

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Ontwikkeling Daalse Hoek

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

19 december 2017

Datum commissievergadering

28 november 2017

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel

Ontwikkeling

E-mail opsteller

bas.keuper@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 25 47 00

Registratie nummer

Z/17/118305-VB/17/08459

Aan de gemeenteraad

Voorgestelde Besluiten

1. Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit voor ontwikkeling Daalse Hoek vaststellen.
2. De grondexploitatie voor de ontwikkeling Daalse Hoek vaststellen en openen.
3. De keuzeopties uit de grondexploitatie vaststellen.
4. Een aanvullend krediet voor het stichten van een nieuw kindcentrum met gymzaal met een kapitaallast van €134.148 met ingang van 1-1-2022. beschikbaar stellen en de daarmee samenhangende dekking vanuit de stelpost onderwijshuisvesting, reguliere vrijvallende onderwijshuisvestingskapitaallasten en verhoogde huurinkomsten en andere aanpassingen in de exploitatie van gebouwen zoals in de toelichting omschreven, betrekken bij de opstelling van de meerjarenraming 2019 e.v.;
5. Een éénmalige bijdrage van €195.000 beschikbaar te stellen in 2018 aan de kinderopvangorganisatie Kind & co om daarmee de noodzakelijke aanpassingen te kunnen bekostigen die gedaan moeten worden aan de tijdelijke opvanglocatie over de duur van 3,25 jaar. Deze uitgaven worden gedekt door een onttrekking uit de reserve onderwijshuisvesting. De bijdrage verstrekken onder het voorbehoud dat bij voortdurend gebruik van de tijdelijke accommodatie na de afgesproken tijdelijke periode door Kind & co een terugbetalingsverplichting geldt van de voorgefinancierde verbouwingskosten.
6. De visie op een duurzame gebiedsontwikkeling vaststellen.
7. Vaststellen dat kavel kadastraal bekend onder nummer 'Maarsseveen/A/4233' van Stichting Reinaerde verworven kan worden.
8. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen Grondexploitatie inclusief bijbehorende bijlagen, Koopovereenkomst grond Reinaerde en Plan van aanpak op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet bekrachtigen.

Samenvatting

Voorliggend stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling Daalse Hoek is een integraal plan voor de gehele Daalse Hoek tussen Huis ten Boschstraat, Plesmanlaan en Thorbeckelaan in Maarssen-Dorp. Het stedenbouwkundig plan is interactief met direct omwonenden en betrokkenen van Maarssen-Dorp tot stand gekomen. Het is een integraal plan dat nieuwbouw voor KBS De Pionier, een nieuwe gymzaal, buitenschoolse opvang, kinderdagopvang, 21 sociale woningen, 6 twee onder één kap woningen, 11 vrijstaande woningen en buitenruimte oplevert.

Afgelopen tijd is bij alle betrokkenen met onder andere inloopmomenten breed draagvlak gecreëerd voor dit stedenbouwkundig plan. In eerste instantie zou het alleen om woningbouw en een enkele functie gaan, maar nu ligt er een uitgewerkt plan van het scenario met nieuwbouw voor De Pionier. De raadscommissie Fysiek Domein was medio 2016 al overwegend positief over de variant met nieuwbouw voor De Pionier. De raadscommissie verzocht toen het scenario met de omwonenden te bespreken en verder uit te werken. Het scenario werd tijdens het inloopmoment op 31 oktober 2016 overwegend positief ontvangen door de omwonenden. Het voorliggende plan is later op 18 mei 2017 en 21 juni 2017 besproken in de klankbordgroep en tijdens het inloopmoment op 28 juni 2017 is het uitgewerkte plan aan alle geïnteresseerde betrokkenen toegelicht. De geluidsoverlast van het schoolplein was wel een terugkerend bezwaar van de bewoners van de seniorenflat in de Thorbeckelaan. I.v.m. de geluidproblematiek op het schoolplein zijn de vijf geplande woningen in de Oude Maarsseveensevaart vervolgens geschrapt wat op 1 november 2017 is besproken in de klankbordgroep. Dat leidde tot bezwaren van de bewoners uit de Oude Maarsseveensevaart, omdat zij de geplande vijf woningen in hun gezellige straatje wenselijk vonden als afscheiding van het schoolplein. Daarom ligt er nu een plan voor waarin deze woningen weer zijn opgenomen. Het voorliggende stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit vormt het toetsingskader voor de ontwikkelingen binnen het plangebied van ontwikkeling Daalse Hoek.

Binnen de voorliggende grondexploitatie van de ontwikkeling Daalse Hoek zijn de voorbereidingskosten, de boekwaarde van De Pionier, de boekwaarde van de gymzaal, de boekwaarde van het kinderdagverblijf, de verwachte koopsom van het kavel van Reinaerde, de sloopkosten, de kosten als gevolg van tijdelijke huisvesting en de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied gedekt met opbrengsten uit de woningen in de ontwikkeling. De nieuwbouw van het Kindcentrum kan niet helemaal worden gedekt door de residuele grondwaarde, waardoor een raadskrediet benodigd is.

Het vaststellen van dit raadsvoorstel met bijlagen vormt het begin van het vervolgproces.

Bijlagen

1. Bijlage bij raadsvoorstel: Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit
2. Bijlage bij raadsvoorstel: Grondexploitatie ontwikkeling Daalse Hoek (geheim)
3. Bijlage bij raadsvoorstel: Krediet Kindcentrum Daalse Hoek
4. Bijlagen bij raadsvoorstel: Verslagen klankbordgroepoverleggen en opmerkingen inloopmoment
5. Bijlage bij raadsvoorstel: Visie op een duurzame gebiedsontwikkeling
6. Bijlage bij raadsvoorstel: Concept koopovereenkomst grond Reinaerde (geheim)
7. Bijlage voor het college: Concept PVA vervolg (geheim)

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling Daalse Hoek vormt het kader voor de ontwikkeling voor de gehele Daalse Hoek tussen Huis ten Boschstraat, Plesmanlaan en Thorbeckelaan in Maarssen-Dorp. Het college van B&W en raadscommissie Fysiek Domein hebben medio 2016 kennisgenomen van de variant met nieuwbouw voor De Pionier en verzocht om deze variant verder te onderzoeken en daar de buurt bij te betrekken.

Argumenten

1.1. *De ontwikkeling van de Daalse Hoek biedt een integrale ruimtelijke oplossing. De ontwikkeling heeft de volgende voordelen.*

- o Een aantrekkelijke entree van Maarssen-Dorp en een logische opbouw in de wijk van hoogste segment naar sociaal waarbij de Oude Maarsseveensevaart een logische grens vormt tussen enerzijds de vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen met uitstraling op de huidige locatie van De Pionier en anderzijds de nieuwbouw van het Kindcentrum met daarboven sociale woningen.
- o Een programma met circa 21 sociale huurappartementen, grondgebonden twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen met uitstraling. En een *nieuw* functioneel en toekomstbestendig Kindcentrum met de school, een nieuwe gymzaal, buitenschoolse opvang en kinderopvang.
- o Een integraal plan voor de inrichting van de openbare ruimte met een veilige verkeer- en parkeeroplossing met mogelijkheden voor kort parkeren en kiss and ride rondom de Daalse Hoek en in het bijzonder voor De Pionier met kinderdagopvang ter vervanging van de huidige gevaarlijke situatie bij de school. De oplossing is aanbevolen door een in verkeer gespecialiseerd adviesbureau.

1.2. *Er is draagvlak voor de ontwikkeling.*

Afgelopen periode is tijdens meerdere communicatiemomenten waaronder de raadscommissie, de overleggen met de partners van het Kindcentrum, de woningcorporatie, het klankbordgroepoverleg en het inloophmoment veel contact met direct omwonenden en andere direct betrokkenen van Maarssen-Dorp geweest. Daaruit hebben we opgemaakt dat er draagvlak voor de ontwikkeling is.

De volgende opmerkingen uit de klankbordgroepoverleggen en het inloophmoment zijn verwerkt in het plan:

1. Parkeren (7 stuks) op eigen terrein in de Oude Maarsseveensevaart voor de helft conform het GVVP meegenomen (3,5 stuks).
2. Dubbele opritten bij de woningen aan de Huis ten Boschstraat verplicht gemaakt. Het saldo is positief voor de parkeerbalans.
3. De tekst op meerdere plekken in het plan aangepast naar 6 2-onder-1-kappers (i.p.v. 4).
4. Duurzaamheid en waterbergen tekstueel verwerken.
5. Dichte (akoestische) afscheiding achter de woningen van Oude Maarsseveensevaart 12-14 in het plan opnemen (niet alleen een haag).
6. Groenstrook / stoep naast woning Thorbeckelaan 4 toegevoegd.
7. Aandacht voor niet onderheide woningen Oude Maarsseveensevaart.(zie H8)
8. Rond muurtje slopen t.b.v. voorkomen hangjeugd verwerkt.(zie H8)
9. Parkeerplaatsen naast speelplaats achter woningen Huis ten Boschstraat omgedraaid.
10. Boom parkeerkoffer Oude Maarsseveensevaart als 'mogelijk te behouden' toegevoegd (onderzoeken of deze behouden kan blijven).
11. Toegevoegd dat vanuit de omwonenden de wens is geuit om de gymzaal te laten terugspringen vanaf de Plesmanlaan zodat de hoogte van de gymzaal wordt geleed (pag. 15).

12. Plek voor bakfietsen op het schoolplein met een symbool toegevoegd. Ter nadere uitwerking in het PVE van het Kindcentrum en ter verdere uitwerking in de volgende fasen.
13. De wens is dat er vijf woningen in de Oude Maarsseveensevaart komen.

Overige aandachtspunten zijn:

1. De bewoners hebben de wens dat het volume van het gebouw met Kindcentrum en sociale woningen niet groter en niet hoger wordt dan opgenomen in het plan wat nu bij u voorligt.
 2. De bewoners van de seniorenflat Thorbeckelaan hebben nog bezwaar met het geluid op het schoolplein, ondanks een geluidscherm tussen het schoolplein en de seniorenflat.
 3. De klankbordgroep heeft haar bedenkingen over een scherm van deze hoogte tussen het schoolplein en de seniorenflat Thorbeckelaan. Er zijn tevens zorgen over de materialisering van het scherm in verband met vandalisme. Wij hebben aan de klankbordgroep aangegeven dat we in de volgende fase na gaan denken over de materialisatie en dit met de klankbordgroepleden zullen bespreken. In het stedenbouwkundig plan wordt een scherm geadviseerd met een groene onderzijde en een transparante bovenzijde. Er is een voorbeeld van een dergelijk scherm te zien op bladzijde 19 van het stedenbouwkundig plan.
1. *In het plangebied worden parkeerplaatsen volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) gerealiseerd, waarbij de verkeersafwikkeling bij het Kindcentrum veel aandacht heeft gekregen.*
Het GVVP van de gemeente is vastgesteld om bij nieuwe projecten voldoende parkeerplaatsen te realiseren, maar ook om zo mogelijk meer te realiseren. In het voorliggende plan zijn ruim voldoende parkeerplaatsen verwerkt. Voor de veilige verkeersafwikkeling bij het Kindcentrum zijn enerzijds voldoende parkeerplaatsen gecreëerd voor kortparkeren voor mensen die de kinderen naar binnen brengen en anderzijds voldoende kiss and ride-plaatsen.
 2. *Commissie ruimtelijke kwaliteit*
Het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (Welstand) is in zijn geheel in het stedenbouwkundig plan verwerkt. Het stedenbouwkundig plan vormt voor de commissie een goed toetsingskader voor bouwplannen.
 3. *De ontwikkeling Daalse Hoek is een duurzame ontwikkeling*
Gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Dit betekent aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting door de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna. Maar het gaat ook over de kwaliteit van de woningen zelf en daarmee ook over het wooncomfort en de betaalbaarheid van de totale woonlasten. En niet in de laatste plaats, winst voor zowel het milieu, de woonomgeving als de portemonnee van de inwoner. Bij Daalse Hoek zijn er diverse kansen op het gebied van duurzaam bouwen en circulair bouwen die nader zijn uitgewerkt in de bijlage duurzaamheid.
 4. *Het stedenbouwkundig plan is met een raadskrediet voor de nieuwbouw van het Kindcentrum haalbaar*
Binnen de voorliggende grondexploitatie van de ontwikkeling Daalse Hoek zijn de voorbereidingskosten, de boekwaarde van De Pionier, de boekwaarde van de gymzaal, de boekwaarde van het kinderdagverblijf, de verwachte koopsom van het kavel van Reinaerde, de sloopkosten, de kosten als gevolg van tijdelijke huisvesting en de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied gedekt met opbrengsten uit de woningen in de ontwikkeling. De reeds geopende grondexploitatie wordt aangepast naar voorliggende grondexploitatie, waarbij de reeds gemaakte kosten zijn verwerkt.

De investering in de nieuwbouw van het Kindcentrum wordt niet volledig gedekt door de verwachte residuele grondwaarde, waardoor een afweging gemaakt moet worden op het beleid zoals beschreven in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Stichtse Vecht 2015 (hierna Verordening 2015). Dat lijkt in dit geval wel acceptabel want:

- Er ontstaat een grotere doelmatigheid door partijen samen in een kindcentrum te huisvesten. Nieuwbouw biedt de beste mogelijkheid om onderwijs en kinderopvang bijvoorbeeld dagarrangementen voor 0-12 jarigen te laten bieden en samen de samenwerking verder te laten groeien.
- Het afboeken van de boekwaarde gebeurt binnen de grondexploitatie.
- De gemeente stond op het punt om te investeren in een permanente uitbreiding van KBS De Pionier en renovatie van de gymzaal en dat vastgestelde krediet kan nu gebruikt worden voor nieuwbouw.
- In de nieuwbouw van Kindcentrum Daalse Hoek zullen gemeentelijke duurzaamheidsvereisten anno 2020 worden gerealiseerd.

5. *Stichting Reinaerde is bereid mee te werken aan de verkoop van haar grond*
Stichting Reinaerde is bereid om mee te werken aan de verkoop van haar grond voor een bedrag van €673.069,- dat is meegenomen in de grondexploitatie. De bereidheid is onder voorbehoud van instemming raad van toezicht, raad van bestuur, college sanering zorgvoorzieningen, bank en waarborgfonds.
6. *Binnen het stedenbouwkundig plan zijn circa 21 sociale woningen boven het Kindcentrum geprogrammeerd.*
De circa 21 sociale woningen zijn bestemd voor jongeren of senioren die recht hebben op een sociale woning. 21 woningen is 55% van het totaal aantal woningen.
7. *KMN Kind & Co heeft tijdelijke huisvesting gevonden voor een periode van ruim 3 jaar.*
Het gebouw op de Daalse Hoek, Thorbeckelaan 80 / Plesmanlaan 446 is nu verhuurd aan kinderdagverblijf De Klimop KMN Kind & Co. Voor ontwikkeling Daalse Hoek en de realisatie van een Kindcentrum moet dit kinderdagverblijf eerst verhuizen naar tijdelijke huisvesting en daarna naar het nieuwe Kindcentrum. Inmiddels heeft KMN Kind & Co heeft voor De Klimop een keuze gemaakt voor tijdelijke huisvesting die functioneel en financieel de beste oplossing is. Na vertrek van KMN Kind & Co kan het gebouw op de Daalse Hoek, Thorbeckelaan 80 / Plesmanlaan 446 gesloopt worden en kan worden gestart met de sloop van het gebouw om ruimte te maken voor de nieuwbouw van het Kindcentrum Daalse Hoek en de sociale woningen.

Kanttekeningen

1. De extra investering in het Kindcentrum Daalse Hoek met nieuwbouw voor De Pionier, de nieuwe gymzaal, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, het schoolplein en de buitenruimte kan niet volledig worden gedekt uit de residuele grondwaarde. Daarom is het aan de gemeenteraad of hij binnen de gegeven omstandigheden ruimte ziet om af te wijken van haar beleid. Verdere onderbouwing is te lezen in de juridische paragraaf.
2. Voor de afname van de sociale woningen is de gemeente in eerste instantie in gesprek met woningbouwvereniging Portaal. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen, worden de alternatieven ingezet.
3. Sportfondsen exploiteert de huidige gymzaal aan de Huis ten Boschstraat tot 2022 en dit contract is niet opzegbaar. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat Sportfondsen de nieuwe gymzaal ook kan exploiteren.
4. Het is niet volledig uit te sluiten dat de vergoeding kan worden aangemerkt als staatssteun. Om dit risico zo klein mogelijk te houden is de bijdrage zo goed mogelijk geobjectiveerd door het uitwerken van diverse varianten en waarvoor de bijdrage mag worden aangewend en de wijze

waarop wordt betaald is hierbij tevens van belang en zal nader worden uitgewerkt. Daarnaast is van belang dat de bijdrage onder de €200.000,- blijft, zijnde het maximum van de de-minimis regeling(=uitzonderingsmogelijkheid).

5. Ingrepen in het woningbouwprogramma kan een effect hebben op de grondtransactie en de grondexploitatie.

Communicatie

- Het stedenbouwkundig plan is interactief met betrokkenen tot stand gekomen. Het stedenbouwkundig plan is meerdere malen besproken tijdens inloophmomenten voor de buurt, in de klankbordgroep en in de projectorganisatie voor nieuwbouw van het Kindcentrum. De uitkomsten zijn weergegeven in de bijlage. De laatste versie van het stedenbouwkundig plan wordt meteen na het collegebesluit via het blog www.daalsehoek.nl naar buiten gebracht. Het proces ziet er als volgt uit; 13 november klankbordgroep, 14 november behandeling in college van B&W, 22 november inloophmoment voor betrokkenen, 28 november behandeling in de raadscommissie Fysiek Domein, raadsvergadering in december 2017.
- De communicatie van de vervolgfases blijft interactief; via inloophmomenten, via de klankbordgroep, via raadsinformatiebrieven en via het blog wordt u op de hoogte gehouden.
- Tijdens de voorbereidingen is aandacht voor fasering en omgevingsaspecten om overlast tijdens de realisatie zo veel als mogelijk te voorkomen.

Financiën

- Binnen de voorliggende grondexploitatie van de ontwikkeling Daalse Hoek zijn de voorbereidingskosten, de boekwaarde van De Pionier, de boekwaarde van de gymzaal, de boekwaarde van het kinderdagverblijf, de verwachte koopsom van het kavel van Reinaerde, de sloopkosten, de kosten als gevolg van tijdelijke huisvesting en de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied gedekt met opbrengsten uit de woningen in de ontwikkeling. De keuzeopties zoals verwoord in paragraaf 5.4 van voorliggende grondexploitatie worden uit de algemene middelen bekostigd.
- KMN Kind & Co gaat de tijdelijke huisvesting voor De Klimop voor eigen rekening en risico voor ruim 3 jaar huren. Deze tijdelijke huisvesting moet met een sober en doelmatige verbouwing passend gemaakt worden. De verbouwing wordt vergoed aan KMN Kind & Co middels een bijdrage op basis van werkelijke kosten. De bijdrage is gemaximaliseerd. De bijdrage wordt gedekt vanuit de grondexploitatie. Indien KMN Kind & Co het gebouw permanent blijft huren dan moet de bijdrage aan de gemeente naar verhouding worden terugbetaald.
- Het afboeken van de boekwaarde van de bestaande Pionier wordt volledig gedekt uit de residuele grondwaarde. De rest van deze investeringskosten moeten worden gedekt met een raadskrediet waarvoor een voorstel is bijgevoegd. Door de nieuwbouw wordt niet meer geïnvesteerd in een permanente uitbreiding van De Pionier en renovatie van de gymzaal. De toename van benodigde middelen voor de nieuwbouw maakt de nieuwe levensduur van vijftig jaar in Kindcentrum Daalse Hoek mogelijk.

Risicoparagraaf

- Het planeconomisch bureau Fakton heeft in 2011/12 een risico onderzoek gedaan naar de grondposities/exploitaties van de gemeente. Daarbij is toen nadrukkelijk gesteld dat grond en vastgoedexploitaties (investeringen) niet met elkaar mogen worden verknoopt. Met andere woorden als je in vastgoed investeert en je ontvangt daarna pas opbrengsten uit verkoop van grond of grondexploitatie dan mag je niet op die dekking vooruitlopen. Het Kindcentrum wordt nu eerst gerealiseerd en daarna komen de revenuen uit de woningexploitatie. Daarom besteedt de gemeente de gehele ontwikkeling inclusief de bouw van het Kindcentrum risicodragend aan een ontwikkelaar aan.
- De marktconjunctuur is van invloed op deze variant, omdat bij veranderende (verkoop)prijzen de residuele grondwaarde verandert. Het voorstel is derhalve om de ontwikkeling in zijn geheel aan

te besteden en de ontwikkelaar verantwoordelijk te maken voor de risico's. Hierover is ook overeenstemming met het schoolbestuur en Portaal. Dit is vertaald in het concept plan van aanpak.

- Voor de nieuwbouw van het gebouw op de huidige locatie kan moet een ruimtelijke procedure gevolgd worden. In deze procedure is een stevige ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Juridische paragraaf

- Onderwijshuisvesting, waaronder ook vervangende nieuwbouw, is vastgelegd in de Verordening 2015. Vervolgens is dit, in overleg met het "op overeenstemming gericht overleg (OOGO)" uitgewerkt in het Beleidskader Onderwijshuisvesting Stichtse Vecht 2016 en de Uitwerking Beleidskader po en vo Stichtse Vecht welke in december 2016 door uw Raad zijn vastgesteld. De nieuwbouw van KBS De Pionier, als onderdeel van het te realiseren Kindcentrum Daalse Hoek, is hierin opgenomen en dit voorstel is de uitwerking hiervan.
- De geheimhouding is opgelegd op de bijlagen 3 (Grondexploitatie), 7 (Concept koopcontract) en 8 (Plan van Aanpak), omdat de bijlagen bedrijfsgevoelige gegevens bevatten en dit tot benadeling van de gemeente kan leiden, gelet op het feit dat we nog gaan aanbesteden en dat er slechts een concept koopovereenkomst is.

Vervolg

Ontwikkeling Daalse Hoek wordt als één ontwikkeling aanbesteed. Het totaalproject bestaat uit grofweg twee deelprojecten, namelijk:

- Fase 1: Het Kindcentrum inclusief schoolplein, met daarboven circa 21 sociale woningen, 5 woningen in de Oude Maarsseveensevaart en inrichting openbare ruimte.
- Fase 2: Realisatie van de 12 woningen aan de Huis ten Boschstraat.

Het vervolgproces is beschreven in het plan van aanpak voor het vervolg dat samen met de planning als bijlage is bijgevoegd.

19 december 2017

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester