

Raadsvoorstel

Opsteller

Linssen, Maarten

Vergadering van

10 december 2024

Kenmerk

Z/24/071535 / D/24/156943

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Locatieonderzoek tweede perceel flexwoningen

Samenvatting

De [gemeenteraad heeft op 18 april jl. uitgesproken](#) om het tweede perceel van 48 flexwoningen in te willen inzetten voor de inwoners van Woerden. In beeld is gebracht welke mogelijke locaties er zijn voor plaatsing van deze woningen en wat daarvan de gevolgen zijn. Belangrijk hierbij is om aan te geven dat er nog geen participatie heeft plaatsgevonden. De Heem (Veldwijk 8) wordt als meest kansrijke locatie gezien.

Gevraagd besluit

1. Scenario 1. De Heem (Veldwijk 8) in te zetten als locatie voor het plaatsen van 48 flexwoningen.
2. Het college de opdracht te geven om samen met Cazas Wonen de gebiedsontwikkeling inclusief participatie op te starten.

Inleiding

De gemeente Woerden is bezig met de ontwikkeling van asielopvang op locatie De Bleek 1. Hier moet na een verbouwing van het huidige kantoorpand ruimte komen voor 400 asielzoekers voor de duur van 15 jaar. Een van de pijlers van het plan is dat er sprake is van een gemengd woonmilieu, waarin ook woonruimte is voor lokale woningzoekenden, statushouders en starters. Hiervoor heeft het COA 96 flexwoningen voor de gemeente Woerden ter beschikking. Uit planontwikkeling is gebleken dat er plek is voor 48 flexwoningen op deze locatie.

De [gemeenteraad heeft op 18 april jl. uitgesproken](#) om ook het tweede perceel van 48 flexwoningen te willen inzetten voor de inwoners van Woerden. Het college heeft daarbij aangegeven dat dit tweede perceel niet voor 1 januari 2025 geplaatst kan worden. Er is geen beoogde locatie voor de flexwoningen en daarnaast heeft de ambtelijke organisatie te maken met personele krapte. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft aangegeven dat zij de woningen vóór eind 2024 op een locatie geplaatst wil zien. Het COA geeft aan de opslagkosten voor het tweede kavel tot die tijd te vergoeden, maar niet meer na 1 januari 2025. Kosten voor stalling van de 48 flexwoningen komt dan voor kosten van de gemeente. Plaatsing op een locatie is voor de gemeente niet haalbaar binnen die termijn. De kosten voor de stalling worden verrekend in de exploitatiebegroting. Voor de tweede kavel flexwoningen heeft het COA als voorwaarde gesteld dat het voorziet in huisvesting van statushouders, spoedzoekers en jongeren (gelijke verdeling over deze doelgroepen).

In beeld is gebracht welke mogelijke locaties er zijn voor plaatsing van deze woningen en wat daarvan de gevolgen zijn. Op basis daarvan is er een advies voor één van de locaties voorgelegd. Er is ambtelijk gezocht naar kansrijke locaties, dit is een ingewikkelde zoektocht omdat elke locatie die zich leent voor de flexwoningen wel beperkingen/uitdagingen kent. De locaties die geïnventariseerd zijn betroffen: De Heem, Snellerpoort, Voormalige Horizon Harmelen, Kamerik Noord Oost 3, Harmelerwaard, Haanwijk, Molenvliet Bulwijk, De Lobben, Hollandbaan, Zegveldse uitweg, Ziekenhuis parkeerterrein, Sportveld Minkema, Oude Minkema, B0 kavel Snellerpoort, tijdelijke Jagerschool Joekespad, Camperplek Veldwijk, Buitenhof, Beukenlaan en Molenweg Zegveld. Er is vanuit een eerste inventarisatie van mogelijke locaties op

verschillende aspecten gescoord. Er is vervolgens een afweging gemaakt op enkele harde eisen: grondeigendom, oppervlakte van het perceel en de ontwikkelsnelheid.

Voor zeven locaties verdeeld over de gemeente Woerden, die aan de hand van deze eisen het meest kansrijk lijken om (een deel van) de flexwoningen te plaatsen, zijn de mogelijkheden en beperkingen in beeld gebracht. Er zijn hiertoe 4 scenario's opgesteld:

- Scenario 1. De Heem (Veldwijk 8 Woerden)
- Scenario 2. Kamerik Noordoost 3
- Scenario 3. Hollandbaan Woerden
- Scenario 4. Combinatiepercelen

Belangrijk hierbij is om aan te geven dat er nog geen participatie heeft plaatsgevonden.

De Heem (Veldwijk 8) wordt als meest kansrijke locatie gezien. Er wordt geadviseerd om deze locatie samen met de initiatiefnemer (Cazas Wonen) spoedig verder te ontplooien. Het opknippen van de tweede kavel flexwoningen zoals gevraagd wordt afgeraden vanwege de inefficiënte inzet (kosten, inzet en dubbele ruimtelijke processen) van de woningen. De bouwhoogte is ook bij het opsplitsen van het kavel in twee keer 24 woningen drie bouwlagen (ongeveer 9 meter). De Hollandbaan draagt naast het realiseren van flexwoningen niet bij aan een secundair doel. De Heem en Kamerik Noordoost 3 zijn beide goede, geschikte locaties en dragen bij aan een secundaire doelstelling: De Heem heeft een maatschappelijk doel, Kamerik noordoost 3 is een opstap naar de ontwikkeling van de locatie. De Heem heeft hierin het voordeel dat er al een eerste plan is opgesteld door Cazas Wonen.

Participatieproces

Na het besluit door de gemeenteraad wordt een participatieplan opgesteld passend bij de gekozen locatie.

Wat willen we bereiken

Het selecteren van een geschikte locatie voor het plaatsen van de tweede kavel van 48 flexwoningen in de gemeente Woerden.

Wat gaan we daarvoor doen

Samen met Cazas Wonen onderzoeken hoe de gebiedsontwikkeling van De Heem (Veldwijk 8) vormgeven kan worden. Het juridisch-planologische proces inclusief participatie is hier onderdeel van.

Argumenten

1.1 Investerings ligt grotendeels bij de initiatiefnemer

De gemeente is voornemens de kosten voor de planvorming en realisatie flexwoningen te beleggen bij de exploitant (waarschijnlijk Cazas Wonen). De ontwikkelrisico's liggen bij het plaatsen van de flexwoningen op De Heem (Veldwijk 8) bij de Cazas Wonen. Er dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden over de overdracht van de flexwoningen en het gebruik ervan. Er ontstaat eenzelfde situatie zoals bij De Bleek 1.

1.2 Naast de woningnood wordt er op het perceel ook een taakstelling voor een speciale doelgroep voorzien

De flexwoningen voorzien in de behoefte van statushouders, speedzoekers en jongeren. De gebiedsontwikkeling welke Cazas Wonen wil realiseren op De Heem (Veldwijk 8) voorziet naast de flexwoningen ook in het toevoegen van woonruimte voor een speciale doelgroep welke momenteel woonachtig is op het terrein. Deze groep wordt niet gehuisvest in de flexwoningen maar in andere te realiseren woningen door Cazas Wonen in samenwerking met het Leger des Heils. Er wordt hierdoor met deze ontwikkeling ingespeeld op meerdere maatschappelijke uitdagingen.

1.3 Er ligt voor De Heem (Veldwijk 8) een concept uitwerking voor het plangebied

De initiatiefnemer Cazas Wonen heeft voor De Heem een concept uitgewerkt voor het plangebied. Doordat er al een eerste concept voor het gebied is opgesteld kan dit de ontwikkelsnelheid positief beïnvloeden. Dit neemt niet weg dat de gemeente dit voorstel milieutechnisch en ruimtelijk moet beoordelen.

1.4 Minder weerstand verwacht vanuit de omgeving

De plaatsing van de flexwoningen op De Heem (Veldwijk 8) zal waarschijnlijk op minder weerstand stuiten dan de andere scenario's. De flexwoningen ontnemen geen uitzicht op landelijk gebied en staan niet dicht op bestaande bebouwing.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

1.1 Scenario 1 De Heem is afhankelijk van de ontwikkelsnelheid van een derde partij

De ontwikkeling van flexwoningen op De Heem (Veldwijk 8) is afhankelijk de rest van de ontwikkeling op het perceel. De ontwikkeling van het perceel ligt om verschillende redenen al geruime tijd stil. De toevoeging van de tijdelijke flexwoningen aan het plan kan ervoor zorgen dat deze impasse doorbroken wordt. Er dient een intentieovereenkomst gesloten te worden om de snelheid en bereidwilligheid van beide partijen te borgen.

1.2 Ontsluiting gemotoriseerd bestemmingsverkeer van en naar De Heem (Veldwijk 8) is niet toereikend

Veldwijk is enkel toegankelijk voor langzaam verkeer en gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Door de toevoeging van de 48 flexwoningen wordt de weg intensiever gebruikt door het verhoogde aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt is de toevoeging van gemotoriseerd verkeer op de doorfietsroute onwenselijk. De ontsluiting van De Heem (Veldwijk 8) dient goed uitgewerkt te worden door de initiatiefnemer. Het stimuleren van fietsgebruik en reductie van autobezit kan als oplossing worden onderzocht.

1.3 Scenario 2 Kamerik Noordoost 3 is zeer kansrijk maar plaatsing op korte termijn is ingewikkeld

De plaatsing van Flexwoningen op Kamerik Noordoost 3 biedt een stimulans voor de woningbouwontwikkeling buiten de rode contouren. Het is een logische locatie om verder te onderzoeken, zeker omdat de [Omgevingsverordening provincie Utrecht](#) mogelijkheid biedt om naast 50 permanente woningen de 48 flexwoningen te plaatsen. De snelheid van de ontwikkeling is daarentegen ingewikkeld. Er ligt de ambitie om een dorpsvisie op te stellen. Deze kan het proces voor het plaatsen van de flexwoningen iets vertragen. De flexwoningen kunnen op het beoogde perceel het vrije uitzicht van de huidige bebouwing langs de kernrand (Knotwilgenlaan) wegnemen. De hoogte (9 meter) van het tweede kavel flexwoningen is hierin nadelig.

1.4 Scenario 3 Hollandbaan biedt minder kansen dan andere scenario's

Scenario 3 Hollandbaan biedt een goede mogelijkheid om flexwoningen toe te voegen. De locatie dient echter geen extra maatschappelijk of functioneel belang zoals dat bij De Heem (taakstelling speciale doelgroep wonen op hetzelfde perceel haalbaar maken) en Kamerik Noordoost 3 (gebiedsontwikkeling stimuleren) wel het geval is.

1.5 Scenario 4 combinatie van percelen is tijdsintensiever en de kosten zijn hoger

De combinatiepercelen bieden een beter spreiding van de flexwoningen over de verschillende kernen. Het uitwerken van scenario 4 (een combinatie van percelen) is duurder door meer (ambtelijke) inzet en hogere stichtingskosten. Er dienen bijvoorbeeld twee afzonderlijke participatietrajecten doorlopen te worden. Er is tevens een dubbel risico op een bezwaar en beroep, dit kan een groot effect hebben op de doorlooptijd (en de opslagkosten van de flexwoningen).

1.6 Flexwoning zijn niet wenselijk in een kernrandzone

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de flexwoningen niet geschikt voor plaatsing in een kernrandzone. Verschillende locaties, waaronder De Heem (Veldwijk 8), liggen in de kernrandzone. Kernrandzones zijn gebieden waar we de woonomgeving en het omliggende landschap beter met elkaar willen verbinden en de ruimtelijke kwaliteit willen verbeteren, op gebied van groen en recreatie. De tijdelijke bebouwing met flexwoningen sluit niet aan bij de gedachte van kernrandzones door de matige ruimtelijke kwaliteit. De kernrandzone biedt vanuit provinciaal beleid ([Omgevingsverordening provincie Utrecht](#)) juist wel mogelijkheden. Het bewaken van de tijdelijkheid van bebouwing is essentieel, na uiterlijk 15 jaar (maximaal termijn tijdelijke bebouwing) dienen de flexwoningen verwijderd te worden.

1.7 Flexwoningen komen in bezit Cazas Wonen

De gemeente draagt het eigendom van de flexwoningen over aan Cazas Wonen. Hiermee verliest de gemeente de mogelijkheid om de woningen na 15 jaar elders in te zetten als tijdelijke woningen. Aangezien Cazas Wonen hoogstwaarschijnlijk ook na 15 jaar de woningen zal exploiteren voor Woerdense woningzoekenden is het niet onwenselijk het eigendom over te dragen met de contractuele verplichting dat de woningen ten allen tijden binnen de gemeente Woerden geplaatst worden.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De tweede kavel flexwoningen wordt om niet aangeboden door het COA. Er zijn wel kosten zoals de plaatsing, aansluiting en voorbereiding van de gronden. Deze kosten zijn per scenario in beeld gebracht ter afweging. Naast de fysieke kosten moet er rekening gehouden worden met projectmanagementkosten. Gezien de economische waarde van de flexwoningen worden deze kosten verrekend in de exploitatiebegroting.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt gedeeld via de website gemeente Woerden en platform Denkmee Woerden. De gemeente start een participatieproces passend bij de locatie. In het geval van De Heem (Veldwijk 8) ligt de participatieverplichting bij de initiatiefnemer.

Vervolgproces

Het opstarten van het juridisch-planologische proces voor De Heem (Veldwijk 8) inclusief participatie, zodat de flexwoningen vóór 1 januari 2026 gerealiseerd zijn.

Bevoegdheid raad

Artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet.

Bijlagen

Bijlage 1. Locatie-afweging tweede kavel flexwoningen (Z/24/071535)

Bijlage 2. Kernrandzonevisie De Heem 2021 (Z/24/071535)

Bijlage 3. Planopzet Veldwijk 8 De Heem Cazas Wonen (Z/24/071535)

Bijlage 4. Locaties scenario's op de kaart (Z/24/071535)

Bijlage 5. Artist impression flexwoningen (Z/24/071535)