



Raadsvoorstel

Zaaknummer	134283
Datum raadsvergadering	01 februari 2024
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Wijziging woonprogramma voormalige schoollocatie de Klimrakker

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de doelgroep te wijzigen naar met name senioren en één- en tweepersoonshuishoudens;
2. daarvoor het woonprogramma te wijzigen van veertien gezinswoningen naar achttien woningen bestaande uit:
 - acht levensloopbestendige benedenwoningen;
 - acht bovenwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en;
 - twee rijwoningen voor gezinnen.

Aanleiding

Op 10 maart 2022 heeft u de stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie de Klimrakker vastgesteld. Tevens heeft u toen het stedenbouwkundige model vastgesteld. We ervaren echter dat in de afgelopen tijd de druk op de woningmarkt fors is toegenomen met onder meer forse stijgingen in de prijzen van koopwoningen als gevolg. Samen met de stijgende rente betekent dit dat met name de groep 1- en 2-persoonshuishoudens die teveel verdient voor een sociale huurwoning, maar onvoldoende voor een koopwoning, momenteel nauwelijks (andere) woonruimte kan vinden. Daarnaast is er een vraag naar levensloopbestendige woningen die als gevolg van de vergrijzing in de komende jaren nog groter zal worden. Het aanbod van woningen voor deze groepen blijft achter in gemeente Leusden. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen. De voormalige schoollocatie de Klimrakker biedt mogelijkheden om aan de vraag naar dergelijke woningen bij te dragen.

Doel/Effect

Met de realisatie van dit woonprogramma dragen wij bij aan de duurzame ontwikkelingsdoelstelling 11 'Duurzame steden en gemeenschappen'; passende huisvesting voor iedereen. Hiermee realiseren wij woningen die nog gericht aansluiten bij de huidige vraag.

Argumenten

1.1 Er een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens is.

Sinds het vaststellen van de ontwikkelkaders in maart 2022 zien wij een toenemende druk op de woningmarkt, waardoor met name één- en tweepersoonshuishoudens buiten de boot vallen die teveel inkomen hebben voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Daarnaast blijft het aanbod van levensloopbestendige woningen achter bij de vraag. Deze vraag neemt in de komende jaren verder toe als gevolg van de vergrijzing van Leusden.



Levensloopbestendige woningen zijn geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd (onder andere door goede toegankelijkheid en gelijkvloerse bouw). De voormalige schoollocatie de Klimrakker biedt mogelijkheden om aan deze vraag een bijdrage te leveren.

1.1 Voorzien in de vraag naar levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Het door u op 10 maart 2022 vastgestelde stedenbouwkundig model (impressie 'oorspronkelijk' hieronder) bood ruimte voor veertien rijwoningen voor gezinnen verdeeld in twee bouwblokken met elk 6 woningen en 2 woningen haaks op één van de bouwblokken.



Stedenbouwkundig model oorspronkelijk: impressie met 14 gezinswoningen.

Door de gezinswoningen aan te passen naar beneden-bovenwoningen (stedenbouwkundig model NIEUW hieronder) worden meer woningen gerealiseerd, namelijk achttien woningen. Het woonprogramma wijzigt naar:

- acht levensloopbestendige benedenwoningen;
- acht bovenwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- twee rijwoningen voor gezinnen haaks op één van de bouwblokken.



Stedenbouwkundig model NIEUW: impressie met 18 woningen (8 benedenwoningen, 8 bovenwoningen en 2 gezinswoningen).



De voormalige schoollocatie de Klimrakker ligt in een bestaande wijk, daarmee biedt deze locatie een mogelijkheid om bij te dragen aan een gevarieerdere wijk met gedifferentieerder aanbod aan woningen.

Stedenbouwkundig model NIEUW sluit qua uitstraling nog steeds aan op hetgeen in de directe omgeving aanwezig is en op het ontwerp wat in het participatietraject met een klankbordgroep van omwonenden is besproken.

1.2 Ontwikkeling blijft winstgevend.

Met het aanpassen van het woonprogramma verwachten we dat de opbrengsten circa € 80.000,- lager uitvallen, het totaal van de ontwikkeling blijft echter winstgevend. De bij deze ontwikkeling behorende grondexploitatie wordt te zijner tijd aan u aangeboden. U heeft aan de herontwikkeling van de vier voormalige schoollocaties (de Klimrakker, de Leus, de Holm en de Meent) de voorwaarde gesteld dat deze ontwikkelingen gezamenlijk minimaal budget neutraal zijn. Ook met deze aanpassing wordt hieraan voldaan.

Tegenargumenten/Alternatieve scenario's

1.1 Het oorspronkelijke stedenbouwkundig model realiseren.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig model sluit aan bij de eerder met u afgestemde kaders zoals het aantal woningen en de doelgroep gezinnen en is tot stand gekomen in een participatietraject met een klankbordgroep van omwonenden waardoor dit op draagvlak kan rekenen. Daarnaast genereert dit model hogere opbrengsten.

Risico's

Minder draagvlak bij omwonenden omdat de doelgroep gewijzigd is waardoor er meer kans op bezwaar is.

Plan van aanpak/tijdsplanning

Na besluitvorming wordt het stedenbouwkundig model NIEUW technisch uitgewerkt en wordt er een kavelpaspoort opgesteld ten behoeve van de verkoop aan een ontwikkelaar. Dit tezamen omschrijft de voorwaarden en ruimte waarbinnen een ontwikkelaar de locatie kan herontwikkelen. Dit vormt de basis voor de aanvraag voor een eerste fase omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel. De globale planning ziet er als volgt uit.

- technische uitwerking stedenbouwkundig model;
- opstellen kavelpaspoort en afstemming ARK;
- voorbereiden en aanvraag 1^e fase omgevingsvergunning ruimtelijk deel (het college verleent);
- aanbesteding / verkoop aan ontwikkelaar;
- verwachte start verkoop woningen 2025;
- verwachte start bouw 2025/2026.



Planologische medewerking onder de omgevingswet

Omdat de omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden wordt de ontwikkeling van de woningen niet meer planologisch mogelijk gemaakt via een bestemmingsplan. In plaats daarvan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om ruimtelijk af te wijken van het omgevingsplan (de bestemmingsplannen gezamenlijk zijn per 1 januari 2024 van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan geworden). Dit is een bevoegdheid van het college. Omdat de gemeenteraad heeft besloten alleen bindend advies te willen geven op omgevingsvergunningaanvragen die niet passen binnen bestaande beleidskaders is er in dit geval dus geen raadsbesluit meer nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Na verkoop van de grond aan een ontwikkelaar kan de ontwikkelaar de omgevingsvergunning voor het bouwen aanvragen.

Communicatie / participatie

Omwonenden, inclusief de klankbordgroep, zijn via een nieuwsbrief geïnformeerd over de stand van zaken van het project.

Bijlagen

Geen.

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

F.T. Backhuijs
wnd. burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 19 december 2023, nummer 134283

besluit:

3. de doelgroep te wijzigen naar met name senioren en één- en tweepersoonshuishoudens;
4. daarvoor het woonprogramma te wijzigen van veertien gezinswoningen naar achttien woningen bestaande uit:
 - acht levensloopbestendige benedenwoningen;
 - acht bovenwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en;
 - twee rijwoningen voor gezinnen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 01 februari 2024

I. Schutte – van der Schans
griffier

F.T. Backhuijs
voorzitter