

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Locaties van de zoeklijst afhalen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-06-2023
Notanummer	: 2023-507
Datum	: 12-06-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 locaties BW besluit 12 juni 2023.docx

Parafering

31-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling06-06-2023: Wethouder

Agendering

* 07-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

14-06-2023

B & W d.d.: 12-06-2023

Besluit

1. De locatie binnen plangebied Steenbrugge, ten zuiden van de begraafplaats af te voeren van de lijst met nader te onderzoeken locaties
2. De locatie aan de Rembrandtkade binnen plangebied Zandweerd, voormalige ijsbaan, af te voeren van de lijst met nader te onderzoeken locaties
3. De omwonenden en de pers te informeren over dit besluit
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat betrokkenen en omwonenden zijn geïnformeerd

Inleiding

Op 22 november 2022 heeft uw college besloten zeven locaties nader te onderzoeken op haalbaarheid voor de realisatie van ca. 300 flexwoningen. Vervolgens heeft u op 28 maart 2023 besloten een drietal locaties (Steenbrugge nabij de Janus Baulingstraat, bij de rotonde aan de Oosteriklaan en aan Het Vlier 28) als kansrijk aan te merken en voor te leggen aan de raad. De raad heeft op 24 mei 2023 ingestemd met dit voorstel. In uw besluit van 28 maart jl. is onder meer besloten de overige vier aangewezen locaties (Steenbrugge ten zuiden van de begraafplaats, Zandweerd bij de voormalige ijsbaan, ten noorden van de voetbalvelden van VV Colmschate en de locatie Roelandflat) nader te beoordelen op haalbaarheid.

Twee van deze laatstgenoemde locaties scoren op dit moment onvoldoende op haalbaarheid. De locatie Steenbrugge, ten zuiden van de begraafplaats en de locatie Zandweerd, de voormalige ijsbaan locatie, zijn voor de korte termijn niet geschikt te krijgen voor flexwoningen. Voorgesteld wordt om deze locaties van de zoeklijst te halen.

De andere twee locaties nabij de voetbalvelden Colmschate en Roelandflat blijven nog in onderzoek.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Duidelijkheid bieden aan omwonenden en andere belanghebbenden dat twee deze twee locaties (ten zuiden van begraafplaats Steenbrugge en de locatie Zandweerd) op korte termijn niet geschikt te maken zijn voor flexwonen.

Kader

- * Besluit college 22 november 2022, 2022-911
- * Besluit college 28 maart 2023, 2023 -285
- * Besluit raad 24 mei 2023, 2023 - 285

Betrokken partijen en participatie

De omwonenden en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd over uw besluit van 22 november 2022 om de betreffende locaties nader te onderzoeken op haalbaarheid. In december 2022 zijn betrokkenen ook in de gelegenheid gesteld om met ons in gesprek te gaan over de locaties. We willen nu duidelijkheid verschaffen aan de betrokken partijen dat deze twee locaties op korte termijn niet haalbaar lijken voor flexwoningen.

Argumenten voor en tegen

1. Steenbrugge, ten zuiden van de begraafplaats, zie bijlage voor locatie.

* Binnen plangebied Steenbrugge is de andere locatie aan de J. Baulingstraat (ten westen van de begraafplaats) door uw college aangewezen die geschikt gemaakt zou kunnen worden voor flexwonen. De raad heeft ingestemd met deze keuze. Bij de voorlopige bepaling van de twee locaties in Steenbrugge (22 november 2022) was het de bedoeling om uiteindelijk één van de twee aangewezen locaties in Steenbrugge in te zetten voor flexwonen.

* De aanwezigheid van de geitenhouder aan de Raalterweg op relatief geringe afstand (135 meter) is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het advies van de GGD rond geitenhouderijen.

* Voor deze locatie is nog geen goede ontsluiting mogelijk op de Raalterweg.

* De aanwezigheid van een hoogspanningslijn en hoge druk aardgasleiding zorgen er voor dat er beperkt ruimte overblijft voor flexwoningen.

* Er is geen rioolaansluiting in de nabijheid van de beoogde locatie. Dit betekent hoge aansluitkosten voor het aanleggen van een rioolstelsel.

2. Locatie Rembrandtkade, voormalige ijsbaan, zie bijlage voor locatie.

* Vanwege de aanwezigheid van een hindercirkel rond de rioolwaterzuivering is de locatie op korte termijn niet geschikt te maken voor woningbouw. Het waterschap geeft aan dat de Europese Richtlijn stedelijk afvalwater in procedure is, waarin naar verwachting scherper gestelde lozingseisen aan gezuiverd afvalwater wordt gesteld. Dit wordt een grote opgave en het is nog onduidelijk wat de normstelling is, op welke termijn de normen gaan gelden en welke aanpassingen hiervoor nodig zijn op welke RWZI. Hierover wordt geen duidelijkheid verwacht vóór 2025. Geadviseerd wordt de locatie in 2025 opnieuw te beoordelen op haalbaarheid voor (flex)woningbouw.

* Aan de geselecteerde partij van de uitvraag voor bouwgrond binnen plangebied Zandweerd voor appartementen kan duidelijkheid worden gegeven over de invulling van de locatie. Daarmee kan de verkoop van bouwgrond afgerond worden.

* Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de uitstoot van stikstof door deze ontwikkeling de grenswaarden overschrijdt vanwege de aanwezigheid van Natura 2000 gebied op 50 meter. Compensatie hier voor zal gevonden moeten worden en een natuurvergunning aangevraagd moeten worden bij de provincie.

* De taskforce, ingesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, adviseert deze locatie van de zoeklijst af te halen.

Financiële consequenties en dekking

Dit besluit heeft geen directe financiële consequenties. De haalbaarheid van de locaties wordt onderzocht en de kosten hiervoor, zowel ambtelijk als extern, worden gedekt vanuit de toegekende subsidies.

Openbaarmaking en communicatie

De omwonenden en andere belanghebbenden van de betrokken locaties worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit. De raad wordt met een raadsmededeling geïnformeerd over uw besluit en een persbericht wordt opgesteld.

Aanpak en uitvoering

Wanneer u instemt met deze nota worden de bewoners en andere stakeholders (inclusief raad en pers) schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Locaties van de zoeklijst afhalen		
Nummer	2023-507	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO	Datum	12-06-2023

Inleiding

Ons college heeft op 12 juni 2023 besloten een tweetal locaties van de zoeklijst voor flexwonen af te halen. Met deze raadsmededeling informeren wij u over ons besluit.

Kader

1. Besluit college 22 november 2022, 2022-911
2. Besluit college 28 maart 2023, 2023 -285
3. Besluit raad 24 mei 2023, 2023 - 285

Kern van de boodschap

Op 22 november 2022 heeft ons college besloten zeven locaties nader te onderzoeken op haalbaarheid voor de realisatie van ca. 300 flexwoningen. Vervolgens heeft ons college op 28 maart 2023 besloten een drietal locaties (Steenbrugge nabij de Janus Baulingstraat, bij de rotonde aan de Oosteriklaan en aan Het Vlier 28) als kansrijk aan te merken en voor te leggen aan uw raad. Uw raad heeft op 24 mei 2023 ingestemd met dit voorstel. In ons besluit van 28 maart jl. is onder meer besloten de overige vier aangewezen locaties (Steenbrugge ten zuiden van de begraafplaats, Zandweerd bij de voormalige ijsbaan, ten noorden van de voetbalvelden van VV Colmschate en de locatie Roelandflat) nader te beoordelen op haalbaarheid.

Twee van deze laatstgenoemde locaties scoren op dit moment onvoldoende op haalbaarheid. De locatie Steenbrugge, ten zuiden van de begraafplaats en de locatie Zandweerd zijn voor de korte termijn niet geschikt te krijgen voor flexwoningen. Wij hebben besloten om deze locaties van de zoeklijst te halen.

De andere twee locaties, nabij de voetbalvelden Colmschate en Roelandflat, blijven nog in onderzoek.

Nadere toelichting

1. Steenbrugge, ten zuiden van de begraafplaats:

* Binnen plangebied Steenbrugge is de andere locatie aan de J. Baulingstraat (ten westen van de begraafplaats) door uw raad aangewezen die geschikt gemaakt zou kunnen worden voor flexwonen. Bij de voorlopige bepaling van de twee locaties in Steenbrugge (22 november 2022) was het de bedoeling om uiteindelijk één van de twee aangewezen locaties in Steenbrugge in te zetten voor flexwonen.

* De aanwezigheid van de geitenhouder aan de Raalterweg op relatief geringe afstand (135 meter) is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het advies van de GGD rond geitenhouderijen.

* Voor deze locatie is nog geen goede ontsluiting mogelijk op de Raalterweg.

* De aanwezigheid van een hoogspanningslijn en hoge druk aardgasleiding zorgen er voor dat er beperkt ruimte overblijft voor flexwoningen.

* Er is geen rioolaansluiting in de nabijheid van de beoogde locatie. Dit betekent hoge aansluitkosten voor het aanleggen van een rioolstelsel.

2. Locatie Rembrandtkade, voormalige ijsbaan.

* Vanwege de aanwezigheid van een hindercirkel rond de rioolwaterzuivering is de locatie op korte termijn niet geschikt te maken voor woningbouw. Het waterschap geeft aan dat de Europese Richtlijn stedelijk afvalwater in procedure is, waarin naar verwachting scherper gestelde lozingseisen aan gezuiverd afvalwater wordt gesteld. Dit wordt een grote opgave en het is nog onduidelijk wat de normstelling is, op welke termijn de normen gaan gelden en welke aanpassingen hiervoor nodig zijn op welke RWZI. Hierover wordt geen duidelijkheid verwacht vóór 2025. Geadviseerd wordt de locatie in 2025 opnieuw te beoordelen op haalbaarheid voor (flex)woningbouw.

* Aan de geselecteerde partij van de uitvraag voor bouwgrond binnen plangebied Zandweerd voor appartementen kan duidelijkheid worden gegeven over de invulling van de locatie. Daarmee kan de verkoop van bouwgrond afgerond worden.

* Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de uitstoot van stikstof door deze ontwikkeling de grenswaarden overschrijdt vanwege de aanwezigheid van Natura 2000 gebied op 50 meter. Compensatie hier voor zal gevonden moeten worden en een natuurvergunning aangevraagd moeten worden bij de provincie.

* De taskforce, ingesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken om gemeenten te adviseren over locaties voor flexwonen, adviseert deze locatie van de zoeklijst af te halen.

Locatie Zandweerd, oude ijsbaan



Locatie Steenbrugge, ten zuiden van de begraafplaats

