


Voorstel

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
Van: Esther van Munster
Zaaknummer: Z/22/142212
Documentnummer: DOC-23742062
Portefeuillehouder: wethouder Heij
Datum: 16 augustus 2023



HET COLLEGE STEMDE OP 29
AUGUSTUS 2023 IN MET DIT VOORSTEL
EN MANDATEERDE DE
PORTEFEUILLEHOUDER OM DE
INTENTIEOVEREENKOMST OP EEN KLEIN
ONDERDEEL AAN TE VULLEN, ZODAT
NADER ONDERZOCHT WORDT OF EEN
AANSLUITING OP DE ROTONDE VAN DE
N489 MOGELIJK IS .

Onderwerp

Intentieovereenkomst realisatie tijdelijke en permanente woningen aan de Laan van Westmolen/Maasweg in Mijnsheerenland.

Beslispunten:

1. In te stemmen met de inhoud en het aangaan van de intentieovereenkomst tussen gemeente Hoeksche Waard, HW Wonen en Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V.
2. De stedenbouwkundige schetsen vast te stellen als basis voor de gesprekken met omwonenden.
3. Verder te werken aan het onderzoek naar en de uitwerking van minimaal nog één andere locatie om tijdelijke huisvesting te realiseren.
4. De raadsinformatiebrief vast te stellen en deze aan te bieden aan de gemeenteraad.
5. Geheimhouding op te leggen op het onderhavige voorstel en de bijlagen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1. lid 2 onder b en f Wet open overheid, en deze geheimhouding op te heffen voor het voorstel en de bijlagen op het moment dat de omwonenden van het plangebied en de Vereniging Dorp Mijnsheerenland per brief zijn geïnformeerd zijn.

De burgemeester besluit:

6. Volmacht te verlenen aan wethouder R.S. Heij voor het ondertekenen van de overeenkomst.

Inleiding

Eerder besloten u en HW Wonen om naast alle reguliere woningbouw op korte termijn 100-150 tijdelijke woningen te realiseren. Op 5 juli 2022 gaf u hiervoor definitief de opdracht.

We werkten de afgelopen maanden – naast de gemeentelijke locaties in Numansdorp en Goudswaard – ook aan de uitwerking van een plan voor de locatie Laan van Westmolen/Maasweg in Mijnsheerenland. Deze locatie is in eigendom van Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. (hierna te noemen Van Erk) en namen wij op als één van de voorkeurslocaties in de vertrouwelijke locatiestudie die u op 5 juli 2022 door u voor kennis aannam. Van Erk is bereid op deze locatie mee te werken aan het realiseren van 39 tijdelijke woningen door HW Wonen. Van Erk wil daarnaast op deze locatie graag 48 permanente woningen realiseren. Na 15 jaar verdwijnen de 39 tijdelijke woningen van de locatie en wil HW Wonen hier 32 permanente sociale woningen voor terugbrengen.

Via dit voorstel leggen wij het plan voor deze locatie aan u voor en vragen wij u in te stemmen met de afspraken die wij hierover willen maken met Van Erk en HW Wonen. Hierna kunnen wij in gesprek met omwonenden over de plannen.



Beoogd effect

Een flexibele woningvoorraad opbouwen om in te kunnen spelen op de behoefte aan tijdelijke huisvesting en voldoen aan de vraag voor permanente woningbouw in Mijnsheerenland.

Argumenten

1.1 Door procesafspraken in de intentieovereenkomst borgen wij de voorwaarden van de tijdelijke woningen ten opzichte van de permanente woningen

Vorig jaar diende de grondeigenaar en ontwikkelaar (Van Erk) een plan voor het realiseren van permanente woningen in bij onze intake -en omgevingstafel. De deelnemers ontvingen dit plan als goed. Echter, omdat deze locatie niet in het woningbouwprogramma is opgenomen, wezen wij het plan af. Wij benaderden de ontwikkelaar enige tijd later met de vraag of wij tijdelijke woningen op deze locatie mogen bouwen. De grondeigenaar gaf aan hieraan mee te willen werken, maar wil dan ook graag permanente woningen realiseren. De grond voor de tijdelijke woningbouw verkrijgt HW Wonen voor een sociale prijs en door de combinatie met permanente woningbouw krijgt de ontwikkelaar het gehele plan dicht gerekend.

De realisatie van de tijdelijke woningen is voor de gemeente en provincie echter wel de voorwaarde om permanente woningen te kunnen realiseren. In de intentieovereenkomst maken wij daarom afspraken over volgorde, waarbij een procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan voor het permanente plan pas start zodra de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woningen onherroepelijk is.

Wanneer we na de intentiefase overgaan in de vervolgfase vraagt Van Erk een collegebesluit, waarbij het college aangeeft dat de omgevingsplanprocedure voor de permanente woningen start zodra de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woningen onherroepelijk is geworden, uiteraard onder voorbehoud dat benodigde stukken compleet en goedgekeurd zijn door de gemeente.

Om vroegtijdig (voor start vergunningsaanvraag tijdelijke woningen) inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van zowel een vergunning voor de tijdelijke woningen als de omgevingsplanprocedure voor de permanente woningen voeren partijen de hiervoor benodigde onderzoeken gelijktijdig uit.

1.2 Het totale plan in de tijdelijke én in de permanente situatie voldoet aan de doelstelling om 2/3 van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren

De verdeling is als volgt:

- 45% sociaal (39), 25% middelduur (22), 30% duur (26) in de tijdelijke situatie
- 40% sociaal (32), 27,5% middelduur (22), 32,5 % duur (26) in permanente situatie

1.3 Door afspraken te maken over planning borgen wij de benodigde snelheid voor de tijdelijke woningen

Snelheid is nodig, omdat verkregen subsidies voor het project tijdelijke huisvesting als voorwaarde hebben dat de tijdelijke woningen in 2024 opgeleverd zijn.

1.4 Afspraken in de overeenkomst over participatie zorgen voor een eenduidige aanpak richting omwonenden

Zoals beschreven doorlopen we eerst een vergunningprocedure voor de tijdelijke woningen. Wanneer die vergunning onherroepelijk is, doorlopen we een procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan voor het plan met permanente woningen. Graag schetsen we als partijen wel een volledig beeld naar de omgeving en daarom brengen we in het participatietraject al wel het totaalbeeld naar buiten. De te doorlopen ruimtelijke procedures lichten we daarbij ook toe.



1.5 In de intentieovereenkomst maken we afspraken over financiën in de intentiefase

Voor de gemeente geldt dat wij in deze fase alleen verantwoordelijk zijn voor 50% van de kosten van de stedenbouwkundige opzet van de tijdelijke woningen. Dit is een bestaande afspraak die is vastgelegd in de op 8 december 2022 door gemeente en HW Wonen ondertekende 'uitgangspunten en afspraken ter voorbereiding op het projectverloop'. Het is dus geen afspraak die voortvloeit uit de intentieovereenkomst. Deze kosten worden betaald uit het budget 'tijdelijke huisvesting (68032102). Alle kosten die voortvloeien uit de intentieovereenkomst zijn voor Van Erk en HW Wonen.

2.1 De stedenbouwkundige schetsen (bijlage 2) spelen in op een goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige opzet kwam tot stand in samenspraak met de gemeente (inclusief onze stedenbouwkundige), Van Erk (met een externe stedenbouwkundige (SRO)) en HW Wonen. De korrelgrootte en bouwhoogte van de bebouwing sluit aan op die van de bestaande woonomgeving. In de stedenbouwkundige opzet zijn de voorkanten van de woningen georiënteerd op de voorkanten van de bestaande woningen die aan het plan grenzen. In de wegen- en padenstructuur is aansluiting gezocht op de bestaande wijk. Langs de provinciale weg is een groen- en waterzone geprojecteerd die zorgt voor de landschappelijke inpassing. De zone is gelegen binnen de akoestische contour van naastgelegen weg. Er lopen wandelpaden doorheen die een uitbreiding vormen van het lokale wandelnetwerk. In de stedenbouwkundige opzet is ook rekening gehouden met de eindsituatie, dus als de tijdelijke woningen vervangen worden door permanente woningbouw.

2.2 Met de stedenbouwkundige schetsen (bijlage 2) als basis kunnen we in gesprek met omwonenden

Op deze manier kunnen omwonenden meedenken over het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte bij de tijdelijke en permanente woningen.

2.3 De stedenbouwkundige schetsen hebben een variant A en B

In deze twee varianten positioneerde de stedenbouwkundigen de tijdelijke woningen verschillende manieren. Ook hierover gaan wij graag met de omwonenden in gesprek.

3.1 Verder werken aan overige locaties voor tijdelijke huisvesting zorgt voor de realisatie van onze ambitie

Als gemeente hebben we de ambitie om 100-150 tijdelijke woningen te realiseren. Die ambitie blijft staan en daarvoor zijn meer locaties nodig. Voor de door de gemeente ontvangen subsidies voor dit project moeten wij voor nog minimaal 21 tijdelijke woningen een locatie vinden.

4.1 Op deze manier informeren wij de raad formeel en, na opheffing van de geheimhouding, ook openbaar over uw besluitvorming

We praatten de raad in een aantal informele/geheime woordvoerdersbijeenkomsten bij over de ontwikkelingen binnen het project tijdelijke huisvesting. Nu is er weer een moment om de raad ook openbaar te informeren. Dit willen wij doen met bijgevoegde concept raadsinformatiebrief (bijlage 3).

4.2 Conform het communicatie- en participatieplan informeren wij eerst de gemeenteraad over uw besluiten

Binnen dit project hebben we afgesproken de raad continu mee te nemen in de ontwikkelingen binnen het project. Na uw besluit informeren wij de raad via een raadsinformatiebrief. Vervolgens praten wij de raad -tijdens een besloten deel van de raadsvergadering op 29 augustus aanstaande - bij over het project Tijdelijke Huisvesting.



5.1 Geheimhouding geeft ons de kans omwonenden en Vereniging Dorp Mijnsheerenland als eerste te informeren

We willen omwonenden via een brief informeren over de plannen en hen uitnodigen voor een informatiebijeenkomst. Het is niet wenselijk dat omwonenden al eerder via de pers of social media geïnformeerd worden. Daarnaast willen wij Vereniging Dorp Mijnsheerenland gelijktijdig met de omwonenden informeren.

6.1 De burgemeester kan volmacht verlenen voor het ondertekenen van de overeenkomsten

Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd om de overeenkomsten te ondertekenen. De burgemeester kan volmacht verlenen zodat het ondertekenen van de overeenkomsten kan plaatsvinden door een portefeuillehouder, in dit geval wethouder R.S. Heij.

Kanttekeningen

2.1 De bestuurlijke wens om nader te onderzoeken of een aansluiting op de rotonde van de N489 mogelijk is, is niet in deze stedenbouwkundige schetsen verwerkt

Na positieve besluitvorming door u over dit voorstel starten wij de participatie op richting de buurt. Die richt zich in eerste instantie vooral op de tijdelijke woningen. Wel geven wij ook een doorkijk naar de plannen voor de permanente woningen. Pas na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woningen is het de bedoeling om te starten met de procedure voor de permanente woningen. De komende periode pakken wij het vraagstuk rond de rotonde op en verwerken dit wanneer mogelijk in de stedenbouwkundige opzet voor de permanente woningen.

3.1 Dat er nog geen zekerheid is over overige locatie(s) kan zorgen voor vertraging bij de realisatie van de overige woningen

De ambitie van het projectteam om voor de overige locatie(s) zo snel mogelijk een goed plan op te leveren is onverminderd hoog. De realisatie van tijdelijke woningen is tenslotte urgent. We koersen op realisatie van alle tijdelijke woningen in 2024 waarmee we voldoen aan de voorwaarden van de door de gemeente voor dit project ontvangen subsidies.

5.1 Bij voorkeur vindt besluitvorming in uw college openbaar plaats

Gezien de impact van deze ontwikkeling op de omgeving adviseren wij u echter toch om de communicatie zorgvuldig aan te pakken. Daarbij blijft het belangrijk om omwonenden van het plan als eerste te kunnen informeren, zodat zij de juiste informatie krijgen en het nieuws niet via de pers of sociale media hoeven te vernemen.

Duurzaamheid

Afspraken over duurzaamheid voor de permanente woningen in het plan maken wij in de mogelijke vervolgfase in vervolgovereenkomsten. Voor de tijdelijke woningen geldt dat deze voldoen aan het bouwbesluit permanente woningen.

Energieneutraal

De nieuwe woningen worden gasloos en zullen zoveel mogelijk eigen energie opwekken door bijvoorbeeld zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De woningen worden mogelijk niet volledig energieneutraal doordat een koeling aan de woning toegevoegd wordt voor een beter binnenklimaat.

Klimaatadaptatie | Natuurinclusief | Biodiversiteit

Bij de landschappelijke inrichting bij de woningen besteden wij aandacht aan deze onderwerpen.



Circulaire economie

De woningen worden na 15 jaar op een andere plaats opnieuw neergezet en bewoond voor 15 jaar.

Financiën

50% van de kosten voor stedenbouwkundige schetsen voor de tijdelijke woningen worden betaald uit het budget 'tijdelijke huisvesting (68032102). Dit is vastgelegd in de op 8 december 2022 door gemeente en HW Wonen ondertekende 'uitgangspunten en afspraken ter voorbereiding op het projectverloop' (bijlage 4). Alle overige kosten zijn voor Van Erk en HW Wonen.

Het ondertekenen van de intentieovereenkomst heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatie

In bijlage 5 van dit voorstel is het eerder door u voor de tijdelijke woningen vastgestelde communicatie- en participatieplan opgenomen. De bewonersbrief en het persbericht worden in afstemming met de portefeuillehouder opgesteld en verspreid. Bij de eerste bijeenkomst kunnen geïnteresseerden zich inschrijven voor een nieuwsbrief voor dit project.

Uitvoering

Na uw besluit informeren wij de raad via een raadsinformatiebrief. Daarna informeren wij omwonenden van het plan en Vereniging Dorp Mijnsheerenland met een brief. Hierna verspreiden wij ook een persbericht en doen wij aan berichtgeving op sociale media. Vervolgens vinden informatiebijeenkomsten en persoonlijke gesprekken plaats met inwoners die daar behoefte aan hebben.

Na de intentiefase is het nodig om afspraken vast te leggen in vervolgovereenkomsten, zoals:

- Een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en HW Wonen voor de tijdelijke woningen
- Een anterieure overeenkomst inclusief afspraken over kostenverhaal tussen de gemeente en HW Wonen voor hun plan voor permanente woningen
- Een anterieure overeenkomst inclusief afspraken over kostenverhaal tussen de gemeente en Van Erk voor hun plan voor permanente woningen
- Een verkoopovereenkomst tussen Van Erk en HW Wonen voor afname van de grond.

Voor besluitvorming hierover komen wij naar verwachting in het najaar van 2023 bij u terug. Naar verwachting vraagt HW Wonen ook in het najaar van 2023 een omgevingsvergunning aan om de realisatie van de tijdelijke woningen mogelijk te maken.

Bijlagen

1. Concept intentieovereenkomst
2. Stedenbouwkundige schetsen
3. Concept raadsinformatiebrief
4. 8-12-22 ondertekende 'uitgangspunten en afspraken ter voorbereiding op het projectverloop'
5. Communicatie- en participatieplan