

Procesnotitie

Onderwerp: Project Zuidhoornseweg Flexwoningen

Van: college

Aan: de raad

Datum: 12-2024

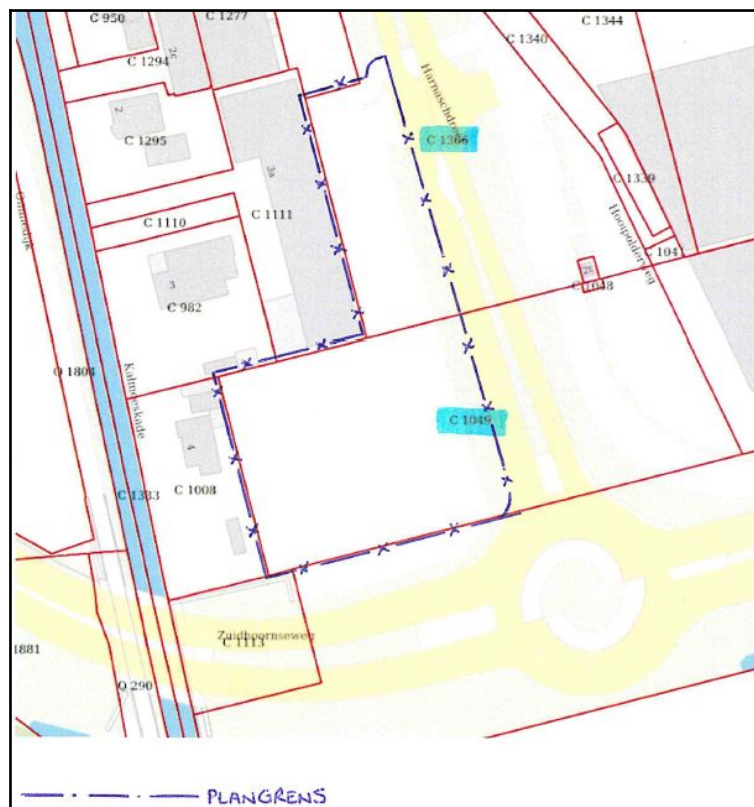
Collegebesluit: vastgesteld collegevergadering 17-12-2024

Inleiding

De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om circa 45 verplaatsbare woningen tijdelijk te plaatsen aan de Zuidhoornseweg/Harnaschdreef. Deze 45 woningen bestaan uit:

- 15 units afkomstig van de huidige locatie Sterappel. Deze tijdelijke locatie wordt nu beëindigd en maakt plaats voor permanente woningbouw.
- 30 nieuwe flexwoningen. Deze 30 flexwoningen worden verkregen met financiering door het COA op basis van de bestuurdersovereenkomst.

De beoogde locatie bevindt zich tussen de kruising Harnaschdreef/Zuidhoornseweg en de Kalmoeskade. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en maakt onderdeel van de grondexploitatie 'bedrijventerreintjes Hooipolder'. Daarnaast is de grond vrij van bebouwing. Dit maakt de locatie aantrekkelijk om op korte termijn tijdelijk woningen te kunnen plaatsen. Voor de termijn van de tijdelijke woningen wordt maximaal 10 jaar voorgesteld. De 30 units zijn verplaatsbaar en kunnen later naar een nader te onderzoeken locatie worden verplaatst.



afbeelding: Projectlocatie

Beleidsmatige aanleiding

De 30 flexwoningen zijn onderdeel van de gesloten overeenkomst met het COA. Basis voor totstandkoming van deze overeenkomst is de opdracht vanuit de raad om in Midden-Delfland een opvanglocatie en flexwoningen te realiseren. Dit conform de raadsbesluiten van 14 november 2022 en 25 oktober 2023.

De woningnood is momenteel hoog en de gemeente wil snel woningen beschikbaar stellen, vooruitlopend op lopende projecten. Beleid en ambitie hiertoe is vastgelegd in de Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030. Met name ook de doelgroepen waarvoor flexwoningen een uitkomst kunnen bieden vormen een belangrijk segment in de huisvestingsvraag. In lijn hiermee wordt deze locatie onderzocht om af te wegen of er (tijdelijk) flexwoningen geplaatst kunnen worden.

Units Sterappel

Sinds 2017 verhuurde woningcorporatie Wonen Midden-Delfland (WMD) tijdelijke units in De Kreek aan de Sterappel in Den Hoorn. De gemeente heeft een tijdelijke opstalovereenkomst gesloten met WMD voor de units met als einddatum 1 mei 2024, welke nu is verlopen. In de communicatie aan de huurders, ook via begeleidingsorganisaties, maar ook aan de omwonenden is altijd het eindjaar 2024 genoemd voor deze tijdelijke huisvesting. De units verkeren nog in acceptabele staat en zijn technisch van voldoende kwaliteit voor hergebruik. Ze kunnen verplaatst te worden naar een andere (tijdelijke) locatie. De exploitatie ten dienste van de statushouders kan hierdoor worden gecontinueerd. Gedwongen beëindiging van de exploitatie wordt hiermee voorkomen. De verplaatsing maakt de realisatie van de Kreek fase IV mogelijk. Op deze locatie is op dit moment een appartementencomplex van 22 woningen in de middenhuur voorzien.

Bestuursovereenkomst COA

In de bestuursovereenkomst met het COA betreffende de realisatie van het AZC heeft de gemeente de voorwaarde gesteld dat er ook 30 flexwoningen voor eigen doelgroepen worden gerealiseerd door het COA.

Tot en met het aangaan van de bestuursovereenkomst gingen zowel gemeente als het COA er vanuit dat deze woningen in de nabijheid van het AZC aan de Harnaschdreef worden geplaatst. Gezien de geïsoleerde locatie en de verwachte inrichting van het AZC (met hekken omheind en een fysieke afscheiding voor de AMV's) is een plaatsing van de flexwoningen op een andere locatie interessant. Ze worden daardoor beter verhuurbaar en kunnen mogelijk langer staan dan de 5 jaren aan de Harnaschdreef. Dit maakt de Zuidhoornseweg een interessante locatie.

Voorkeur combinatie en locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef

De locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef is voorbereidend onderzocht op kansrijkheid en technische haalbaarheid. Daarbij zijn vooral op het aspect akoestiek aandachtspunten geconstateerd, die met de juiste maatregelen oplosbaar worden geacht.

Door de units en de flexwoningen op één locatie te plaatsen is het beheer en eigendom in één hand bij onze corporatie WoonWest.

Daarnaast is deze plek goed bereikbaar en verbonden met het woongebied van Den Hoorn. Er is voldoende parkeergelegenheid en openbaar groen te realiseren. In de bijlage(n) is een impressie van de opzet te zien.

Locatiekenmerken

In 2018 is de grondexploitatie bedrijventerreintjes Hooipolder vastgesteld. Daar maakt de locatie onderdeel van uit.

Er zijn in het verleden informele afspraken gemaakt over een eventuele grondreservering voor deze locatie, maar deze partij heeft aangegeven de komende jaren nog onvoldoende omzet te kunnen maken om de grond van de gemeente af te kunnen nemen. Op termijn is dat perspectief er wel.

De locatie heeft een bedrijfsbestemming, maar is feitelijk onderdeel van een gemengd gebied waar ook gewoond wordt.

Er vindt afstemming plaats met de provincie en de MRDH. Hoewel de locatie is aangeduid als te ontwikkelen bedrijvenlocatie, was de grondhouding dat hiervoor met een goede motivering mogelijk voor een tijdelijke ontwikkeling kan worden afgeweken.

Financiën

Grondexploitatie

Indien we zekerheid hebben dat de locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef beschikbaar gesteld wordt als tijdelijke woonbestemming dan zijn wij voornemens de huidige grondexploitatie bedrijventerreintjes Hooipolder te gaan sluiten. De grondexploitatie is op 01-01-2018 geopend om twee bouwrijpe bedrijventerrein kavels uit te geven (verkoop of erfpacht). Één van deze twee kavels is al uitgegeven. Omdat de tijdelijke situatie (bij besluit van de raad) 10 jaar duurt en een grondexploitatie met een langere looptijd dan 10 jaar op basis van BBV-regelgeving niet wenselijk is, is er vanuit praktisch oogpunt voor gekozen om de huidige grondexploitatie bedrijventerreintjes Hooipolder (bij een besluit tot realisatie van de tijdelijke woonbestemming) op deze locatie te gaan sluiten.

Omdat we na tien jaar alsnog de kavel zullen uitgeven als bedrijfsbestemming en bedrijfsgrond schaars is, verwachten wij geen negatieve impact op het huidige resultaat van de grondexploitatie bij het tijdelijk uitgeven van de grond voor wonen. Op korte termijn heeft het enkel effect op de tussentijdse winstneming tot nu toe. Bij het definitief sluiten van de grondexploitatie moeten wij een deel van deze eerder genomen winst terugdraaien. De daadwerkelijke financiële consequenties zullen wij bij het sluiten van de grondexploitatie met de gemeenteraad delen en verzoeken hierop te besluiten.

Exploitatiebudget

Er is op basis van de reguliere begroting een exploitatiebudget van € 50.000 beschikbaar gesteld vanuit het budget voor gemeentelijke initiatieven. Er is reeds aanvullend exploitatiebudget opgenomen van € 25.000 bij de periodieke begrotingswijziging 4. Er moet namelijk een aantal onderzoeken, adviezen en werkzaamheden uitgevoerd te worden om de haalbaarheid vast te kunnen stellen. Het exploitatiebudget zijn wij voornemens via verhuur (deels) te verhalen op de Woningcorporatie.

Aanvullende kosten:

Indien er positief wordt besloten om de units op de locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef te plaatsen en er zekerheid is dat het definitief doorgang gaat vinden dan moeten er kosten gemaakt worden, die wij ook voornemens zijn via de huurprijs op de Woningcorporatie te verhalen. Op hoofdlijnen zullen deze te realiseren kosten betreffen:

1. Plankosten intern/ extern
 - Kosten om te komen tot een nadere stedenbouwkundige invulling van de locatie, inclusief inrichting van de buitenruimte;
 - Procesbegeleiding v/u de gemeente.
2. Onderzoekskosten (bijv. geluidsbelasting op de gevels, invloed hoogspanningsleidingen, sonderingen et cetera).
3. Bouw- en woonrijp maken van de locatie.

Zodra wij er zeker van zijn dat het project doorgang vindt en wij nader inzicht hebben op de te maken kosten, volgt een raadsvoorstel om hiervoor het benodigd budget aan te vragen.

Financiering units

Daarnaast verkrijgt de gemeente als gevolg van de bestuursovereenkomst met het COA nog eens 30 tijdelijke units. De voorwaarde hiervoor is een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het AZC in Den Hoorn. Het COA heeft echter onvoldoende capaciteit om de realisatie van deze extra woningen te regelen en heeft de gemeente gevraagd deze taak op ons te nemen. Het COA heeft daarbij aangegeven bereid te zijn om zowel de kosten van de woningen als de begeleiding vanuit de gemeente te vergoeden. Op dit moment vinden er nog gesprekken en onderhandelingen plaats over het definitieve bedrag.

Participatie

Om te komen tot een haalbaar plan is het van groot belang de omgeving goed te betrekken. Het doel van de participatie is om belanghebbenden te informeren en betrekken bij opstellen van een ruimtelijk kaderstellend document en samen te onderzoeken onder welke voorwaarden dit haalbaar kan worden gemaakt. Na dit proces wordt het ruimtelijk kaderstellend document ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Ook bedenkingen over het plan worden meegenomen in het participatieverslag. Het verslag wordt bij het raadsvoorstel gevoegd.

Participatie richt zich op:

- Openbaar informeren van overige betrokkenen en ophalen van meningen over het plan.
- Actief betrekken direct belanghebbenden bij het opstellen van de kaders. Dit zal zich o.a. toespitsen tot uitwerking van afschermende maatregelen.

Procesvoorstel

Op dit moment hebben al technische haalbaarheidsonderzoeken plaatsgevonden. De conclusie uit de resultaten is dat de locatie Zuidhoornseweg kansrijk wordt geacht voor ontwikkeling en realisatie van (tijdelijke) flexwoningen.

De raad wordt in januari 2025 gevraagd in te stemmen met de verdere verkenning van de beoogde locatie aan de Zuidhoornseweg.

Initiatieffase (Q1 2025)

- Raad voorstellen tot het starten van het haalbaarheidsproces voor deze locatie
- Vervolg contractvorming met woningcorporatie WoonWest
- Onderhandelingsproces met COA overname realisatie 30 flexwoningen afronden

Definitiefase (Q2 2025)

- Participatieproces doorlopen
- Opstellen ruimtelijk kaderstellend document
- (Raad) voorstellen tot vaststelling van een ruimtelijk kaderstellend document
- (Raads)voorstel inzake adviesrecht

Ontwerp/voorbereidingsfase (Q3/Q4 2025)

- Technische onderzoeken en voorbereiden omgevingsvergunning (technische onderzoeken)
- (College) Afgeven omgevingsvergunning
- Projectvoorbereiding bouw- en woonrijpmaken

Realisatie/beheerfase (2026 en verder)

- Realisatie *)
- Start onderzoek lange termijnperspectief

*) de doorlooptijd van het proces voor levering en realisatie van de 30 flexwoningen vanuit het COA verschilt ten opzichte van de gewenste spoedige verplaatsing van de 15 woningen vanaf de Sterappel. Bezien wordt daarom binnen welke mogelijkheden het proces 'bouw- en woonrijpmaken' eerder kan worden uitgevoerd.