaan over het voorgenomen plan.	Bij binnenstedelijke (her)ontwikkelingen is er vaak sprake van weerstand uit de wijk. De locaties voor woningbouw zijn echter schaars en het betreft hier een herontwikkeling van onderwijs naar wonen. De hoogte wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht en past ook binnen het Masterplan Inbreidingen. We hebben een aantal gesprekken gevoerd met het buurtcomité maar dit heeft niet geleid tot een wijziging van standpunten vanuit beide partijen.
<i>juridisch</i>	In deze fase kan er nog geen bezwaar worden gemaakt tegen het plan. Wel kan bij de volgende stap, het voeren van een planologische procedure, bezwaar worden ingediend.	In gesprek blijven met de buurt, we hebben met KW afgesproken om te kijken naar maatregelen om de hoogte te verzachten. We stellen voor om (een afvaardiging van) bewoners hierin mee te nemen
<i>financieel</i>	De financiële risico's zitten hoofdzakelijk in de grondexploitatie. De kosten van het bouwrijp maken kunnen tegenvallen, maar ook kan de markt voor de middenhuur veranderen. Daarnaast moet er nog met Kennemer Wonen een afspraak worden gemaakt over de residuele grondwaarde voor de middenhuur. Dit vindt plaats op basis van het definitieve ontwerp. Mogelijk dat partijen elkaar alsnog niet naderen.	Deze risico's worden opgenomen in de grondexploitatie en als zodanig gemonitord.

FINANCIËN

Kennemer Wonen heeft de gemeente aangegeven de grond voor het bouwplan in bouwrijpe staat te willen verwerven. De gemeente sloopt het huidige vastgoed en maakt daarbij de gronden bouw- en woonrijp. De gronden bevinden zich daarmee in het transformatieproces tot bouwrijpe grond en dienen daarmee te worden gekwalificeerd als bouwgrond in exploitatie.

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex vloeit voort uit het budgetrecht van de gemeenteraad bij het vaststellen van de begroting. Om de resterende gemeentegrond te kwalificeren als bouwgrond in exploitatie, dient de gemeenteraad een

grondexploitatiecomplex vast te stellen. Het grondexploitatiecomplex betreft een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling en bevat:

1. een kaart van het grondexploitatiecomplex.
2. een beschrijving van het programma, inclusief toelichting op de uitgangspunten van de grondexploitatie.
3. een grondexploitatiebegroting, gefaseerd in tijd.

Deze onderdelen zijn opgenomen in de geheime Grondexploitatieberekening, d.d. 12 juni 2024 en de geheime Planbeschrijving, d.d. 12 juni 2024.

Geheimhouding

Op de grondexploitatiebegroting rust geheimhouding omdat de inhoud ervan de onderhandelingspositie van de gemeente in deze fase van het project kan schaden. De werkzaamheden dienen nog te worden aanbesteed en de financiële afspraken met Kennemer Wonen dienen nog te worden bekrachtigd. Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking voor een ieder. Daarom heeft het college besloten tot geheimhouding. De grondslag voor het opleggen van de geheimhouding wordt gevonden in artikel 87 van de Gemeentewet gelezen in combinatie met artikel 5.1, lid 2 sub b van de Woo.

DUURZAAMHEID

Bij de inpassing is gekeken naar het behoud van zoveel mogelijk bomen aan de zijde van het water. Het gebouw is dan ook nog verschoven om de huidige bomen meer ruimte te bieden. Dit groen wordt dan ook als waardevol gezien voor de ontwikkeling van de locatie.

In de notitie Uitgangspunten Ruimtelijk kader wordt apart ingegaan op klimaatadaptieve maatregelen en maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. Bij het vervolgtraject moet worden gezien in welke mate zaken verwerkt kunnen worden, passend bij het bouwplan. Ook worden hier de omwonenden bij betrokken. Zij kunnen dan ook mede invulling geven aan de inrichting van de openbare ruimte, direct naast hun eigen woonomgeving. Tenslotte zal uiteraard ook de bouw van de beide complexen moeten voldoen aan de nieuwste eisen vanuit het bouwbesluit als het gaat om duurzaamheid. Tot slot zal het college bij de sloop rekening houden met de circulaire sloopvoorschriften.

PARTICIPATIE

Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om te komen tot de herontwikkeling naar woningbouw.

Bij de start van het proces is het buurtcomité gelijk betrokken, zij hadden hier ook om gevraagd. Er heeft dan ook meerdere malen overleg plaatsgevonden en zijn ze volledig op de hoogte gebracht van het te doorlopen proces. Wel werd duidelijk dat het buurtcomité vooral problemen heeft met de voorgestane bouwhoogte van 6 en 5 lagen. In het traject is vanwege het verwachtingenmanagement duidelijk gemaakt dat er vanuit de projectorganisatie geen wijzigingen hierin worden aangebracht. Duidelijk is aangegeven dat de gemeenteraad hier uiteindelijk een besluit over moet nemen. Het buurtcomité heeft daarop nog tijdens het raadssprek uur op 11 december 2023 zelf een alternatief met laagbouw ingediend. De raad heeft het initiatief aangehoord.

Verder hebben er een tweetal informatieavonden voor omwonenden plaatsgevonden, een op 11 juli 2023 en een op 5 maart 2024.

11 juli 2023 (begeleid vanuit de gemeente)

Tijdens deze inloopavond is gestart met een korte plenaire presentatie. In het plenaire deel is een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige uitwerking van variant 3 (twee losstaande gebouwen in het groen). Die avond waren medewerkers van de gemeente (stedenbouw en verkeer), Kennemer Wonen en SVP architectuur aanwezig.

5 maart 2024(Externe participatie (door Beaumont)

Ongeveer 70 inwoners waren aanwezig. Dit komt overeenkom met circa 45 huishoudens van de 140 uitgenodigde adressen. De meeste aanwezigen hebben bezwaar tegen de hoogte van de appartementencomplexen en de mogelijke impact op de omgeving, zoals meer inwoners, verkeer en parkeerproblemen. Een aantal omwonenden is ook positief over de komst van de appartementen omdat het de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Bewoners benadrukten veelal het belang van groenbehoud en zijn over het algemeen tevreden met het voorgestelde woonprogramma, dat een mix van starters en senioren omvat.



Impressiebeelden informatieavond 5 maart 2024

Vervolgproces

Bij de informatieavond van 5 maart 2024 heeft een aantal bewoners ook suggesties meegegeven voor de verdere uitwerking, van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Er wordt ook nog een derde bewonersavond georganiseerd waarbij Kennemer Wonen het ontwerp van de gebouwen zal toelichten, samen met de door hen te selecteren bouwer. De gemeente zal dan toelichten wat er gedaan is met de suggesties voor de inrichting en bewoners vragen om concrete ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte te leveren.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van het ruimtelijk kader gaat Kennemer Wonen verder met de uitwerking van model 3. Daarbij wordt door Kennemer Wonen een bouwer geselecteerd die ervaring heeft met modulair bouwen. Vervolgens zal op basis van het ruimtelijk kader een ontwerp worden opgesteld. Met Kennemer Wonen zal dan aansluitend een koop-realiserings overeenkomst worden gesloten zodat de uiteindelijke planologische procedure kan worden gestart, waar de raad een besluit over moet nemen.

BIJLAGEN

1. Ruimtelijk kader, bestaande uit
 - a. Stedenbouwkundige verbeelding Koekoeksbloem
 - b. Notitie Uitgangspunten ruimtelijk kader Koekoeksbloem
2. Grondexploitatieberekening, inclusief planbeschrijving Koekoeksbloem (geheim, de stukken liggen voor raads- en commissieleden ter inzage op de griffie) & tekening van het exploitatiegebied
3. Begrotingswijziging
4. Participatieverslag bewonersavond 5 maart 2024
5. Intentieovereenkomst met Kennemer Wonen

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN/BESLUITEN

1. Besluit gemeenteraad 22 april 2021 en 27 mei 2021 om de locatie te ontwikkelen tot Woningbouw
2. Besluit gemeenteraad d.d. 17 februari 2022 tot verlenen voorbereidingskrediet
3. Besluit college 20 juni 2023 om geen huisartsenpraktijk op te nemen en voorkeur uit te spreken voor model 3
4. Besloten raadsinformatiebijeenkomst 27 juni 2023
5. Inloopavond omwonenden 11 juli 2023
6. inloopavond 5 maart 2023
7. Raadsinformatiebijeenkomst 7 maart 2023

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Castricum



Mevrouw drs. H.G.M. Bakker
secretaris



De heer B.A. Tap
burgemeester