



MEMO

Datum: woensdag 20 maart 2024
Aan:
Van: Erik van Schelven
Cc:
Onderwerp: toelichtende memo Flexwoningen

Inleiding

Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad een besluit genomen om zeven mogelijke locaties voor de bouw van flexwoningen nader te onderzoeken op technische en financiële haalbaarheid.

Het betreft de volgende locaties:

- IJsbaan;
- Gemeentewerf Rosenburgh;
- Rosenburgh naast kinderboerderij;
- Geestwoningpad;
- Koninklijke Marinelaan (oude Fixit-terrein);
- Oude Stationslaantje;
- Parkeerterrein zwembad Het Wedde.

In deze oplegnotitie worden de resultaten van het onderzoek naar deze zeven mogelijke locaties samengevat.

Aanpak

Alle locaties zijn geanalyseerd en beoordeeld op de volgende aspecten:

- Geotechnisch: geschiktheid ondergrond, aanwezige ondergrondse belemmeringen (kabels en leidingen);
- Planologie;
- Bereikbaarheid/parkeren;
- Openbare ruimte;
- Groen;

Daarnaast is beoordeeld of de locaties een samenhang hebben met andere beleidsvelden en/of voorgenomen ontwikkelingen, zoals de centrumvisie, klimaatadaptatie.

Ook is een eerste raming van kosten voor bouw- en woonrijp maken van de locaties gemaakt. Deze kosten zijn indicatief; pas in de fase van verdere uitwerking van de bouwplannen kunnen de kosten meer nauwkeurig worden bepaald. In de kostenberekening is geen rekening gehouden met de grondwaarde.

De resultaten van deze analyses en beoordelingen zijn samengevat in een afwegingsmatrix. Op basis van deze matrix is een conclusie getrokken of de locatie al dan niet geschikt is voor de bouw van flexwoningen. Van de geschikte locaties is een stedenbouwkundige analyse gemaakt, met een eerste opzet van de situering en het aantal te realiseren woningen. Op basis van de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken en het aantal te realiseren woningen zijn de gemiddelde gemeentelijke kosten per woning op de desbetreffende locatie

berekend. Hierbij is ook rekening gehouden met een mogelijke rijkssubsidie per woning, zoals die vanuit het rijksprogramma versnelling tijdelijke woningbouw, beschikbaar is.

Conclusie

Alvorens de conclusies van het onderzoek te formuleren, een aantal algemene opmerkingen.

- De meeste eenvoudig te benutten locaties voor de ontwikkeling van (al dan niet tijdelijke of permanente) woningen zijn al benut. Echt eenvoudig te benutten locaties zijn dus niet voor handen.
- Belemmeringen kunnen bestaan uit (een combinatie van) verschillende aspecten, bijvoorbeeld de ondergrond, planologische belemmeringen, mogelijke strijdigheid met andere beleidsvoornemens.
- Voor elke beschouwde locatie gelden plussen en minnen. De afweging of een locatie al dan niet bruikbaar is voor de ontwikkeling van flexwoningen, is daarom een afweging van belangen en prioriteiten.

Aan de hand van de afwegingsmatrix en met in achtname van de bovenbeschreven algemene opmerkingen, is hieronder een beoordeling per locatie opgenomen.

IJsbaan

In eerste instantie geen geschikte locatie. Zeer slappe grond waardoor hoge kosten zijn gemoeid met bouw- en woonrijp maken. Ook hoge kosten voor fundering, op palen. De gemeenteraad heeft eerder uitgesproken paalfunderingen voor flexwoningen niet wenselijk te achten; dan moet er bij voorkeur voor permanente woningen worden gekozen. Niet op voorhand al helemaal afschrijven. De locatie is geschikt voor een relatief groot aantal woningen. Er zijn ook plannen voor de ijsbaan in combinatie met een skeelerbaan.

Gemeentewerf Rosenburgh

Geen geschikte locatie. Op deze plek zijn ook scheve huisjes voorzien (collegebesluit d.d. 13/2/18, kenmerk Z/17/17572). Een combinatie met flexwoningen is niet mogelijk met een prikkelarme locatie voor de scheve huisjes.

Rosenburgh naast kinderboerderij

Geen geschikte locatie. Betreft een voormalig landgoed met een eigen functie. Daardoor planologisch ook beschermd door de provincie. Bovendien is in 2019 voor het gebied een concessie verleend voor het gebruik door de kinderboerderij voor een periode van 10 jaar.

Geestwoningpad

Vanuit de technische haalbaarheid de meest geschikte locatie. Bouwen mogelijk op staal, waardoor de bouw- en woonrijpkosten relatief laag zijn. Een aandachtspunt vormt de inpassing in de ruimte; voorkoming van verrommeling. Deze locatie is echt alleen voor tijdelijke bebouwing (max. 15 jaar) geschikt.

Koninklijke Marinelaan (oude Fixit-terrein)

Vanuit technische haalbaarheid een geschikte locatie. Ook hier is bouwen op staal mogelijk. Nader grondtechnisch onderzoek is nodig om met een grotere zekerheid te kunnen bepalen in hoeveel lagen hier mogelijk kan worden gebouwd. Indien uitgegaan wordt van meerlaagse bouw, zijn de kosten voor bouw- en woonrijpmaken, inclusief de rijkssubsidie, zeer laag.

Vanuit de ontwikkelvisie centrum is deze locatie echter benoemd als plek voor reguliere woningbouw. De plannen zoals die nu in de maak zijn, voorzien in een ontwikkeling op kortere termijn; zeker eerder dan een periode van 10-15 jaar. Dat betekent dat deze locatie afvalt voor flexwoningen.

Oude Stationslaantje

Technisch en planologisch gezien een goede locatie. Op staal bouwen kan met een beperkt(er) aantal woningen. De locatie biedt de mogelijkheid om bij meerlaagse bouw een fors aantal woningen te realiseren. Nadeel daarbij is dat dan wel op palen moet worden gebouwd. Naast relatief hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken, worden de bouwkosten verhoogd door extra maatregelen voor de beperking van geluid en trillingen. Indien de locatie aanvaardbaar is voor reguliere woningbouw, is een mogelijke optie hier de totale opgave van 120 woningen te realiseren.

Parkeerterrein zwembad Het Wedde

Technisch gezien een minder geschikte locatie. Onder het parkeerterrein ter plekke loopt een hogedruk gasleiding die een grotere mate van bescherming nodig maakt. Het masterplan van Adegeest voorziet op deze locatie een concentratie en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Het bouwen van flexwoningen zou betekenen dat er juist een fors aantal parkeerplaatsen zou verdwijnen. Bovenstaande bevindingen maken de locatie op voorhand ongeschikt.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er twee locaties zijn die op kortere termijn geschikt zijn:

- Geestwoningpad;
- Oude Stationslaantje;

Volgens de eerste berekeningen en beschouwingen zijn op de twee geschikte locaties samen minimaal 65 woningen te realiseren tegen relatief lagere gemeentelijke kosten.

Opgave

De opgave bij de start van het haalbaarheidsonderzoek is de realisatie van 120 flexwoningen, opgedeeld in twee fasen, waarbij is voorzien dat in de eerste fase 60 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Op basis van de hierboven beschreven conclusie kan worden vastgesteld dat op de twee meest geschikte locaties, Geestwoningpad en Oude Stationslaantje, in ieder geval de bouw van de eerste 60 woningen haalbaar is.

De nu voorgestelde locaties kunnen niet zonder meer voorzien in de totale opgave van 120 flexwoningen. Afhankelijk van de beleidsmatige afwegingen en keuzes en de benodigde financiële investeringen, zijn mogelijke opties op andere locaties aanwezig. Dat vergt wel nader onderzoek en een nadere afweging.

Advies

Rekening houdend met alle benoemde aspecten, overwegingen en te maken keuzes, is onderstaand advies voor een vervolg.

1. Wijs twee locaties aan voor de bouw van de eerste 60 flexwoningen: te weten het Geestwoningpad en het Oude Stationslaantje.
Voer voor deze locaties nader onderzoek uit naar de technische randvoorwaarden voor de bouw.
2. Weeg af of, en onder welke voorwaarden, het Oude Stationslaantje geschikt is voor de bouw van een groter aantal woningen, uitgaande van reguliere bouw. Mogelijk kan het aantal zo worden uitgebreid dat daarmee voor een groot gedeelte of zelfs geheel in de totale opgave kan worden voorzien.
3. Onderzoek of de IJsbaan op langere termijn een geschikte locatie is voor reguliere woningbouw. Betrek hierbij nadrukkelijk de plannen in het kader van het accommodatiebeleid voor de sportvoorzieningen.

Tot slot

In deze notitie is (nog) geen rekening gehouden met de haalbaarheid van de geschetste ontwikkelingen voor de betrokken woningcorporaties. Zij moeten zelf nog een afweging maken over de haalbaarheid. Vooruitlopend daarop is het mogelijk en wenselijk wel de geschikte locaties door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Hierbij moet worden bedacht dat het aanwijzen van (mogelijke) locaties geen garantie is voor de uiteindelijke besluitvorming voor de daadwerkelijke bouw van flexwoningen.