

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 556967
Bijlage(n) 2

14 MRT 2024

Onderwerp
Haalbaarheidsonderzoek tijdelijke woonbestemming locatie
Zuidhoornseweg/Harnaschdreef

Datum
14 maart 2024

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over een haalbaarheidsonderzoek dat wij willen uitvoeren om aan de Zuidhoornseweg/Harnaschdreef voor een periode van 10 jaar één locatie te realiseren voor circa 45 tijdelijke (verplaatsbare) woningen. Deze 45 woningen bestaan uit 15 woningen afkomstig van de huidige locatie Sterappel en 30 flexwoningen verkregen van het COA.

Inleiding

Units Sterappel

Sinds het voorjaar van 2017 verhuurt Wonen Midden-Delfland tijdelijke units in De Kreek aan de Sterappel in Den Hoorn. We kozen gezamenlijk met WMD voor deze oplossing om statushouders te kunnen huisvesten. Mede hierdoor hebben we een toenmalige achterstand op de wettelijk taakstelling in kunnen lopen. Inmiddels liggen we op schema met de taakstelling.

De gemeente heeft een tijdelijke opstalovereenkomst gesloten met WMD voor de units. Deze loopt dit jaar af. In de communicatie aan de huurders, via begeleidingsorganisaties als Participe en Stichting Welzijn, maar ook aan de omwonenden is altijd 2024 genoemd als eindjaar voor deze tijdelijke huisvesting. Hiermee benadrukten wij dat het om een tijdelijke locatie gaat binnen een woonwijk die toen nog in aanbouw was. De tijdelijke units op het terrein moeten ook verwijderd worden om realisatie van De Kreek fase IV mogelijk te maken. Op de locatie is de bouw van een appartementencomplex met 22 woningen gepland.

De woningnood is hoog en de units kunnen nog enkele jaren ingezet worden om verschillende doelgroepen een thuis te bieden. Daarom wil Wonen Midden-Delfland samen met de gemeente onderzoeken of de units nog een keer tijdelijk op een andere locatie geplaatst kunnen worden. Daarmee blijven de woningen inzetbaar als oplossing voor de huidige woningnood en wordt onnodige sloop voorkomen.

Flexwoningen

We willen deze bestaande units koppelen met de 30 flexwoningen die het COA aan de gemeente geeft voor lokale woningzoekenden. In de bestuursovereenkomst die nog voor de spreidingswet is afgesloten met het COA heeft de gemeente de voorwaarde gesteld dat, als de opvang er komt, er 30 flexwoningen voor eigen doelgroepen om niet worden geleverd.

Zowel gemeente als het COA gingen tot en met het aangaan van de bestuursovereenkomst ervan uit dat deze woningen in de nabijheid van het AZC aan de Harnaschdreef worden geplaatst. Dit omdat de

woningen in eenheden van 48 (tweemaal 24) zouden worden geleverd. Het lijkt nu echter mogelijk om een eenheid van 30 woningen te ontvangen.

De reden dat dit nu mogelijk lijkt te worden komt doordat de 2.000 woningen die het Rijksvastgoedbedrijf al had besteld nu allemaal reeds zijn verkocht. Doordat onze locatie nog niet gereed is van deze eerste tranche niet aan ons geleverd. Dit is voor onze mogelijkheden gunstig. Het COA mag nu bij het RVB 96 nieuwe flexwoningen bestellen, dit is inclusief de 30 flexwoningen die de gemeente Midden-Delfland krijgt bij de realisatie van een opvang-locatie op basis van de recent gesloten bestuursovereenkomst. Het COA heeft hierover contact met ons opgenomen en voorgesteld om het Rijksvastgoedbedrijf voor te stellen om een aparte eenheid van 30 woningen te bestellen. Dit was ten tijde van de besluitvorming omtrent de locatie voor het AZC nog niet mogelijk. Toen lag het stramien van de blokken flexwoningen vast.

Dit biedt ons ook de mogelijkheid af te wegen of deze 30 woningen op een andere locatie geplaatst kunnen worden. Hier is een zoektocht voor gestart. Om dat op dit moment ook de woningen aan de Sterappel verwijderd moeten worden is dat gecombineerd. Met de samenvoeging van de woningen van Sterappel en de flexwoningen op één locatie worden de 2 opgaven opgepakt en kan de exploitatie van de woningen door WMD worden voortgezet (Sterappel) en tegelijkertijd worden opgestart (flexwoningen). WMD heeft de gemeente aangegeven interesse te hebben in het exploiteren van de flexwoningen.

Locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef

De zoektocht naar een goede locatie voor de flexwoningen en de Sterappelunits bracht ons op de gedachte hiervoor één locatie te vinden. Bij het toewijzen van deze woningen ligt de focus op starters en spoedzoekers specifiek uit Den Hoorn en vervolgens uit Midden-Delfland.

De totale exploitatie van de woningen brengen we onder bij Wonen Midden-Delfland. Hiermee wordt een deel van de exploitatie voortgezet (Sterappel) en uitgebreid (flexwoningen). Wonen Midden-Delfland heeft de gemeente laten weten interesse te hebben in het exploiteren van de flexwoningen.

De potentiële locatie die gevonden is, is aan de Zuidhoornseweg/Harnaschdreef. De locatie is in eigendom van de gemeente en vrij van bebouwing (bijlage 1). Dat maakt de locatie aantrekkelijk om er op kortere termijn woningen te plaatsen. Ook is toegezegd dat de 30 flexwoningen in Den Hoorn geplaatst worden omdat deze 30 woningen om niet aan de gemeente worden gegeven in verband met de realisatie van een opvang.

Voorgesteld worden om de woningen te plaatsen voor een periode van 10 jaar. Na de 10 jaren zijn de woningen van Sterappel technisch aan hun einde en zal de exploitatie van deze woningen worden beëindigd. De 30 flexwoningen kunnen dan nog veel langer mee en er zal gezocht worden naar een andere locatie in Midden-Delfland waar deze naartoe kunnen worden verplaatst.

Haalbaarheidsonderzoek

We willen onderzoeken of de locatie Zuidhoornseweg/ Harnaschdreef haalbaar is.

De locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef ligt langs twee drukke verkeerswegen en in de buurt van bedrijven. Voor de ruimtelijke inpassing van de (tijdelijke) voorziening zijn diverse onderzoeken nodig. Het gaat daarbij om:

- een milieuonderzoek (in verband met de verwachte geluidsbelasting en risico's van andere bedrijven);
- bodemonderzoeken;
- externe veiligheid;
- verkeersaspecten (ontsluiting en parkeren).

Voor de units vanuit de Sterappel moet ook in beeld worden gebracht welke kosten verwacht worden voor het ontmantelen van de huidige locatie en het bouw- en woonrijp maken van de nieuwe beoogde locatie aan de Zuidhoornseweg. Dit om te bepalen of een verplaatsing kostentechnisch ook daadwerkelijk rendabel is.

Communicatie

Wij willen ook de inwoners, van met name Den Hoorn, informeren over deze mogelijke locatie-wijziging voor de flexwoningen. De komst van het AZC leidt bij diverse bewoners in Den Hoorn tot bezorgdheid. Zorgvuldige communicatie over de voortgang en uitwerking van gerelateerde plannen is van groot belang.

Ook al gaat het nu nog om een haalbaarheidsonderzoek, toch willen wij de inwoners al informeren over deze voorkeursoplossing. Het nieuwsbericht treft u in de bijlage (bijlage 2) aan. Wij plaatsen dit bericht op onze website, in het Nieuwsblad Midden-Delfland en sturen het bericht naar de maillijst van betrokken inwoners en andere belangstellenden.

Zodra meer bekend is over de haalbaarheid van de planvorming is dat het moment om weer te communiceren. In vorm wordt daarbij ook weer gedacht aan een raadsinformatiebrief, nieuwsbericht(en) op website en in het Nieuwsblad en de mailing aan bewoners en belanghebbenden.

Fasering en integrale afstemming

Om de haalbaarheid van de locatie goed in beeld te krijgen zullen we minimaal de volgende stappen nemen:

- Ten eerste zal een stedenbouwkundig bureau opdracht worden gegeven om de locatie verder uit te werken;
- Vervolgens zullen één of twee gespecialiseerd bureau(s) de opdracht krijgen om een milieuonderzoek en bodemonderzoek uit te voeren.

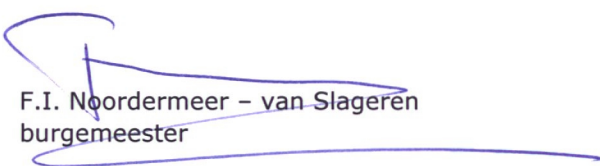
Financiën

De kosten die voortvloeien uit de onderzoeken die na moeten gaan of de locatie geschikt is voor tijdelijke bewoning zijn in eerste instantie voor de gemeente en worden gedekt uit de grondexploitatie 'Bedrijventerreintjes Hooipolder'. Indien blijkt dat de locatie geschikt is voor tijdelijke bewoning, dan worden deze kosten (deels) gedekt door een af te sluiten overeenkomst met Wonen Midden-Delfland. U moet dan bijvoorbeeld denken aan de huur van de locatie door Wonen Midden-Delfland.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



M.A.I. Born
gemeentesecretaris



F.I. Noordermeer - van Slageren
burgemeester