

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Kenmerk:
DIR240131

Onderwerp:
Principeverzoek St Antonius locatie Jeugdlaan Beesd

Datum:
31 januari 2024

Bijlage(n):

Geacht College,

Inleiding

Sinds de tweede helft van 2021 is er ambtelijk met de gemeente gesproken over de locatie van de Sint Antonius school, gelegen aan de Jeugdlaan 1 te Beesd. Deze school wordt op initiatief van de gemeente verhuisd naar de nieuw te bouwen brede school "Lingelaar" direct naast de locatie van het Klokhuis. Op deze plek wordt een geïntegreerde huisvesting gerealiseerd voor twee basisscholen, een kinderopvang en de bibliotheek. Op deze manier wordt tevens de oude locatie van de Antonius school vrijgespeeld voor andere planvorming. Op het woonbeleidsniveau is ambtelijk gezocht naar de doelgroep(en) en woningtype(s) passend voor de kern Beesd. Gezien de locatie nabij de (extramurale zorg)voorzieningen en gezien de gewenste programmering en woonopgave van KleurrijkWonen en de gemeente, is er gekozen voor een planvorming in het sociale huursegment, met als beoogde doelgroep senioren, starters en overige 1- en 2-persoonhuishoudens.

Vanuit de beoogde programmering zijn wij als sociale huisvester aan tafel gekomen. Met de beoogde doelgroep als basis is door ons een eerste stedenbouwkundige schets en een volumestudie gemaakt. Deze is meermaals besproken met de gemeentelijke projectleider(s) en met de stedenbouwkundige. Op dit moment is het stedenbouwkundig model conceptmatig vastgeklikt. Op basis hiervan is door gemeente en KleurrijkWonen een financiële verkenning gedaan voor de grondexploitatie en een beoogde aankoop grond.

Ons verzoek

Wij verzoeken het college ons publiekrechtelijk te faciliteren in de planontwikkeling van de locatie Jeugdlaan 1 Beesd en de nader te maken afspraken vast te leggen in een vorm van een samenwerkingsovereenkomst. Ons voornemen is om de locatie te verwerven, het bestaande schoolgebouw te (laten) slopen en daarvoor in de plaats woningbouw in het sociale huursegment te realiseren met parkeren en een semi-openbare groenvoorziening.

Visie KleurrijkWonen

Onze bestaande huishoudens bestaan voor 60% uit 1- en 2-persoonhuishoudens. Het huidige aanbod in de gemeente is voor 90% eengezinswoningen. Dit gaat wringen in de vraag-aanbod verhouding in onze portefeuille. Er is voor ons een grote kwalitatieve veranderopgave te doen, d.w.z. slopen of verkopen van eengezinswoningen, en ter compensatie daarvoor nieuwbouw creëren in diverse types "kleinere" woningen. En sommigen met een levensloop karakter. De beneden-boven woningen voldoen hieraan. De groep actief woningzoekenden in de gemeente West Betuwe bestaat momenteel voor 75% uit alleenstaanden en samenwonenden. Bijna 60% van de actief zoekenden zit tussen de 23 en 45 jaar. De zoektijden en de reactietijden zijn hoog, hetgeen aangeeft dat de starters lang moeten wachten eer ze aan hun eerste zelfstandige woning kunnen komen. De ontwikkeling van de locatie kan hiervoor deels oplossing bieden.

Woonvisie 2020-2030

Zoals in de samenvatting te lezen is, ligt er een focus op het realiseren van huisvesting voor de kleine huishoudens:

- Sterke toename (50% naar het jaar 2040) van de 65-plussers te verwachten
- Sterke toename (25% naar het jaar 2040) van de alleenstaanden te verwachten.

Ook is er in totaliteit een kwantitatieve groei, dus in algemene zin zal het woningaanbod in de toekomst moeten groeien. Voor de sociale sector wordt er specifiek gesproken over meer woningen voor senioren en kleine huishoudens, en minder eengezinswoningen. Tevens is er vanuit het dorpse karakter in de kleine kernen een sterke cultuur voor de grondgebonden woningen, en niet aan de gestapelde bouw.

De geschetste invulling zoals door ons voorgesteld voldoet aan deze huidige en toekomstige vraag.

Prestatieafspraken 2022-2026 West Betuwe.

Als eerste is de desbetreffende scholenlocatie benoemd als inbreidingslocatie geschikt voor de doelgroepen van KleurrijkWonen. Vanuit de prestatieafspraken is vastgesteld dat 100 extra sociale woningbouw in de kernen gerealiseerd wordt middels gemeentelijke locaties en/of transformatieplannen. De ambitie van de eerste 40 sociale woningen ligt al in de jaren 2022-2024.

Afspraak is om ouderen door te laten stromen door nieuwbouw. Deze nieuwbouw is daarom gericht op de oudere doelgroep. De zo mogelijke extramurale zorg van de zorginstelling SZR kan geleverd worden vanuit het pand Lingehof Beesd, dat om de hoek gelegen is. Mocht dit niet mogelijk zijn, wij zijn ook met Santé Partners in gesprek over een structurele samenwerking bij de levering van (VPT) zorg thuis. Tevens zijn algemene voorzieningen die van belang zijn voor ouderen, nabij. Contact met het Klokhuis en Joanne Bredero ("Beesd voor elkaar") is al tijden gaande.

De locatie

De locatie is eigendom van de St. Katholieke Onderwijsbelangen Rivierenland. Het betreft de kadastrale aanduiding Beesd sectie E met het perceelnummer 3577, en circa 3.400 m² groot. Op het perceel is het circa 100 jaar oude schoolgebouw gesitueerd. Adres is Jeugdlaan 1 te Beesd.

Eerste schets

Het plan is opgebouwd uit 28 beneden-boven woningen, 42 parkeerplaatsen en een publiek-private binnentuin. De benedenwoningen zijn levensloopbestendig en geschikt voor oudere doelgroepen. Ze krijgen een privé tuintje met berging. De bovenwoning is voor elk 1-of 2- persoonshuishouden geschikt, maar met een accent voor de jongere starter. Deze krijgen een privé buitenruimte in de vorm van een loggia. De centrale binnentuin wordt klimaat adaptief ingericht, en functioneert meteen in het kader van watervertraging en waterberging.

De nieuwe school heeft de ambitie om deze met een circulair en biobased karakter uit te laten voeren. Dit wordt een uitvoering in houtbouw. De bestaande bibliotheek bestaat ook uit houtbouw. Vanuit die gedachte gaat KleurrijkWonen zich inspannen om aan te sluiten in de circulaire / biobased ambitie van de gemeente West Betuwe. Momenteel is KleurrijkWonen beleidsmatig bezig met de opbouw van een eigen 'houtbouw' ambitie. In ontwerp en uitvoering dienen de eerste projecten zich reeds aan. De houtbouw ambitie is bepalend geweest voor de keuze van de architect. De eerste schetsen zijn op basis van houtbouw.



Proces

Wij streven ernaar om in de eerste helft van 2024 de stedenbouwkundige invulling concreet te hebben. Daarna wordt het proces voor de ruimtelijke onderbouwing en het omgevingsplan opgebouwd. Dit gaat samen met de ondertekening van de anterieure grondexploitatie overeenkomst. Een start van de sloop en latere nieuwbouw kan dan na de verhuizing van de school (ambtelijk geprognosticeerd in het tweede kwartaal 2025), in het vierde kwartaal van 2025 plaatsvinden. Momenteel zijn gemeente en KleurrijkWonen in ambtelijk overleg over de (fiscale) aard van de levering en de overeen te komen grondprijs. Uiteraard zal er in de planvorming en de aard van de levering uitgegaan worden van een financieel gezonde haalbaarheid voor beide partijen. De eerste ramingen geven aan dat dit realistisch haalbaar is.

Tot slot

Afsluitend vragen wij uw college uw principemedewerking uit te spreken voor de initiatieven die KleurrijkWonen ontplooit op de vermelde locatie. Wij vragen de gemeente om te participeren in de verdere planvorming en het proces om te komen tot de juiste programmatische en ruimtelijke invulling van de locatie. De verdere planvorming en haar afspraken zullen vastgelegd worden in de anterieure (koop- en) grondovereenkomst.

Ik hoop op een spoedige reactie van uw kant ten aanzien van ons planvoornemen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Directeur-Bestuurder KleurrijkWonen.