



## Technische vragen over lopende agendapunten

672

Datum	7 april 2024
Steller vragen	Jaap Haubrich
Over onderwerp	Locaties flexwoningen

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

Bij beslispunt 2 van het Raadsvoorstel wordt voorgesteld te onderzoeken of aan het Oude Stationslaantje meer flexwoningen kunnen worden gerealiseerd door “een andere vorm van fundering” toe te passen teneinde het aantal van 39 stuks op deze locatie in potentie te kunnen verhogen. In de wegingsmatrix wordt hier gesproken over “funderen op palen”.

- 1) Wanneer op deze locatie fundering op palen beoogd zou worden is er dan in technische zin nog steeds sprake van flexwoningen (gezien het verplichte tijdelijke en verplaatsbare karakter van dit type woningen)?

**Ja, ook bij funderen op palen kunnen de woningen nog steeds worden weggehaald en verplaatst.**

Zo nee, is er in dat geval sprake van permanente bouw en derhalve een wijziging bestemmingsplan noodzakelijk?

**Nvt**

- 2) Zo nee, dragen deze woningen dan nog bij aan de doelstelling van dit Raadsvoorstel om 120 flexwoningen te realiseren?

**Nvt**

In de wegingsmatrix staat bij locatie Geestwoningpad dat er “nader onderzoek van de ondergrond nodig is om het aantal woonlagen op staal te kunnen bepalen”. Tegelijkertijd is er volgens dezelfde wegingsmatrix reeds uitgegaan van 3 woonlagen.

- 3) Klopt het dat het aantal te realiseren flexwoningen op locatie Geestwoningpad van 27 stuks is gebaseerd op 3 woonlagen?

**Ja, dat klopt**

- 4) Zo ja, hoe verhoudt zich dat uitgangspunt tot het nader onderzoek van de ondergrond dat nog nodig is? Mocht uit dat nader onderzoek blijken dat 3 woonlagen op deze locatie niet realiseerbaar zijn wordt dan de geschiktheid van deze locatie heroverwogen?

**De draagkracht van de ondergrond is bepaald op basis van de thans beschikbare**



## Technische vragen over lopende agendapunten

672

informatie. Die lijkt aan te geven dat 3 woonlagen op staal zijn te realiseren. Voor meer zekerheid is nader onderzoek in de vorm van boringen/sonderingen gewenst.

- 5) Zo ja, is het in 2023 gehanteerde criterium in Bijlage II locatiestudie flexwoningen, behorende bij het eerdere Raadsvoorstel (zaaknummer Z/23/079137), dat een locatie bij een maximaal aantal woningen minder dan 20 ongeschikt is, van toepassing?

Ja.

- 6) Klopt het dat 3 woonlagen op deze locatie betekent dat de flexwoningen minimaal net zo hoog of mogelijk zelfs hoger worden dan de direct aangrenzende woningen op deze locatie?

Dat moet blijken uit een definitief ontwerp van de te bouwen tijdelijke woningen.

- 7) In de wegingsmatrix staat m.b.t. kabels en leidingen voor locatie Geestwoningpad dat het ondergrondse tracé hoogspanningskabel “een mogelijke belemmering is die is op te lossen”. Kan het College duidelijker aangeven welke belemmering er onderkend is en hoe die oplossing eruitziet?

In een beschermingszone rond de kabel kan niet worden gebouwd. De woningen zijn zodanig op het perceel te situeren dat aan die zone wordt voldaan. (zie bijgevoegde schets).

- 8) In de wegingsmatrix wordt voor parkeren dubbelgebruik van het naburig P&R-terrein denkbaar geacht, echter wordt onderkend dat de parkeerdruk daar momenteel al aan de hoge kant is. Aangezien het parkeren aan het Oude Stationslaantje ook niet meer mogelijk is bij de realisatie van flexwoningen op die locatie, wordt de parkeerdruk op het P&R terrein (en de omliggende straten) niet onaanvaardbaar hoog?

Voor parkeren aan het Oude Stationslaantje is ook ruimte bij de mogelijke bouw van tijdelijke woningen. Er blijven daar dus parkeerplekken mogelijk. Bovendien is in de wegingsmatrix aangegeven dat parkeerruimte in de aanliggende straten voldoende lijkt.

- 9) In de wegingsmatrix wordt het aandachtspunt “geluidoverschrijding spoorbaan” onderkend. Betekent dit dat er mogelijk een geluidswal noodzakelijk is op locatie Geestwoningpad? Zo ja, wie financiert deze voorziening?

Nee. Dat betekent dat er wellicht extra geluidwerende maatregelen voor de woningen zelf nodig zijn.

- 10) Het grasveld van het Geestwoningpad wordt op regelmatige basis gebruikt als landingsplek voor de traumahelicopter bij incidenten in de omgeving / op Station Voorschoten. Is het wegvallen van deze landingsplek bij de realisatie van flexwoningen op deze locatie meegenomen in de afwegingen en/of besproken met de betrokken autoriteiten?

Nee. Voor landingsplekken van de traumahelicopter zijn geen vaste locaties



## Technische vragen over lopende agendapunten

672

aangewezen. De traumahelicopter landt waar het kan, zo nodig ook midden op straat.

Beslispunt 3 van het Raadsvoorstel gaat over het onderzoeken of op de groslijst van potentiële locaties toch nog een andere locatie geschikt lijkt voor het bouwen van flexwoningen. Bij argument 3.1 wordt dit als volgt nader uitgewerkt: “omdat het onzeker is of meerlaags bouwen op het Oude Stationslaantje mogelijk is, wordt geadviseerd nogmaals kritisch naar de andere locaties van de groslijst te kijken”. Hierbij worden de enigszins cryptische passages gebruikt *“als we dieper kijken, zit daar nog potentie in”* en *“de stofkam door de groslijst halen”*

11) Kan het College duidelijk aangeven wat er precies bedoeld wordt met deze passages? Oftewel, welke eerder afgevalen locaties op die groslijst (initieel 31 locaties!) zouden alsnog in beeld kunnen komen en waarom?

Bij de initiële beoordeling van de groslijst kunnen bevindingen zijn gehanteerd die inmiddels niet meer doorslaggevend zijn. De actie zelf moet antwoord geven op de vraag of en welke locaties bij nadere beschouwing alsnog als potentieel geschikt kunnen worden beschouwd.

12) Is het de bedoeling om beslispunt 2 (onderzoek fundering Oude Stationslaantje) en beslispunt 3 (onderzoek andere potentiële locaties groslijst) parallel aan elkaar uit te voeren of volgtijdelijk?

De bedoeling is om beide onderzoeken parallel aan elkaar uit te voeren. Uiteindelijk is nog steeds het doel om 120 tijdelijke woningen te realiseren. Op voorhand is niet uit te sluiten dat daarvoor meer locaties nodig zijn dan de twee nu voorgestelde locaties.

Een risico dat in het Raadsvoorstel onderkend wordt is dat er veel bezwaren tegen de te ontwikkelen locaties komen. De beheermaatregel die hieraan gekoppeld wordt is om meteen na vaststelling van de locaties de omwonenden te benaderen om hun ideeën en wensen bij de inrichting van de locatie te horen.

13) Is het College het met ons eens dat mee mogen praten over de inrichting van een locatie geen beheermaatregel is voor het risico van bezwaren tegen de keuze van een locatie an sich?

De maatregel is bedoeld om de ideeën van omwonenden bij de inrichting te betrekken opdat aan mogelijke bezwaren op voorhand al tegemoet kan worden gekomen.

Een risico dat in het Raadsvoorstel onderkend wordt is het feit dat de locaties voor maximaal



## Technische vragen over lopende agendapunten

672

15 jaar beschikbaar zijn maar er voor een haalbare businesscase een langere termijn van exploitatie nodig is. Eén van de beheermaatregelen die hieraan gekoppeld wordt is: *“partijen spreken tegen elkaar uit zich in te spannen voor het vinden van mogelijke locaties voor een tweede periode voor de exploitatie van flexwoningen”*

14) Kan er door de Gemeente, in plaats van alleen het uitspreken van een inspanningsverplichting, een harde garantie gegeven worden dat er sprake zal zijn van maximaal 15 jaar? Graag deze vraag voor elk van de twee beoogde locaties in Raadsvoorstel beantwoorden.

De opzet bij het realiseren van tijdelijke woningen is dat die er maximaal 15 jaar kunnen staan. Dat betekent dat na die periode een andere locatie moet worden gevonden voor een tweede periode voor de exploitatie. Een harde garantie voor het vinden van een dergelijke locatie kan niet worden gegeven. Het al dan niet beschikbaar zijn van een nieuwe locatie voor een volgende termijn voor exploitatie is niet per sé een voorwaarde voor de beëindiging van termijn van tijdelijke plaatsing van de woningen. De inspanningsverplichting heeft betrekking op het vinden van een nieuwe locatie en niet op de beëindiging van de maximale termijn van 15 jaar op de aangewezen locaties.

Toelichting (indien nodig):