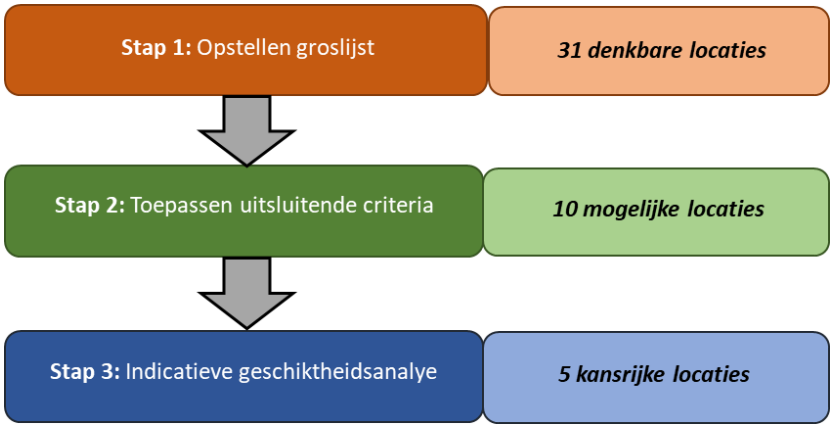
Bijlage II Locatiestudie flexwoningen

Inleiding

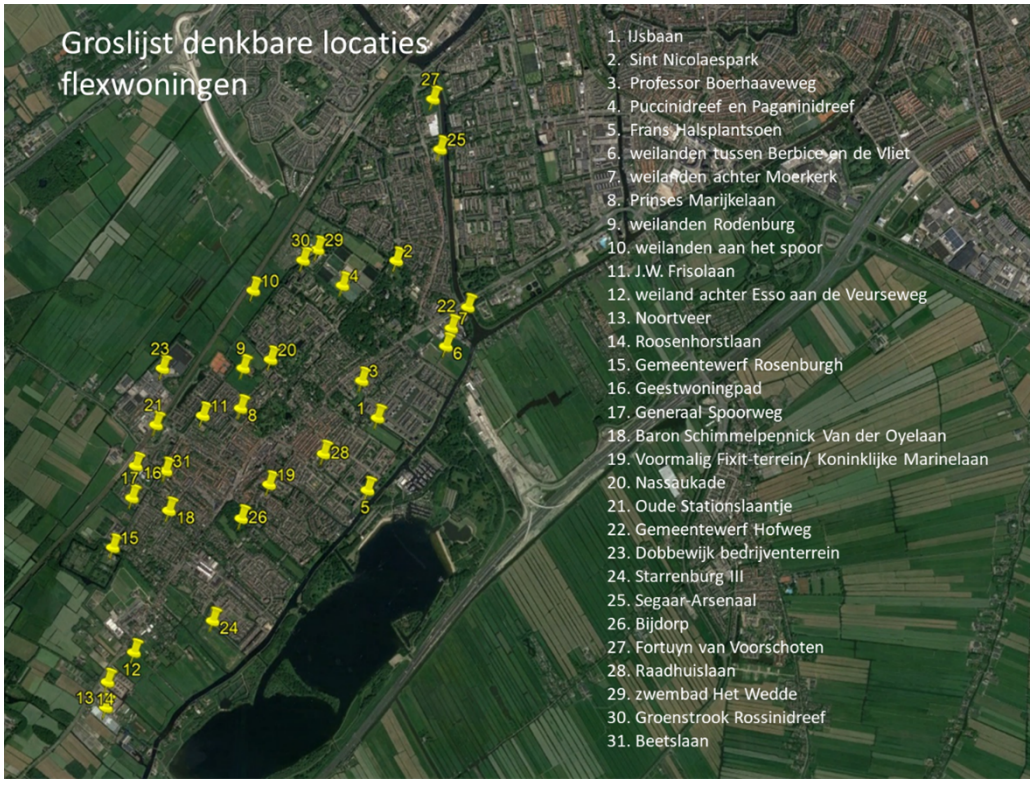
Deze bijlage beschrijft de aanpak van de locatiestudie voor de selectie van kansrijke locaties voor de realisatie van 120 flexwoningen in Voorschoten. Deze bijlage is onderdeel van het raadsvoorstel flexwoningen (zaaknummer Z/23/079137).

In onderstaande figuur zijn de 3 stappen van de locatiestudie weergegeven.



Stap 1: Opstellen groslijst denkbare locaties flexwoningen

Als eerste stap in de locatiestudie is een groslijst opgesteld met denkbare locaties voor flexwoningen. Deze groslijst is gebaseerd op input vanuit de Participatiegroep wonen en bouwen, de woningbouwcorporaties in Voorschoten, de ambtelijke organisatie en het college. Zij hebben denkbare locaties aangedragen. Het resultaat van deze stap is onderstaande lijst met 31 denkbare locaties.



Stap 2: Inperking van de groslijst door toepassen van uitsluitende criteria: mogelijke locaties
In stap 2 van de locatiestudie zijn de denkbare locaties van de groslijst beoordeeld op basis van uitsluitende criteria. Deze uitsluitende criteria maken een locatie niet geschikt voor het plaatsen van flexwoningen.

De drie uitsluitende criteria zijn:

- (planologisch) erkend en beschermd waardevol gebied
- niet 15 jaar beschikbaar
- niet in eigendom bij de gemeente

Uitsluitend criterium 1: De locatie is onderdeel van een (planologisch) erkend en beschermd waardevol gebied

Voorschoten is een mooi dorp met een aantrekkelijk buitengebied. Landgoederen, het dorpsgezicht, het buitengebied en natuurgebieden worden beschermd door rijks, provinciaal en gemeentelijk planologisch-juridisch beleid dat beperkingen stelt aan de plaatsing van flexwoningen. Het (eventueel) aanpassen van dit beleid (of het aanvragen van een ontheffing) zal, als het al mogelijk en/of wenselijk is, te lang duren om een spoedige realisatie van flexwoningen mogelijk te maken. Locaties die zich in een gebied met beperkingen voor ontwikkeling bevinden, zijn daarom vooralsnog uitgesloten.

Toepassing van dit criterium leidt vooralsnog tot uitsluiting van de volgende locaties:

- Locatie 5: Frans Halsplantsoen (langs de Vliet) is onderdeel van het archeologische rijksmonument Kanaal van Corbulo.
- Locatie 6: weilanden tussen Berbice en de Vliet zijn onderdeel van de landgoedbiotoop Berbice/Beresteyn.
- Locatie 7: weilanden achter Moerkerk zijn onderdeel van de landgoedbiotoop Berbice/ Beresteyn.
- Locatie 12: weiland achter Esso aan de Veurseweg is onderdeel van de Duivenvoordecorridor.
- Locatie 14: Rosenhorstlaan is onderdeel van de Duivenvoordecorridor
- Locatie 30 Groenstrook Rossinidreef is onderdeel van groene buffer (Papenwegse Polder – Berbice – Vliet – Hofpolder) en de hoofdgroenstructuur tussen sportvelden en Adegeest.

Uitsluitend criterium 2: De locatie is niet voor de komende 15 jaar beschikbaar

Voor een financieel gezonde businesscase is het wenselijk dat kosten voor het geschikt maken van de locatie en het plaatsen van de flexwoningen (zoveel mogelijk) kunnen worden terugverdiend. Ervaring leert dat dit betekent dat woningen ongeveer 15 jaar op een locatie moeten kunnen blijven staan. Locaties die niet ongeveer 15 jaar beschikbaar zijn, zijn daarom ongeschikt voor plaatsing van flexwoningen. Dit betreft veelal gebieden waar binnen afzienbare tijd concrete bouw/ontwikkelingsprojecten aan de orde zijn.

Onderstaande locaties moeten worden uitgesloten:

- Locatie 2 Sint Nicolaespark: op deze locatie is lopende het bodemonderzoek geen ontwikkeling mogelijk.
- Locatie 8 Prinses Marijkelaan: locatie is voorzien als locatie voor de nieuwbouw van de Fortgensschool en mogelijk ook een IKC en woningen.
- Locatie 13 Noortveer: op deze locatie is de realisatie van woningen (waarvoor deze locatie is onteigend) in voorbereiding.

- Locatie 22 Gemeentewerf Hofweg: gereserveerd als standplaats voor woonwagens. De resterende ruimte van deze locatie is in gebruik voor de bedrijfsvoering van gemeentelijk beheer en onderhoud.
- Locatie 24 Starrenburg III: woningbouw in voorbereiding.
- Locatie 25 Segaar-Arsenaal: woningbouw in voorbereiding.
- Locatie 26 Bijdorp: woningbouw in voorbereiding.
- Locatie 27 Het Fortuyn van Voorschoten: woningen worden gebouwd.
- Locatie 28 Raadhuislaan: initiatief in ontwikkeling.
- Locatie 29 zwembad Het Wedde: vanuit het sportbeleid wordt ingezet op meer sporten en er zijn initiatieven om het sportpark intensiever te gebruiken. Onttrekken van parkeerplaatsen is daarom niet wenselijk.

Uitsluitend criterium 3: De locatie is niet in eigendom bij de gemeente
Om snel te kunnen starten met de realisatie van woningen en omdat een gezonde businesscase vereist dat de locaties “om niet” beschikbaar worden gesteld, is het noodzakelijk dat locaties voor flexwoningen worden gerealiseerd op gemeentelijk eigendom. Locaties die niet in eigendom zijn bij de gemeente zijn daarom niet geschikt voor flexwoningen

Toepassing van dit criterium leidt tot uitsluiting van de volgende locaties

- Locatie 3: Professor Boerhaaveweg
- Locatie 9: weilanden Rodenburg
- Locatie 10: weilanden aan het spoor
- Locatie 17: Generaal Spoorweg
- Locatie 23 Dobbewijk bedrijventerrein

Na toepassing van de uitsluitende criteria is de groslijst met 31 denkbare locaties teruggebracht tot een lijst van 10 kansrijke locaties.

Stap 3: Indicatieve geschiktheidsanalyse van de 10 mogelijke locaties: kansrijke locaties

In de derde stap van de locatiestudie zijn de resterende 10 mogelijke locaties beoordeeld op (potentiële) geschiktheid. In deze geschiktheidsanalyse is gekeken naar

- Mogelijke capaciteit van de locatie
- Flexibiliteit voor invulling van de locatie
- Realisatie parkeervoorziening
- Nutsvoorzieningen

Mogelijke capaciteit van de locatie
Voor een rendabele businesscase is het wenselijk dat op de locaties tenminste 20 flexwoningen geplaatst kunnen worden. Bij minder dan 20 woningen zullen de investeringen (in bijvoorbeeld ontsluiting, voorzieningen en inrichting openbare ruimte) niet worden terugverdiend met huuropbrengsten. Bovendien zullen de kosten niet opwegen tegen de beperkte bijdrage van deze locaties aan het oplossen van het woningtekort.

Om een indicatie te hebben van de capaciteit van de verschillende locaties, zijn per locatie indicatieve inrichtingsschetsen gemaakt. Omvang van de locatie en de ruimtelijke kenmerken van de directe omgeving zijn daarbij leidend. Dit geeft een indicatie van het maximaal aantal woningen dat op een locatie zou kunnen worden geplaatst. Als een maximaal aantal woningen minder is dan 20,

dan is de locatie niet geschikt. Ligt het maximum aantal woningen tussen de 20 en 25, dan bestaat het risico dat bij tegenvallers in de ruimtelijke uitwerking het maximum alsnog onder de 20 zakt. De locatie is dan als matig geschikt beoordeeld op dit aspect. Als het maximum boven de 25 woningen ligt dan is de locatie meer geschikt.

Flexibiliteit

Hoe flexibeler de inrichtingsmogelijkheden voor een locatie zijn (bijvoorbeeld in aantallen woningen en bouwlagen), hoe groter de kans dat eventuele aanvullende ruimtelijke wensen (bijvoorbeeld uit het participatieproces) kunnen worden gerealiseerd.
Als een locatie een maximumaantal woningen kent van rond de 20 en ook beperkte mogelijkheden in aantal bouwlagen heeft, dan is een locatie matig geschikt op het aspect flexibiliteit. Een hoger aantal woningen en meer mogelijkheden in aantal bouwlagen maken een locatie flexibeler en daarmee meer geschikt.

Parkeren

Flexwoningen kennen een parkeerdruk die lager is dan die van reguliere woningen. Op basis van ervaringscijfers is bij de indicatieve analyse uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 parkeerplekken per flexwoning. Per locatie is onderzocht in hoeverre het benodigd aantal parkeerplaatsen op of in de nabijheid van de locatie is op te lossen. Is dit op de locatie te realiseren dan is een locatie erg geschikt op dit criterium. Als de parkeerdruk in de nabijheid van de locatie is op te vangen (door medegebruik van bestaande parkeerterreinen met voldoende capaciteit) dan is de locatie op dit criterium als geschikt beoordeeld. En als er zowel op de locatie als in de nabijheid geen parkeeroplossing is, dan wordt de locatie op dit criterium als ongeschikt beoordeeld.

Nabijheid van nutsvoorzieninginen

Het aansluiten van locaties op nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en riolering) is een aanzienlijke kostenpost in de ontwikkeling van de locaties. Het is daarom wenselijk dat locaties zich bevinden in de direct nabijheid van kabels en leidingen. Voor de verschillende locaties is daarom onderzocht op welke afstand zij zich bevinden van nutsvoorzieningen. Nutsvoorzieningen binnen 50 meter afstand van de locatie maakt een locatie geschikt op dit criterium, nutsvoorzieningen op grotere afstand minder geschikt. Juist ook voor locaties waarvoor op langere termijn ontwikkeling wordt voorzien, is het wellicht mogelijk om de investeringen die voor de (nuts)voorzieningen van tijdelijke flexwoningen worden gedaan, te benutten voor de permanente ontwikkeling na de flexwoningen.

In onderstaande tabel zijn de 10 mogelijke locaties beoordeeld op bovenstaande criteria.

Locatie	Capaciteit (maximum	Flexibel	Parkeren	Beschikbaarheid nutsvoorzieningen	Opmerkingen
IJsbaan	120+	ja	ja, op locatie	ja	Ruime locatie, combinatie met schaats/skeelerbaan mogelijk
Puccinidreef en Paganinidreef	12	nee	nee	ja, maar op afstand	Drassige boden, te kleine locatie
Frisolaan	25	nee	ja, op locatie	ja, maar op afstand	Combinatie met speelveld en waterberging is lastig
Gemeentewerf Rosenburgh	54	ja	ja, op locatie	ja	Voldoende ruime locatie
Geestwoningpad	33	ja	ja, medegebruik	ja	Voldoende ruime locatie
Baron Schimmelpennick van der Oyelaan (speelveld)	20	nee	ja, op locatie	ja	Kleine locatie, combinatie met speelveld lastig
Voormalig FIXIT-terrein/Koninklijke Marinelaan	35	ja	ja, medegebruik	ja	Voldoende ruime locatie, ontwikkellocatie centrumvisie
Nassaukade (naast woongebouw corporatie)	10	nee	nee	ja	Te kleine locatie
Oude Stationslaantje	26	nee	ja, op locatie	ja, maar op afstand	Geen grote locatie, lijkt wel eenvoudig bouwrijp te maken
Beetslaan	10	nee	ja, medegebruik	ja	Te kleine locatie

Geschikt
Matig geschikt
Niet geschikt

Op basis van de indicatieve geschiktheidsanalyse zijn, in willekeurige volgorde, de volgende 5 locaties als meest kansrijk beoordeeld:

- **IJsbaan:** Deze locatie is ruim en biedt veel flexibiliteit in inrichting. Hierbij iseen combinatie met een eventuele ijs- en skeelerbaan mogelijk.
- **Gemeentewerf Rosenburg:** Deze locatie is van voldoende omvang en biedt flexibiliteit in inrichting.
- **Geestwoningpad:** Deze locatie is van voldoende omvang en biedt flexibiliteit in inrichting. Parkeren zou kunnen worden gerealiseerd via medegebruik van P+R.
- **Voormalig Fixit-terrein/Koninklijke Marinelaan:** De locatie is van voldoende omvang en biedt flexibiliteit in inrichting. In de centrumvisie is de locatie aangeduid als ontwikkellocatie. Dit biedt de (nader te onderzoeken) mogelijkheid om investeringen in deze locatie in de toekomst te benutten bij de verdere ontwikkeling in het kader van de centrumvisie.
- **Oude Stationslaantje:** Deze locatie is niet heel ruim maar van voldoende omvang en lijkt wel relatief eenvoudig bouwrijp te kunnen worden gemaakt.