

16 februari 2005

WONINGBOUWPROGRAMMA INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN BASISONDERWIJS

1. Inleiding

In het uitvoeringsplan IHP is als uitgangspunt gehanteerd dat alle nieuw te bouwen scholen uitgevoerd zouden worden in combinatie met woningbouw.

In het huisvestingsonderzoek van ABC (juni 2003) worden de volgende aantallen genoemd.

Locatie Eendracht: 10 appartementen + 5 schoolwoningen

Locatie Weremere: 48 appartementen + 7 schoolwoningen

Locatie Snijderstraat: 45 appartementen

Locatie Wijdewormer: 9 appartementen

De raad heeft ook besloten dat binnen het totaal aantal woningen te realiseren in het IHP, de verdeling 30% sociale sector, 70 % vrije sector zou moeten worden gehanteerd.

In het Masterplan Prins van Oranjestraat wordt uitgegaan van 8 grondgebonden vrije sector woningen op de Snijderstraat.

Bij de vaststelling van het aanbestedingsbesluit van o.b.s. De Eendragt zijn vanuit de PvdA fractie kritische vragen gesteld over het feit dat op die locatie geen sociale woningbouw is gerealiseerd.

Voor alle locaties geldt ook dat het gemeentelijk beleid t.a.v. van de voorkeur van woningen voor starters en ouderen wordt meegegeven aan de ontwikkelaars.

Vanwege het bovenstaande leek het ons een goede zaak om in beslotenheid met u hierover van gedachten te wisselen voordat wij de besluitvormingsprocedure voor de aanbesteding via de reguliere weg aan u voor gaan leggen.

2. Aanbestedingsbesluit De Eendragt.

De raad heeft in oktober 2004 het aanbestedingsbesluit voor De Eendragt vastgesteld. Hierin werd uitgegaan van 10 vrije sector woningen met aandacht voor starters en ouderen. Hiervoor is gekozen omdat de omvang van het aantal woningen op locatie De Eendragt te gering was om zonder negatieve financiële consequenties drie verschillende woningtypen te realiseren: schoolwoningen- vrije sectorappartementen- sociale woningbouw.

In het aanbestedingsbesluit werd tevens vastgelegd dat de compensatie voor de sociale woningbouw diende te worden gezocht op de locatie Weremere en/of Snijderstraat.

3. Locatie Snijderstraat

Het huisvestingsonderzoek van ABC ging uit van 45 appartementen.

Wij hebben aan stedenbouwkundig bureau S.A..B. gevraagd ons te adviseren over het aantal mogelijk te realiseren woningen op deze locatie. S.A.B. achtte ca 22 woningen maximaal haalbaar omdat op de locatie ook nog parkeerruimte voor deze woningen moet worden gerealiseerd. De opdracht om voor deze locatie nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden te formuleren is inmiddels verstrekt.

Het Masterplan Prins van Oranjestraat is vastgesteld op 11 december 2001 door de gemeenteraad.

Over de locatie Snijderstraat wordt het volgende geschreven:

- A) dat op de locatie van de huidige school wordt gedacht aan 8 eengezinswoningen in de vrije sector
- B) Dat de locatie van de huidige school relatief autonoom ontwikkeld kan worden. Naar verwachting zou de school tot 2015 in gebruik blijven. Afhankelijk van de onderwijsbehoefte zal van tijd tot tijd moeten worden bekeken of herontwikkeling van dit gebied aan de orde is.
- C) De 30-70% verhouding wordt niet specifiek genoemd. Het lijkt erop dat in het bouwprogramma wel hiermee rekening is gehouden.

Als in de plaats van 8 vrije sector woningen ca 22 sociale woningen worden gerealiseerd komen er minder koopwoningen in het Masterplan maar daarentegen wordt de visie van huur en zorgwoningen in het Masterplan versterkt.

De buurt verwacht echter 8 vrije sector woningen.

Een goede communicatie met de buurt en de klankbordgroep Prins van Oranjestraat is hierbij van essentieel belang.

4. Locatie Weremere

Op de locatie Weremere worden in het IHP voorzien een 18-klassige school (waarvan 7 schoolwoningen), 1000 m² MFA en 48 appartementen.

Voor de parkeerplaatsen van de appartementen wordt uitgegaan van ondergronds parkeren.

5. Verhouding 30 % sociale woningbouw/ 70% vrije sector

In het IHP staat vermeld dat de verhouding 30/70 sociale woningbouw/vrije sector in het totale huisvestingsprogramma van het IHP dient te worden ingevuld.

Wij zijn van mening dat de 30/70 verhouding wel per kern dient te worden gerealiseerd, dus in Wormer 30/70 en in Wijdewormer eveneens 30/70. Hiermee wordt voorkomen dat bv het gehele sociale woningbouwprogramma in Wijdewormer wordt gerealiseerd.

Voor de kern Wormer betekent dit dat de 30/70 binnen Wormer dient te worden gerealiseerd. binnen het totaal aantal woningen op de locaties De Eendragt, Weremere en de Snijderstraat.

Bij de Eendragt is nu een bouwplan aan de orde zonder sociale woningbouw 30% van het aantal te realiseren vrije sectorwoningen op die locatie dient dus te worden gerealiseerd op een van de andere locaties.

Hierbij zou kunnen worden gekozen voor realisering per locatie van de verhouding 30/70 en compensatie van de sociale woningbouw van de Eendragt bij de locatie Weremere.

Uit grondexploitatie-technische overwegingen is het aan te bevelen de locatie van Weremere geheel als vrijesector locatie uit te geven. Om te voorkomen dat de realisering van sociale woningen erbij inschiet is het noodzakelijk de locaties Weremere en de Snijderstraat als een geheel worden aanbesteed.

In het aanbestedingsbesluit wordt dan het woningbouwprogramma , inclusief de 30/70 verdeling voor de gehele kern Wormer(met inbegrip van de compensatie sociale woningbouw voor de locatie van De Eendragt) vastgelegd voor beide locaties

Besluitvormingsprocedure.

In het kader van de reguliere besluitvormingsprocedure zal t.z.t. aan de raad gevraagd worden een Aanbestedingsbesluit voor Weremere en de Snijderstraat te nemen waarbij met name een besluit wordt gevraagd over het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals ook bij het Aanbestedingsbesluit van de Eendragt het geval was.

De intentie van deze notitie is om in vertrouwen met raads/commissieleden van gedachten te wisselen als voorbereiding van de reguliere besluitvormingsprocedure.

Concept Besluit

- 1. Te kiezen voor een verdeling van 30% sociale woningbouw en 70% vrije sector voor zowel de kern Wormer als voor de kern Wijdewormer**
- 2. Bij de locatie Snijderstraat af te wijken van de 8 grondgebonden woningen genoemd in het Masterplan Prins van Oranjestraat**
- 3. De locaties van Weremere en de Snijderstraat uitgeven als één aanbesteding waarbij contractueel wordt vastgelegd dat 30% sociale woningbouw voor alle drie locaties: Eendragt, Weremere en Snijderstraat binnen het bouwplan dient te worden gerealiseerd.**