

Datum	19 december 2024
Nummer	2025-01-06
Datum commissievergadering	14 januari 2025
Datum raadsvergadering	28 januari 2025

Oplegger

Zaaknummer	752105
Onderwerp	Principebesluit beoogde ontwikkellocatie flexwoningen Zuidhoornseweg
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Voor de locatie Zuidhoornseweg is op basis van eerdere besluitvorming van het college en na een presentatie tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 13 mei 2024 een verkennend onderzoek gestart om te bepalen of de locatie in basis kan worden benut voor realisatie van 45 flexwoningen. Deze 45 woningen bestaan uit 30 flexwoningen die wij verkrijgen conform de afspraken in de bestuursovereenkomst met het COA, en daarnaast 15 herbruikbare woonunits welke vanaf hun huidige standplaats aan de Sterappel (tijdelijke woningen statushouders) vrijkomen. Inmiddels is dit initiële locatieonderzoek op kansrijkheid afgerond. De resultaten van dit verkennend vooronderzoek geven aan dat de locatie in basis geschikt is om een realisatie van de 45 flexwoningen mogelijk te maken. Om een volgende fase van nadere uitwerking aan te vangen is een raadsbesluit benodigd om de Zuidhoornseweg concreet aan te wijzen als beoogde locatie voor een ontwikkeling en realisatie van de flexwoningen, met een periode van instandhouding van 10 jaar. Daarmee markeren we een formeel startpunt om in te zetten op verdere (planologische) uitwerking van deze projectlocatie, inclusief participatie.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Kennis te nemen van de procesnotitie 'Project Zuidhoornseweg flexwoningen' 2. In te stemmen met de locatie Zuidhoornseweg als beoogde locatie voor de plaatsing van 30 flexwoningen en herplaatsing van 15 woningen voor statushouders, voor een periode van 10 jaar.
Bijlage(n)	• Bijlage 1: Procesnotitie 'Project Zuidhoornseweg flexwoningen' • Bijlage 2: Conceptverkaveling 45 flexwoningen Zuidhoornseweg • Bijlage 3: Plattegrond inrichting terrein (indicatief) • Bijlage 4: Kadastrale kaart en plangrens • Bijlage 5: Bestemmingsplankaart Zuidhoornseweg

Advies commissie	De commissie bespreekt het voorstel en benoemt diverse aandachtspunten qua milieu, verkeer en veiligheid. De fracties Mijn Partij en VVD achten het voorstel te globaal en ontbreekt de nodige achtergrondinformatie. Het voorstel wordt derhalve als bespreekpunt doorgeleid naar de raad.	
Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 28 januari 2025	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

Voor de locatie Zuidhoornseweg is op basis van eerdere besluitvorming van het college en na een presentatie tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 13 mei 2024 een verkennend onderzoek gestart om te bepalen of de locatie in basis kan worden benut voor realisatie van 45 flexwoningen. Deze 45 woningen bestaan uit 30 flexwoningen die wij verkrijgen conform de afspraken in de bestuursovereenkomst met het COA, en daarnaast 15 herbruikbare woonunits welke vanaf hun huidige standplaats aan de Sterappel (tijdelijke woningen statushouders) vrijkomen. Inmiddels is dit initiële locatieonderzoek op kansrijkheid afgerond. De resultaten van dit verkennend vooronderzoek geven aan dat de locatie in basis geschikt is om een realisatie van plaatsing van de 45 flexwoningen mogelijk te maken.

Om een volgende fase van nadere uitwerking aan te vangen is een raadsbesluit wenselijk om de Zuidhoornseweg concreet aan te wijzen als beoogde locatie voor een ontwikkeling en realisatie van de flexwoningen, met een periode van instandhouding van maximaal 10 jaar. Daarmee markeren we een formeel startpunt om in te zetten op verdere (planologische) uitwerking van deze projectlocatie, inclusief participatie.

Beoogd maatschappelijk effect

Met de realisatie van 45 woningen geven we een belangrijke invulling aan de woningbouwopgave en taakstelling voor onze gemeente, Het draagt bij aan het oplossen van de huidige woningnood. De flexwoningen zijn bedoeld voor specifieke doelgroepen, zoals (lokale) starters, spoedzoekers en aandachtsgroepen, maar ook voor reguliere woningzoekenden. Inzet op verdere uitwerking voor planrealisatie op de locatie Zuidhoornseweg strekt tot het behalen van deze doelen.

Argumenten

2.1 De locatie is direct beschikbaar en is in basis technisch geschikt voor de tijdelijke plaatsing van woningen, met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Voorafgaand hebben technische vooronderzoeken plaatsgevonden.

Geluid: Vooral op het aspect akoestiek zijn er aandachtspunten, echter deze kunnen met de juiste maatregelen worden ondervangen. Aan de gevel en in pandig kan hiervoor passend in een oplossing worden voorzien.

Bodem: De conclusies uit het op locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven in basis aan dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik en ontwikkeling.

Verkeersaspecten: Parkeren is inpasbaar binnen de norm voor dit type en gebruik van woningen. Er is een goede ontsluiting via de bestaande aansluitingen op de Harnaschdreef. Voor langzaam verkeer is een bestaande oversteek aanwezig, welke met beperkte maatregelen verkeersveiliger kan worden gemaakt.

2.2 Met de keuze voor de locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef kan de exploitatie van de woningen Sterappel ten dienste van de statushouders worden gecontinueerd.

Gedwongen beëindiging van de exploitatie van deze woningen wordt hiermee voorkomen.

2.3 De locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef is een geschiktere locatie voor de verhuur van de flexwoningen dan naast het AZC aan de Harnaschdreef

Deze locatie naast het AZC ligt stedenbouwkundig geïsoleerd voor een extra woningbouwlocatie. Daarnaast ontstaat er een afhankelijkheid van de onzekere tijdsplanning van het AZC, dat een eigen tijdelijkheid en andere doelgroep van bewoning heeft.

Met het loskoppelen van de 30 woningen van het AZC ontstaat de mogelijkheid het naastliggend perceel naast het AZC voor de oorspronkelijke functie als bedrijventerrein te gebruiken en aan een (markt)partij te verkopen. Hiervoor is een potentiële kandidaat in beeld.

2.4 De exploitatie en beheer en onderhoud van alle woningen op de locatie Zuidhoornseweg/Harnaschdreef is in één hand.

Onze lokale woningcorporatie WoonWest (voorheen WMD) is beoogd beheerder van de woningen.

Met de corporatie zijn wij al geruime tijd in overleg over de financiële en juridische condities waaronder de overdracht, beheer en eigendom van de 30 en 15 flexwoningen vastgelegd kan worden. Op dit moment werken wij gezamenlijk toe naar een intentieovereenkomst die daartoe strekt.

2.5 Met instemming kan het vervolgproces, inclusief participatie, worden gestart, hetgeen een (tijdelijke) verlichting van de woningnood op kortere termijn dichterbij brengt.

Kantttekeningen

2.1 De (planologische) haalbaarheid van dit plan is nog niet zeker

Uit het haalbaarheidsonderzoek kunnen technische of maatschappelijke bezwaren komen. Deze worden meegenomen in verdere besluitvorming. In alle gevallen wordt de raad daarover geïnformeerd en meegenomen in het proces.

Financiën

Zie bijlage 'Procesnotitie Project Zuidhoornseweg Flexwoningen'.

Communicatie en participatie

Zie bijlage 'Procesnotitie Project Zuidhoornseweg Flexwoningen'.

Vervolgstappen

Zie bijlage 'Procesnotitie Project Zuidhoornseweg Flexwoningen'.

Reactie college op commissiebehandeling