

Memo: wethouder Rosalien van Dolder

Onderwerp: Beantwoording Motie Extra woningbouw Locatie Het Veer Avenhorn

Motie

Op 24 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het verzoek gedaan aan het college om uiterlijk november 2022 de raad te informeren over de mogelijkheden om additionele woningbouw voor starters achter locatie 0 van het project "Het Veer Avenhorn" te realiseren en daarbij de financiële consequenties en de gevolgen voor de planning van het project aan te geven.

Consequenties:

Op basis van dit verzoek is stedenbouwkundig onderzoek gedaan, waaruit naar voren is gekomen dat er meerdere opties mogelijk zijn om extra woningen te maken door

- extra starters woningen op het veldje te maken met parkeren erbij (optie 1 in de bijlage)
- het huidige stedenbouwkundige plan aan te passen met extra starters woningen (optie 2, 3a en 3b in de bijlage).

Alle aanpassingen in het stedenbouwkundig plan, met daarbij de nodige parkeerplaatsen vragen extra aanvullend onderzoek t.a.v.

1. Licht bij het huidige sportveld
2. Geluid tav de nastluggende provinciale weg
3. Stikstof (aantal woningen speelt hierbij een rol)
4. (industrie) Lawaai komend van het sportveld en het tennisveld.

Van al deze onderzoeken is het lawaai / geluid onderzoek het meest kritisch en risico vol. Hetgeen voornamelijk betekent dat er diverse maatregelen/ voorzieningen genomen moeten worden bij de nieuw te realiseren woningen. Bij het reeds vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn er geen maatregelen noodzakelijk bij de nieuw te realiseren woningen tav dit lawaai.

Omdat het een heel specialistisch onderzoek is zijn er niet veel mensen / bureaus in Nederland, die dit kunnen uitvoeren. Hierdoor kan dit onderzoek pas in januari 2023 plaats vinden. En de uitkomst zal in februari 2023 bekend zijn.

De kosten voor bovengenoemde aanvullende onderzoeken en het aanpassen van het reeds aanwezige concept bestemmingsplan uit oktober 2022 zullen circa € 25.000,- a € 30.000,- bedragen.

Ten aanzien van de planning betekent het onderzoek naar extra woning het volgende:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Consequenties in beeld brengen nav de motie: | november 2022 |
| - Onderzoeken uitvoeren: | dec, jan, februari 2023 |
| - Stedenbouwkundig ontwerp aanpassen | februari 2023 |
| - GREX aanpassen | maart 2023 |
| - Nieuwe informatie avond / tevens inspraak | maart 2023 |
| - Concept bestemmingsplan aanpassen | april, mei, juni 2023 |
| - Voorontwerp bestemmingsplan vaststellen | juli 2023 |

Hierbij kan opgemerkt worden dat het afronden van het bestemmingsplan zonder de Motie, had plaats gevonden in november / december 2022. En de vaststelling door het College en de gemeenteraad aansluitend in januari 2023.

Indien de keus wordt gemaakt om extra woningen toe te voegen in het plan, zal dit 6 tot 8 maanden kosten in tijd.

Ook is er een (grote) kans aanwezig dat er (bouwkundige) maatregelen genomen moeten worden aan de woningen dicht bij het sportveld ten gevolge van lawaai. Dit brengt hoogstwaarschijnlijk extra met zich mee in de bouwkosten.

Advies:

Omdat de planning 6 tot 8 maanden uitloopt, bij de keus om extra woningen aan het huidige stedenbouwkundige plan toe te voegen, adviseren wij de gemeenteraad om hier nu niet voor te kiezen.

Momenteel zitten we goed op vaart met deze ontwikkeling. Het concept bestemmingplan kan op korte termijn worden omgezet naar een voorontwerp bestemmingplan, dat in januari 2023 kan worden vastgesteld door het college en aansluitend door de gemeenteraad. In het eerste kwartaal van 2023 kan daarmee het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Naast de uitloop van de planning, vormt het resultaat van het (industrie) lawaai onderzoek een risico voor de ontwikkeling van de woningen, doordat er (hoogstwaarschijnlijk) (veel) extra maatregelen genomen moeten worden bij de woningen die dicht bij het sportveld staan. Hetgeen extra bouwkosten met zich met brengt, waardoor de woningen duurder zullen worden in prijs.

Voorstel:

Voor nu doorgaan met het ontwikkelproces van Het Veer, op basis van het huidige stedenbouwkundige plan. En mogelijk in de toekomst de mogelijkheden verder onderzoeken om alleen op het trapveldje woningen te maken, bijvoorbeeld conform optie 1 in de bijlage.