

Bijlage I

Omschrijving ontwerpen en visualisaties Meas-locatie

Omschrijving varianten

Uit het planproces met het wijkteam zijn twee plannen naar voren gekomen. Het plan van Dhr De Jong van KuiperCompagnons en het aangepaste plan van het wijkteam.

1.1 Variant Plan KuiperCompagnons 2007:

Dhr de Jong heeft een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt van het plangebied. Hij heeft dit gedaan mede op basis van de input van het wijkteam en gemeente tijdens de bijeenkomst op 28 maart. Het ontwerp van Kuiper Compagnons omvat de gronden van het bedrijf MEAS en ongeveer de helft van de weg de Ockenrode tot aan de Nijenrode.

Bouwmassa/stedenbouwkundige kwaliteit

Gekozen is voor een U-vormige bebouwingsofzet rond een hof met parkeren grotendeels onder een gegroeid parkeerdek. Totaal bevat het plan circa 60 woningen met een diversiteit aan woningtypes en groottes. Er is een bebouwingvorm voorgesteld die naar de verschillende kanten verschillende 'gezichten' toont, aansluitend bij waardevolle karakteristieken en elementen in de omgeving. De groene omgeving van het Rosarium is doorgezet langs het water. Het plan is gemaakt vanuit de visie dat op de hoek van de van der Valk Boumanweg-Ockenrode een markante bebouwing gewenst is. De locatie aan het water en rosarium is uniek. Stedenbouwkundige kwaliteit is hier op zijn plaats.

De bebouwing langs de Oude Rijn is verdeeld in drie bouwvolumes die de oorspronkelijke verkavelingsrichting volgen. Er wordt hierdoor niet één lange façade gecreëerd maar een getrapte gevel met de nodige diepte werking waardoor er meerdere relatief kleine gebouwen ontstaan. De bebouwing is georiënteerd op het water. Dit wordt benadrukt door de kappen boven op de bebouwing die overeenkomen met de overheersende kaprichting van de woningen aan de Oude Rijn. Het toepassen van een kap geeft het gebouw een kleinschaligere uitstraling. Aan de zijde van de Nijenrode is het gebouw 2 lagen hoog en klimt door de schuine kap op naar 4 lagen. Hierdoor is er geen abrupte overgang tussen de bestaande woning en het appartementencomplex. De afstand tussen het gebouw en de woning op de hoek van de Nijenrode is 10 m.



Aan de zijde van het rosarium is een hogere bebouwing gepland. De appartementen in dit gedeelte zijn georiënteerd op het rosarium en Oude Rijn. Ook hier wordt het gebouw afgedekt door middel van kappen. Door dit punt qua hoogte er te laten uitspringen bedraagt het aantal bouwlagen van 7 aan de zijkant tot 8 in het midden. Indien een pand hier lager wordt verliest het zijn uitstraling en wordt het gebouw een stuk plomper ervaren. Door de appartementen van 7 lagen iets terug te laten springen ten opzichte van het gedeelte van 8 lagen ontstaat er ook hier een dieptewerking.

Aan de zijde van de van der Valk Boumanweg wordt aangehaakt op de stijl van de rijtjeswoningen aan de Van der Valkboumanweg. Dit gedeelte van het gebouw versmelt op de hoek van de Ockenrode met de hogere bebouwing aan de zijde van het rosarium. De hoogte van deze zijde bedraagt 3 lagen inclusief kapverdieping.

Groen

Het rosarium wordt niet bebouwd en blijft gehandhaafd, net als de 3 grote iepen aan de Ockenrode. De visie van de stedenbouwkundige is dat het rosarium meer beleefd moet worden. Dit kan door het groen uit te breiden en aan te sluiten aan de nieuwe bebouwing. De Ockenrode wordt tussen de Van der Valk Boumanweg en de Nijenrode in dit ontwerp verwijderd. Een gedeelte van de Ockenrode wordt bebouwd. Het overige wordt als openbaar groen ingericht met een wandel- en fietspad. Langs de zijde van de Oude Rijn komt dus een groene strook voor het gebouw die aansluit op de groene "driehoek" waar het rosarium ligt.

Bezinning

De hoogste bouwmassa bevindt zich aan de zijde van het Rosarium wat te noorden ligt van de MEAS-locatie. Dit betekent dat de schaduw van de bebouwing vooral over het water en rosarium draait en dus maar beperkte schaduw geeft aan bestaande woningen aan de Van der Valk Boumanweg. Een bezonningsdiagram ligt ter inzage.

Parkeren

In dit project wordt gerekend met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Hiervan moet minimaal 0,3 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Voor de parkeerplaatsen voor de bewoners zal een halfverdiepte parkeergarage worden aangelegd. Bij elk appartement wordt 1 parkeerplaats door middel van koppelverkoop verkocht. In de parkeergarage zullen maximaal 72 parkeerplaatsen komen. Indien in de garage parkeerplaatsen overblijven kunnen deze ook aan omwonenden worden verkocht. Buiten de parkeergarage komen minimaal 18 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zullen op het binnenterrein worden aangelegd, zodanig dat deze zijn afgeschermd van de aan het MEAS-terrein grenzende percelen. Gedachte hierbij is om tussen de parkeerplaatsen en de erfgrans een aarden wal aan te leggen met daarop begroeiing. Geluid van auto's die parkeerbewegingen maken zal hierdoor worden gedempt.

Sociale woningbouw

In nieuwe planontwikkeling is het vanuit de Raad een eis om tenminste 30% van het aantal woningen van een woningbouwproject uit sociale woningen te laten bestaan. De raad heeft tijdens de behandeling van lopende plannen ook aangegeven de eis van 30% sociale woningbouw zoveel mogelijk te willen handhaven. Dit betekent dat bij een ontwikkeling als op de MEAS-locatie ook sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. De gemeente heeft richting de projectontwikkelaar aangegeven dat 30% sociale woningbouw binnen een dergelijk groot plan een must is. De projectontwikkelaar is bereid om alsnog sociale huurwoningen binnen het plan op te nemen. Deze 18 woningen zullen worden gesitueerd aan de zijde van de Van der Valkboumanweg. Het oude plan voorzag niet in sociale woningbouw, dit nieuwe plan voorziet naast de behoefte aan woningen in het algemeen ook aan de specifieke vraag voor goedkope woonruimte.

Financieel kader

Bij de hierboven beschreven variant voor een plan voor de MEAS-locatie hoort ook een financieel kader. Het in 2005 overeengekomen grondbod voor de door de projectontwikkelaar aan te kopen grond van de gemeente om het plan van 76 woningen te kunnen realiseren bedroeg €660.000. De nieuwe planvorming voorziet in 60 appartementen waarvan 18 sociale huurappartementen. Hierdoor is de totale waarde van de gronden lager. Er worden immers minder appartementen verkocht en een gedeelte hiervan (de sociale huurwoningen) heeft een lager opbrengstpotentieel. Het onderhandelingsresultaat tussen gemeente en projectontwikkelaar voor de verkoop van gemeentegrond bedraagt €500.000. De gemeente hoeft hiervoor de grond niet bouwrijp te maken. Deze kosten zijn voor de ontwikkelaar/MEAS.

1.2 Variant Plan wijkteam.

Het plan van het wijkteam is gebaseerd op het stedenbouwkundige ontwerp van KuiperCompagnos. Dit ontwerp is voorgelegd aan de omwonenden op 10 mei tijdens een besloten bijeenkomst. Het wijkteam heeft hiervan een terugkoppeling gegeven door middel van een brief aan wethouder Wassenaar (bijlage V). De omwonenden steunen het plan van het wijkteam met daarbij enkele kanttekeningen. Een belangrijk aandachtspunt van het wijkteam is de ontsluiting van de wijk, zij zijn bang dat de ontsluiting van de wijk verminderd. In Bijlage VII wordt op dit punt apart ingegaan.

Bouwmassa stedenbouwkundige kwaliteit

Het wijkteam heeft aangegeven de vormgeving van bouwmassa van het plan KuiperCompagnos geslaagd te vinden, echter de grootte en massa hiervan zien zij als onacceptabel voor de locatie. Het plan van het wijkteam bestaat daarom uit 38 woningen in plaats van 60 uit het plan van KuiperCompagnos. Het aantal bouwlagen is verminderd en loopt van de Nijenrode op van 2 bouwlagen tot 3 aan de zijde van de Oude Rijn. Aan de zijde van het rosarium is het plan maximaal 5 bouwlagen hoog. De kapverdieping is aangemerkt als één bouwlaag. Aan de zijde van de Oude Rijn bevinden zich nu 2 verspringen bouwblokken in plaats van 3, de afstand tussen de zijgevel van het appartementencomplex en de woning op de hoek van de Nijenrode is daardoor 28 m. Het uitzicht vanaf de eerste verdieping van de woningen aan de Nijenrode op de Oude Rijn wordt op deze manier gehandhaafd.



Groen

Het plan van het wijkteam wijkt wat betreft de inrichting van het groen niet af van dat van KuiperCompagnons, wel zal er meer groen zijn aan de zijde van de Nijenrode. Dit meer groen ontstaat omdat er niet 3 verspringende bouwblokken zijn bedacht maar 2 blokken. Voor de rest wijkt het plan niet af. Ook hier blijft het rosarium gehandhaafd en wordt getracht de beleving hiervan te verhogen door het te betrekken bij het te realiseren groen aan de zijde van de Oude Rijn.

Parkeren

Uitgaande van 38 appartementen en een parkeernorm van 1,5 (totaal) en 0,3 (openbaar) worden er in de halfverdiepte parkeergarage 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op maaiveldniveau worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd die openbaar toegankelijk zijn. Deze parkeerplaatsen worden net als bij de andere variant zo in het terrein gepast dat er minimaal zicht is op deze parkeerplaatsen vanaf de woningen die grenzen aan het perceel van de MEAS-locatie.

Sociale woningbouw

Als randvoorwaarde in het proces met het wijkteam is sociale woningbouw niet als randvoorwaarde opgenomen, omdat de financiële haalbaarheid hiervan bij dit aantal woningen niet realistisch bleek.

Financieel kader

Dit plan is besproken met de projectontwikkelaar Van der Plas. De projectontwikkelaar heeft in een gesprek aangegeven dat een plan van 38 woningen voor hem financieel niet realiseerbaar is. De projectontwikkelaar koopt de gronden van de MEAS holding b.v. . De prijs die Van der Plas kan betalen voor de grond is mede gebaseerd op het aantal te realiseren woningen. De grondkosten worden verwerkt in de prijs van de appartementen. Uiteraard kan dit niet ongelimiteerd omdat anders de woningen te duur worden. MEAS holding b.v. vraagt een bepaalde prijs voor de te verkopen grond. Deze vraagprijs is gebaseerd op de huidige waarde van de gronden en opstellen met in ogenschouw mogelijkheden die daarbij horen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook zijn de kosten die MEAS moet dragen voor de verwerving, sanering, sloop en kosten bouwrijpmaken hierin verwerkt. MEAS vraagt daarom een grondprijs waarmee de geschatte kosten kunnen worden betaald en waarbij het overgebleven deel hoger is dan de bestaande waarde van het perceel en opstellen. Anders zou het immers niet alle kosten en moeite nemen om de bestaande bedrijvigheid te beëindigen.

Voor de gemeente betekent dit dat indien er geen planontwikkeling plaats vindt, er geen gronden worden verkocht en geen opbrengsten binnen dit project komen. Concreet betekent dit ook dat de kosten die zijn gemaakt op het project resulteren in een negatief resultaat van ten minste 170.000 euro.

Daarbij laten wij de risico's van eventuele schadeclaims van MEAS en/of Van der Plas buiten beschouwing.

1.3 Beoordeling varianten

Om een keuze tussen beide varianten te vergemakkelijken zijn beide varianten in een matrix verwerkt. Het oude plan van september 2006 is ter vergelijking ook in de matrix neer gezet. Deze matrix is een hulpmiddel om in één overzicht te laten zien op welke punten de ontwerpen van elkaar verschillen. De matrix geeft zowel kwantitatieve als kwalitatieve kenmerken weer, scores kunnen daarom ook niet worden opgeteld en er is geen ordening in de weging van de criteria. Een “+” score betekent dat de variant op dit onderdeel positief scoort, een “-“ duidt een negatieve score aan. Door de verschillende grijs tinten is geprobeerd om snel per criteria de varianten met elkaar te kunnen vergelijken. De scores zijn ambtelijk toegewezen, er is dus geen gespecialiseerd onderzoeksbureau ingeschakeld om een variantenanalyse te maken.

criteria/ kenmerken		varianten		
		Variant wijkteam 38 woningen	Variant KC 60 woningen 30% sociaal	Oude plan 2006 72 woningen
draagvlak uit de wijk		+	-	--
volkshuisvesting	totaal aantal woningen	38	60	72
	waarvan sociale woningen	0	18	0
financiën	grondopbrengst gemeente	0	500.000	630.000
stedenbouwkundig	markant punt	+	++	-
	nuttig ruimtegebruik	+	++	++
	behouden rosarium	+	+	--
	uitbreiding groen	++	+	--
parkeren	(half)verdiept parkeren	+	+	++
	parkeerplaatsen bovengronds	12	18	28

Conclusie

Uit de matrix wordt duidelijk dat er tussen de variant van het wijkteam van 38 woningen en de variant van KuiperCompagnons veel overeenkomsten zijn en op veel criteria positief scoren en een verbetering zijn ten opzichte van het oude plan uit zomer 2006. Het duidelijke verschil is dat de variant van het wijkteam over een draagvlak vanuit de omgeving beschikt en de variant van de 60 woningen, sociale woningbouw heeft en opbrengsten geeft uit de verkoop van gemeentegrond. De variant van KuiperCompagnons met de 30% sociale woningbouw is haalbaar en kan worden uitgevoerd. De variant van het wijkteam is voor de projectontwikkelaar en de eigenaar van de grond niet haalbaar en zal waarschijnlijk resulteren in geen planrealisatie en een negatief resultaat voor dit project. De bestaande bebouwing op de locatie en gebruik daarvan blijven dan bestaan.