



Aan

De leden van de gemeenteraad

Datum

5 december 2018

Van

Het college/wethouder Rosier, Paalvast en Van Driel

Bijlagen

Onderwerp

Woningbouw ontwikkeling Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan ("Noordrand Oosterheem")

Aan de noordrand van Oosterheem liggen drie kavels waar volgens afspraken in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) van 1999 met de marktpartijen van Oosterheem en daaropvolgende stuurgroepbesluiten 302 woningen (278 appartementen en 24 grondgebonden woningen) zouden komen. Zie figuur hieronder. Deze locaties zijn ook zo opgenomen in de gemeentelijke projectkaders en -verantwoording, waaronder de grondexploitatie Oosterheem.



Begin 2009 hebben de marktpartijen aangegeven dat het beoogde woningbouwprogramma met vooral hoogbouw in de vorm van 278 koopappartementen markttechnisch niet afzetbaar. Daarom is in de Stuurgroep Oosterheem besloten de kavels voorlopig on hold te zetten tot de appartementenmarkt weer zou aantrekken.

Sinds 2015 zijn de gemeente en marktpartijen in overleg over een mogelijke aanpassing van de projectkaders voor de Noordrand Oosterheem. Zie de bijgevoegde [raadsmemo](#) van februari 2016 en de informatie in de voortgangsrapportage [2016 \(punt 8.c.\)](#) en [2017 \(punt 8.a.\)](#).

In mei 2017 heeft het college aan de marktpartijen gemeld dat zij openstaat voor een alternatieve invulling van de locatie met minder appartementen. Minder gestapelde woningen (appartementen) op een gelijk plangebied leidt onherroepelijk tot minder woningen. Dit staat op gespannen voet met de ambities van de gemeente om extra woningen aan de stad toe te voegen. Het college heeft dit aspect meegegeven aan de marktpartijen. Waarna zij een alternatieve invulling van de locatie ontwikkeld hebben met 210 woningen, een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Een verruiming van het plangebied is ook onderzocht, maar dit zou teveel afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in het groen. Door de gemeente zijn hierbij geen specifieke woningtypen en/of segmenten opgelegd aan de marktpartijen.

Sinds die tijd is verder gezocht naar oplossingen passend binnen de gestelde projectkaders (incl. financiële en ruimtelijke uitgangspunten). In die periode zijn de marktpartijen ook tot inzicht gekomen dat een programma met daarin deels appartementen afzetbaar zou moeten zijn.

Plan van november 2018

Het college heeft op 4 december 2018 een verkavelingsschets met een bijbehorend programma voor 210 woningen vastgesteld verdeeld over:

Veld 1 39 eengezinswoningen en 59 koopappartementen in twee torentjes van circa 25 meter;

Veld 2 21 eengezinswoningen en 66 koopappartementen in één toren van circa 45 meter;

Veld 3 25 eengezinswoningen.

Gevolgen voor projectkaders

De woningaantallen voldoen weliswaar niet helemaal aan de projectkaders maar het is op dit moment markttechnisch een plan waarvan we samen met de marktpartijen verwachten dat het binnen 2 à 3 jaar te realiseren. We zetten daarmee een belangrijke stap richting de afronding van het woningbouwdeel van het langlopende project Oosterheem.

De grondprijs wordt bepaald conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in de SOK.

Ondanks een lager aantal woningen past het plan financieel binnen de kaders van het project Oosterheem. De verwachte grondprijs is zelfs hoger dan de in de grondexploitatie opgenomen ramingen. Dat komt door de wijziging van het programma van een groot aantal appartementen (278 stuks) naar het huidige programma met daarin 85 eengezinswoningen. Eengezinswoningen leveren hogere grondopbrengsten op dan appartementen.

Het woningaantal en de bijbehorende grondopbrengsten en –kosten maken onderdeel uit van het projectkaders van het project Oosterheem en moeten aangepast worden middels een raadsbesluit. Momenteel wordt echter gewerkt aan een herziening van het grondexploitatie Oosterheem, inclusief bijbehorende projectkaders. De planning hiervoor is besluitvorming in januari 2019.

Bestemmingsplan

Het bouwplan bestaat uit 3 velden met de bestemming Woongebied-1. Daarbinnen is woningbouw toegestaan, deels gestapeld. De maximale bouwhoogte is aangegeven en het maximaal aantal toegestane woningen is per veld aangegeven.

Het programma in veld 1 past qua aantal woningen en bouwhoogte in het bestemmingsplan. Parkeren wordt deels in de openbare ruimte opgelost.

Het programma in veld 2 past niet geheel in het bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord" (vastgesteld gemeenteraad 10 maart 2014) laat op 2 van de 3 velden een bouwhoogte toe van 45 meter. Althans, zo staat het op de plankaart aangegeven. Tevens geldt er een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W, om op een van de locaties waar 45 meter is toegestaan, de maximale bouwhoogte te wijzigen naar max. 90 meter onder bepaalde voorwaarden.

Echter, bij de actualisering /digitalisering van het bestemmingsplan voor Oosterheem in 2014 is een planregel in een ander deel van Oosterheem gewijzigd die daarmee automatisch gevolgen heeft gekregen voor de bouwhoogte aan de Noordrand. Per abuis is daardoor de maximale toegestane bouwhoogte voor gestapelde bouw 25 meter geworden. Dit was vanzelfsprekend niet de bedoeling maar daarmee is het geprojecteerde appartementencomplex van 14 bouwlagen (ca 45 meter hoog) in strijd met het bestemmingsplan. Naast de hoogte wordt omwille van een goede verkaveling een deel van de bestemming Verkeer bebouwd met 5 woningen.

Het programma in veld 3 past nagenoeg in het bestemmingsplan. Alleen is de wens van de ontwikkelaar om een deel van de woningen een voortuin te geven die komt echter gedeeltelijk in de bestemming Verkeer te liggen.

Conclusie bestemmingsplan

Voor de plannen voor veld 2 en veld 3 moet een ruimtelijke procedure gevoerd worden (bijvoorbeeld de uitgebreide Wabo-procedure) om af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld door de ontwikkelaars die samen met het ontwerpbouwplan ter inzage gelegd zal worden.

Samenspraak

Het is een tijd geleden dat de omgeving voor het laatst is geïnformeerd over woningbouwplannen op deze locatie en de plannen zoals ze toen zijn gepresenteerd, worden anders. De 1^e stap is om de omgeving te informeren dat dit laatste grote deelgebied van Oosterheem afgerond gaat worden. Binnenkort wordt onder regie van de gemeente een samenspraaktraject opgestart met een 1^e bijeenkomst waarin de plannen van veld 1, 2 en 3 aan de omgeving worden gepresenteerd.

Woningbouw en hoogbouw op deze locatie is vanaf de start van Oosterheem het uitgangspunt geweest en is ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is ook zo gecommuniceerd naar de omgeving onder andere door middel van de maquette Oosterheem die tot 2014 in het projectbureau Oosterheem heeft gestaan.

Bij het uitwerken van de woningbouwprogrammering binnen concrete projecten in de stad heeft de raad besloten in gesprek te blijven met de stad op het niveau van 'raadplegen'. In lijn daarmee vindt de samenspraak voor dit concrete project in Oosterheem daarom ook plaats op het niveau van raadplegen.

Woningbouw in de vorm van hoogbouw op deze locatie is vanaf de start van Oosterheem het uitgangspunt geweest en is ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan en contractueel overeen gekomen met de marktpartijen (VOF Oosterheem). De samenspraak heeft daarom alleen betrekking op de ruimtelijke gevolgen van de woningbouw op de directe omgeving en niet op de keuze om de 210 woningen en daarvan deels als hoogbouw op de drie velden te realiseren.

De samenspraak gaat over de detailuitwerking van het bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied. Vlek 1 van woningbouwprogramma past in het bestemmingsplan. De vlekken 2 en 3 passen niet in het bestemmingsplan dus zal er een juridische planologische procedure moeten worden doorlopen, waarover zowel het college als de gemeenteraad later in het proces een besluit moeten nemen. Daarnaast moet de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwplan. Zowel de juridische planologische procedure als de omgevingsvergunning zijn separate inspraakmomenten waarbij belanghebbenden inspraakmogelijkheden hebben.

Omdat de locaties passen binnen de door de raad vastgestelde kaders namelijk de GREX Oosterheem is conform de samenspraakverordening, artikel 2, lid 4 het college het bevoegde bestuursorgaan voor het vaststellen van procesvoorstel samenspraak.

Het doel van de samenspraak is:

- De omgeving te informeren over dit initiatief;
- Het ophalen van kennis, wensen en informatie uit de buurt, zodat de initiatiefnemer en de gemeente daar rekening mee kunnen houden tijdens de verdere planvorming;
- Inzicht verkrijgen in woningbehoeften van potentiële huurders of kopers;
- Het verstrekken van procesinformatie (in welke fase van het proces zijn we, wat zijn de vervolgstappen etc.?).

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : De heer R. Pronk :

Telefoonnummer : 079 - 346 9930

E-mailadres: r.pronk@zoetermeer.nl