

De poort van Rhoon.



Advies plan van aanpak.

NOVAS BV
Revolutie in Wonen

27 mei 2024.

De aanleiding

De huidige huizenmarkt in Nederland heeft het lastig. De opgave is om de komende jaren tot 2030 een kleine 900.000 woningen landelijk te realiseren. Door diverse oorzaken lijkt dit een onbegonnen taak. Stikstof, stijgende prijzen, te kort aan bouwers, maar vooral ook diverse ingewikkelde procedures en beroepsprocedures hierop maken het lastig om de doelstelling te halen.

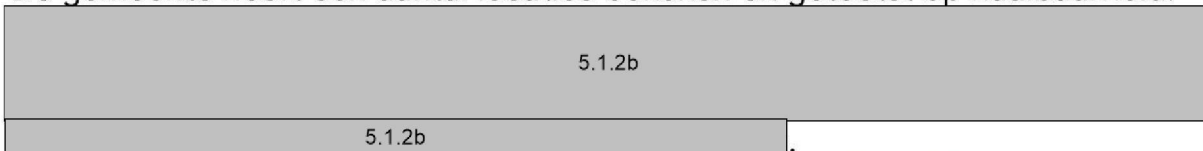
De gemeente Rhoon heeft een rijksopgave als het gaat om de opvang van statushouders

Van Rijksweg moeten er binnen de gemeente jaarlijks 190 plekken komen voor mensen die de procedure zijn doorlopen en een verblijfsstatus hebben gekregen.

Hoewel niet in Nederland geboren en ook niet de Nederlandse nationaliteit bezitten, kunnen ze een start maken aan een langdurig verblijf in Nederland. Daar hoort ook woonruimte bij, die ze net als andere Nederlanders zelf moeten bekostigen.

De locatie

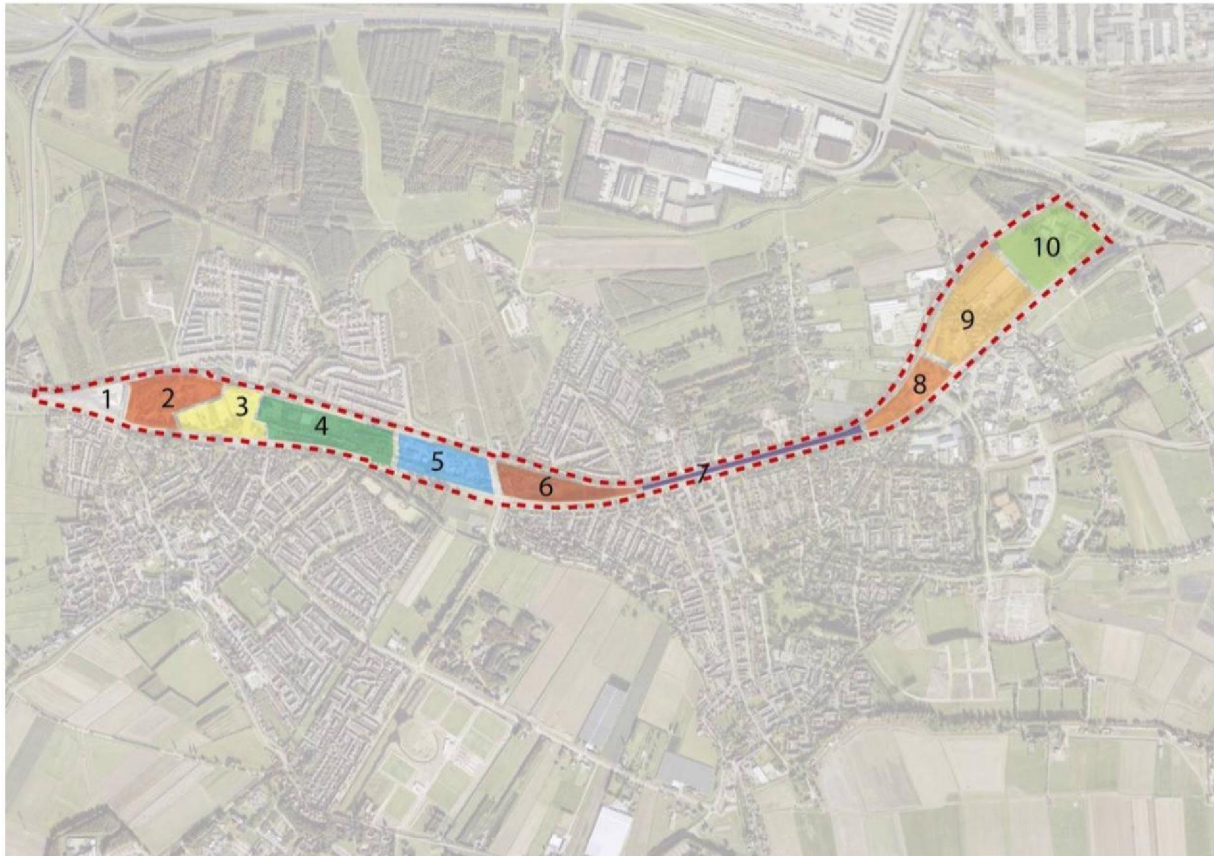
De gemeente heeft een aantal locaties bekeken en getoetst op haalbaarheid.



Figuur 1: Globale ligging plangebied

De locatie aan de Kleidijk, valt onder het bestemmingsplan “Groene Kruisweg / Metrobaan” van 29 maart 2011. (bijlage 2)

Meer specifiek, in het deelgebied 9. Kruising Achterdijk – Kleidijk.



Figuur 2: globale ligging deelgebieden

Deze locatie voldoet niet op voorhand aan alle eisen om bebouwing om korte termijn mogelijk te maken.

De aanpak.

5.1,2E heeft begin april 2024 Novas BV gevraagd een plan te maken voor de betreffende locatie, rekening houdend met de wensen van de gemeente.

Gaandeweg bleek dat de gemeente naast de vraag over de mogelijkheden van de grondpositie van 5.1,2E ook een eigenplan heeft ontwikkeld.

Hierdoor is er naast een haalbaarheidsstudie, geen onderdeel van deze rapportage, noodgedwongen meer gekeken naar de strategie. Eerlijkheidshalve dient gezegd te worden, dat daar twee belangen een rol spelen;

1. Het belang van de grondeigenaar om een zo optimaal mogelijke keuze te maken

2. Het belang van NOVAS om als ontwikkelaar voor het gebied te kunnen optreden

Er is gekozen om een objectieve analyse te maken van de plannen van de gemeente, om vervolgens een aanbeveling te maken voor de verdere handelwijze.



De insteek van de gemeente.

Uit een nadere studie van de keuzes van de gemeente in 2023 blijkt het volgende. (bron: verslagen en informatie van de gemeentelijke website)

Doelgroep statushouders versus woonwens huurder, de afweging van de gemeente.

Eind 2023 was bekend dat ook de gemeente Albrandswaard een bijdrage zou moeten leveren aan de opvang van statushouders, vluchtelingen uit de Oekraïne.

Het is de bedoeling om in de periode tot 2030 370 sociale huurwoningen te laten bouwen. Dit is te weinig en duurt te lang.

5.1,2E heeft tijdens de raadsvergadering van november 2023 een presentatie gegeven waardoor de raad en de verantwoordelijk wethouders hebben besloten dat nietsdoen geen optie is;

- Dat Flexwoningen zouden kunnen bijdrage aan oplossing van het probleem;
- Dat woningcorporaties achter de feiten aanlopen en dat er open gestaan wordt voor particuliere initiatieven.

Uit de presentatie is ook gebleken dat het niet verstandig zou zijn om een mix te hebben van de drie doelgroepen; statushouders, starters en ouderen. Het college heeft ervoor gekozen om in te zetten op de statushouders en daarna pas te concentreren op de mogelijkheden te bouwen voor starten en ouderen.

Dit is een keuze, ingegeven door het probleem van vandaag.

De vraagstelling van de gemeente was duidelijk:

Fase 1 70 woningen voor 1 -2 persoons huishoudens met een grote van 25m²

Fase 2 70 woningen voor 2-3 persoons huishoudens met een grote < 40m²

Collectief: fietsenstalling g en wasmachineruimte.

De fases 1 en 2 kunnen tegelijk worden doorlopen.

Een mogelijk plan

5.1.2b

Novas stemt in met de opdracht een plan te maken en verzoekt om een oriënterend gesprek met de gemeente

In een mail van 15 april 2024 (bijlage 1.) wordt door 5.1,2E de uitgangspunten aangegeven voor een gesprek van 24 april, tussen de gemeente, 5.1,2E en Novas.

Deze komen overeen met de hierboven genoemde uitgangspunten.

Vervolgens geeft NOVAS aan 5.1,2E op 7 mei 2024 te kennen dat er nog een aantal stedenbouwkundige vragen zijn, die voor de agendering van 3 juni van belang zijn en verzoekt om contact.

Dit wordt in een mail van 8 mei herbevestigd en in een mail van 16 mei wordt geconstateerd dat er nog steeds geen contact geweest is worden een aantal van de vragen schriftelijk gesteld.

Op geen van de mails komt er een reactie van de gemeente.

Wel stuurt 5.1,2E op 29 april 2024 het document stedenbouwkundige verkenning met de opmerking:

Bijgaand een aantal inspiraties m.b.t. een stedenbouwkundige verkenning.

De suggesties m.b.t. HODES zijn slechts indicatief.

Het idee is om :

Fase 1: 70 kleine(re) appartementen

Fase 2: 70 iets grotere appartementen te realiseren

Gezien dit programma (140 stuks) denk ik dat 3 lagen reëel is en incidenteel 4 lagen.

5.1.2b

Novas spreekt met 5.1,2E af dat er een plan gemaakt gaat worden met de eisen en uitgangspunten van de gemeente als uitgangspunt en dat ze daarvan de ontwikkelaar worden.

Omdat het om een relatief groot project gaat 140 woningen in twee fases tegelijkertijd en om deels een gewenste schaalgrote (25m2) waarin de samenwerkende bouwbedrijven van NOVAS (DomusCura en Flexwoning) niet direct ervaring hebben, schrijft NOVAS door middel van een RFI 6 partijen aan die als bouwer moeten kunnen fungeren en die voldoen aan de eisen van NOVAS.

Uitvraag marktverkenning.

- Vergunning tijdelijk, minimale levensduur van de units 30 jaar, de woningen moeten voor 1 december 2024 gerealiseerd kunnen worden;
- De woning moet verplaatsbaar zijn;
- Woningen moeten stapelbaar zijn tot maximaal 2 verdiepingen zijnde 3 bouwlagen begane grond eerste verdieping en tweede verdieping. (wijze van stapelbaarheid als bijlage toevoegen);
- De woning die op verdieping gerealiseerd worden moeten bereikbaar zijn door middel van een externe galerij en trapopgang, dit visualiseren;
- Wanneer er sprake is van een verplaatsbare fundering, dan dit aangeven (handleiding verplaatsbaarheid graag toevoegen als bijlage);
- Conform bouwbesluit (nieuwbouw), gasloos en circulair;
- BENG 2022 (NOM optioneel aanbieden);
- Duurzame materialen (overzicht van toe te passen materialen toevoegen);
- Uitgaande van de oplevering voor 1 januari 2025 wat is dan de uiterste datum voor de opdrachtverstrekking?
- Herbruikbare materialen. Geef percentage aan van de totale toepassing (materiaallijst aanleveren);
- Voorkeur voor een houtendraagconstructie of staal.

Programma woningen.

- X units voor 1-persoonshuishoudens, 1 slaapkamer (± 25 tot 35m^2 BVO).
- X units voor 1- 2 persoonshuishoudens, 1 slaapkamer (± 30 tot 42m^2 BVO).
- X units voor 2 persoons-huishoudens met 2 slaapkamers ($>42\text{m}^2$ BVO).
- Alle woningen moeten een eigen bergruimte hebben. Voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen e.d. is een centrale/gezamenlijke voorziening ook prima.
- Geef mogelijkheden aan voor centrale voorzieningen, zoals een wasruimte.

Deze gaan naar de volgende partijen:

Barli

De Meeuw

Hodes

Daiwa

Lister buildings

Hodes en Lister Buildings hebben aangegeven niet mee te doen aan de uitvraag, van Daiwa is geen reactie ontvangen binnen de gestelde tijd.

De woningen van Barli en De Meeuw voldoen aan de gewenste kwalificaties en op basis van de prijsstelling is daarmee een businesscase gemaakt.

In de uiteindelijke plannen van NOVAS voldoen de woningen voor sociale huur aan de volgende uitgangspunten:



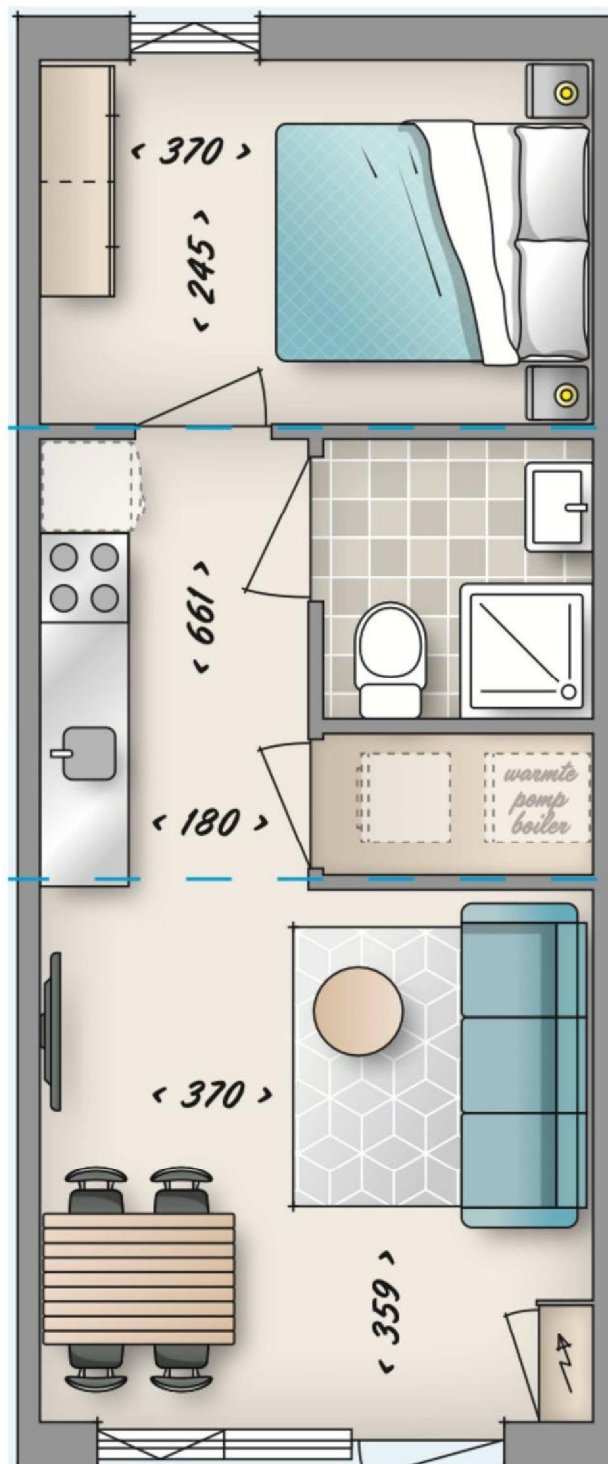
Kenmerken

BVO	39,2 m ²
GO	33,9 m ²
Beukmaat	4,00 (aanpasbaar tot 4,48m)
Lengte	9,80 (aanpasbaar tot 10,60m)



Duurzaamheid

- ✓ MPG 0,48
- ✓ BCI 0,65
- ✓ Hergroeibare materialen > 50%
- ✓ BENG



Een mogelijke indeling zou kunnen zijn:

Deze woningen zijn groter dan de door de gemeente gevraagde woningen van 25m², maar Novas is van mening dat dit type woning beter aansluit op de wensen van de bewoners en daardoor continuïteit in de verhuurbaarheid vergroot.



Kenmerken

BVO	46,4 m ²
GO	38,4 m ²
Beukmaat	7,15 (aanpasbaar tot 7,45m)
Lengte	6,50 (aanpasbaar tot 6,75m)

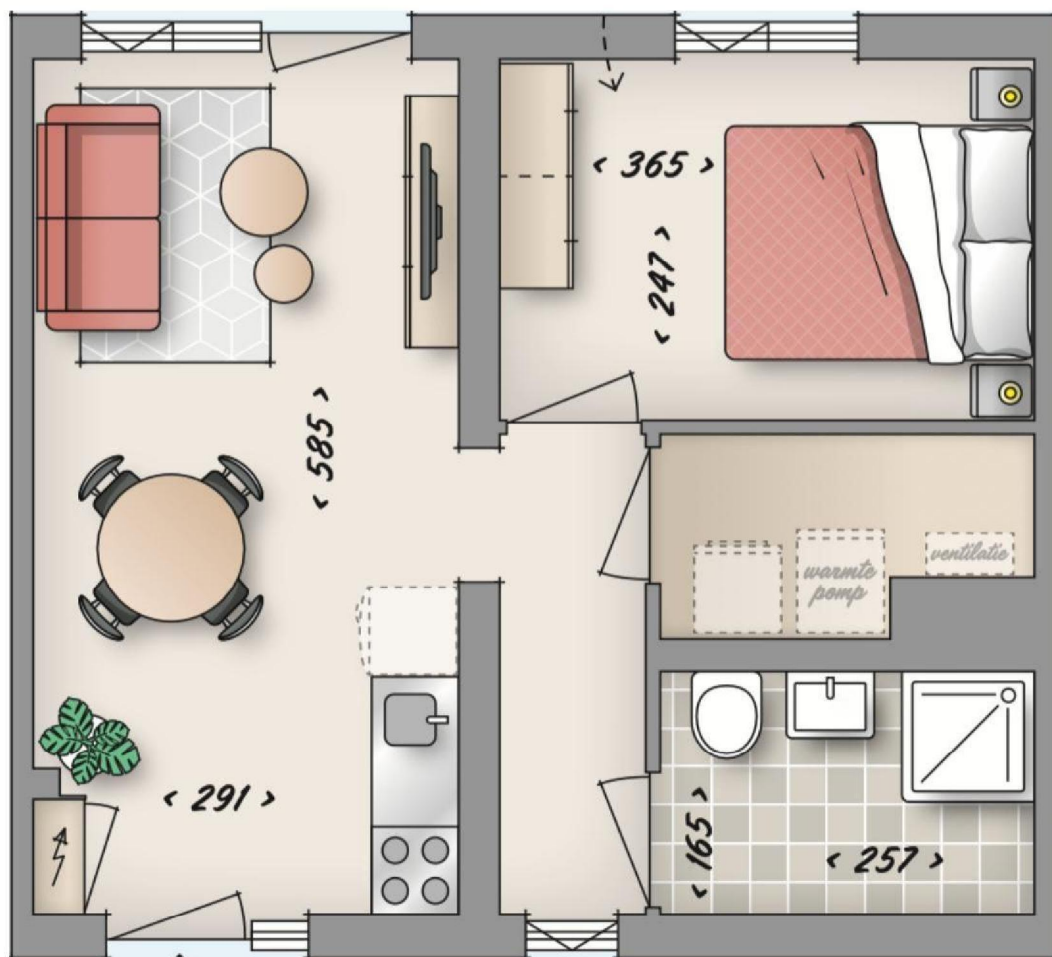
Voor het segment midden huur heeft NOVAS een type van 46,4 m² BVO ingedachte.

Dit model is ook leverbaar met een tweede slaapkamer als indeling.



Duurzaamheid

- ✓ MPG 0,48
- ✓ BCI 0,65
- ✓ Hergroeibare materialen > 50%
- ✓ BENG



Parallel aan de planperiode.

Parallel aan de periode waarop NOVAS werkt aan een plan voor de locatie, worden er acties genomen door de gemeente, die een heroverweging noodzakelijk maken.

- Uit de stedenbouwkundige verkenning die door 5.1,2E opgestuurd is, zijn wel een aantal conclusies te trekken.
- Er verschijnt een persbericht op 23 mei 2024, waarin de gemeente laat weten voornemens te zijn op de locatie 70 woningen te ontwikkelen
- Omwonende worden persoonlijk benaderd
- Omwonende worden uitgenodigd voor een informatieavond
- Er is een raadsvoorstel voor de vergadering van 1 juli 2024

Analyse van het bovenstaande leert het volgende:

“Stedenbouwkundige verkenning & uitgangspunten - Flexwonen Kleidijk - Achterdijk” (bijlage 3)

Het document “Stedenbouwkundige verkenning & uitgangspunten - Flexwonen Kleidijk - Achterdijk” gedateerd 26 april 2024, biedt een diepgaande verkenning van stedenbouwkundige planning en fundamentele principes voor het Flexwonen-project nabij Kleidijk en Achterdijk.

Samenvatting van het Document

1. Projectreferentie: De referentie wordt geleverd door Hodes Huisvesting.
2. Locatiedetails:
 - Het onderzoeksgebied bevindt zich in de buurt van het centrum van Rhoon en de voorzieningen.
 - Dicht bij het metrostation van Rhoon, langs de Groene Kruisweg (N492) en nabij de snelweg A15.
 - De nabijheid van de Haven van Rotterdam, inclusief Europoort en Waal/Eemhaven, wordt genoteerd.
 - De Betuwelijn wordt ook genoemd als een belangrijke infrastructuur in de buurt van de projectlocatie van Flexwonen.
3. Kaarten en Beeldmateriaal:
 - Luchtfoto's uit 2023 worden in het document gebruikt.
 - Verschillende vogelvluchtperspectieven vanuit verschillende richtingen (zuid, west, noord, oost) en een straatniveau perspectief zijn inbegrepen om een uitgebreid beeld van het gebied te geven.
4. Regelgevende en Planologische Context:

- Het document verwijst naar het “Omgevingsplan Albrandswaard - Groene Kruisweg / Metrobaan” en andere lokale plannen zoals het “Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg - Metrobaan (2013)”.
 - De planstatus wordt beschreven met details over specifieke zones zoals de ‘Groen’ zone, ‘Waarde - Archeologie -2’, en verschillende veiligheids- en geluidszones onder Nederlandse regelgeving.
5. Specifieke Zonering en Bouwregulering:
- Groene Zone (Artikel 6): Bedoeld voor openbaar groen, waterlichamen, paden en nutsvoorzieningen met specifieke hoogtebeperkingen voor gebouwen (maximaal 5m voor constructies, geen hoofdgebouwen).
 - Archeologie Zone (Artikel 23): Benadrukt het behoud van archeologische waarden met specifieke bouwvoorwaarden en dieptebeperkingen (maximaal 100 cm diepte, maximaal 200 m² oppervlakte).
 - Veiligheids- en Geluidsreguleringen: Specifieke regels voor bouw nabij veiligheids- en geluidsaangewezen gebieden, inclusief vereisten voor overleg en naleving van nationale normen.
6. Structuurvisie en Esthetische Richtlijnen:
- De “Structuurvisie Albrandswaard (2012)” wordt gerefereerd, met discussies over verbeteringen aan de Groene Kruisweg en omliggende zones, gericht op duurzame en esthetisch aangename ontwikkelingen.
 - De “Welstandsnota (2010)” detailleert criteria voor verschillende typen zones, inclusief groengebieden, werkgebieden en individuele bouwzones, met focus op het behouden van karakter en duurzaamheid in ontwerp en materialen.

Kernpunten:

- Locatie van Flexwonen: Gelegen in een strategisch belangrijk gebied, dicht bij grote transport- en industriële knooppunten, maar ook binnen bereik van groene ruimtes en woonzones.
- Ontwikkelingsrichtlijnen: Het document schetst duidelijk de beperkingen en mogelijkheden voor bouw in dit gebied, inclusief respect voor historische, groene en recreatieve waarden in stedenbouwkundige planning.
- Focus op Gemeenschap en Duurzaamheid: Er is een sterke nadruk op het harmonieus integreren van de nieuwe ontwikkeling met bestaande structuren en landschappen, gebruik makend van duurzame praktijken en materialen.

Dit document dient als een fundamentele blauwdruk voor het Flexwonen-project, balancerend tussen moderne ontwikkelingsbehoeften en het behoud van lokale erfgoed en milieukwaliteit.

De kansen die blijken uit deze verkenning:

In het document “Stedenbouwkundige verkenning & uitgangspunten - Flexwonen Kleidijk - Achterdijk” worden verschillende mogelijkheden en richtlijnen besproken die kansen bieden voor de ontwikkeling van flexwoningen

in het onderzochte gebied. Hieronder zijn de belangrijkste kansen samengevat, zoals die uit het document naar voren komen:

1. Locatie en Bereikbaarheid

- Nabijheid van belangrijke voorzieningen en infrastructuur: De locatie dicht bij het centrum van Rhoon, het metrostation, en belangrijke verkeersaders zoals de Groene Kruisweg (N492) en de A15 maakt het een aantrekkelijke plek voor de ontwikkeling van flexwoningen. Deze nabijheid zorgt voor goede bereikbaarheid en connectiviteit met omliggende gebieden, waaronder Rotterdam en de haven.

2. Bestaande Zonering en Gebruik

- Groene en recreatieve zones: De aanwezigheid van groene zones en recreatieve gebieden biedt kansen om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren die aansluit bij de behoeften van moderne bewoners die waarde hechten aan natuur en open ruimte.
- Integratie met bestaande structuren: De mogelijkheid om flexwoningen te integreren binnen de huidige stedenbouwkundige structuur, vooral in gebieden die al bestemd zijn voor woongebruik of gemengde functies.

3. Regelgevende Flexibiliteit

- Flexibiliteit in bestemmingsplannen: De lokale regelgeving, zoals genoemd in het Omgevingsplan en de Welstandsnota, toont aan dat er flexibiliteit is om af te wijken van bepaalde bouwregels, mits dit de archeologische, ecologische, en esthetische waarden niet schaadt. Dit biedt kansen om innovatieve woonoplossingen zoals flexwoningen te realiseren.
- Archeologische en ecologische waarde: Specifieke voorwaarden rondom archeologie en ecologie kunnen worden gezien als een kans om unieke woonomgevingen te ontwikkelen die cultureel erfgoed respecteren en integreren.

4. Duurzaamheid en Gemeenschapsontwikkeling

- Duurzame en biologische focus: De Structuurvisie van Albrandswaard benadrukt de wens om duurzame en biologische waarden te integreren. Flexwoningen kunnen hierop inspelen door duurzame bouwmaterialen en -technieken te gebruiken en door gemeenschapsgerichte voorzieningen te ontwikkelen.
- Verfraaiing van de Groene Entree: De ambitie om het gebied rond de Groene Kruisweg en de metrobaan te transformeren biedt kansen voor de ontwikkeling van woonclusters die aansluiten bij de visie van een aantrekkelijke, groene entree naar Rhoon.

5. Architectonische en Esthetische Integratie

- Esthetische richtlijnen: De Welstandsnota biedt criteria voor verschillende typen zones, wat betekent dat er ruimte is voor architectonische diversiteit die past binnen het karakter van het gebied. Flexwoningen kunnen worden

ontworpen om harmonieus aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en het landschap.

- Mix van functies: De aanwezigheid van zones voor gemengd gebruik biedt de mogelijkheid om flexwoningen te combineren met commerciële en maatschappelijke voorzieningen, wat de leefbaarheid en sociale cohesie ten goede komt.

De kansen voor bebouwing met flexwoningen in het gebied rond Kleidijk en Achterdijk liggen voornamelijk in het benutten van de strategische locatie, het respecteren en integreren van bestaande natuurlijke en culturele waarden, en het toepassen van flexibele, duurzame bouwpraktijken die inspelen op de behoeften van moderne bewoners. Door creatief gebruik te maken van de beschikbare ruimte en de regelgevende kaders, kunnen flexwoningen een waardevolle toevoeging zijn aan de stedelijke en natuurlijke omgeving van Rhoon.

De beperkingen:

In het document “Stedenbouwkundige verkenning & uitgangspunten - Flexwonen Kleidijk - Achterdijk” worden naast de kansen ook verschillende beperkingen en uitdagingen benoemd die invloed hebben op de ontwikkeling van flexwoningen in het gebied. Hieronder volgt een overzicht van deze beperkingen:

1. Strikte Regelgeving en Zonering

- Archeologische Bescherming (Artikel 23): De aanwezigheid van archeologische waarden betekent dat er strikte beperkingen zijn voor groundbewerkingen. Voor bepaalde ontwikkelingen is diepgaand vooronderzoek nodig en moeten maatregelen genomen worden die de archeologische waarden niet schaden.
- Veiligheidszones en Milieubeperkingen: Gebieden die als veiligheidszone zijn aangemerkt, vooral rond leidingen en industriegebieden, beperken de mogelijkheden voor bebouwing. Dit kan de plaatsing en dichtheid van de flexwoningen beïnvloeden.

2. Ecologische en Milieuoverwegingen

- Beschermde Natuurgebieden: Delen van het gebied kunnen vallen onder natuurbeschermingsregimes, wat de ontwikkelingsmogelijkheden kan beperken. Deze zones vereisen vaak aanvullende studies naar flora en fauna en kunnen leiden tot striktere bouwvoorschriften of zelfs ontwikkelingsverboden.
- Geluidszones: De nabijheid van de A15 en andere drukke wegen, evenals industriële activiteiten, betekent dat er rekening gehouden moet worden met geluidsnormen. Deze kunnen de woonkwaliteit beïnvloeden en vereisen mogelijk extra maatregelen in het bouwontwerp, zoals geluidswerende voorzieningen.

3. Infrastructurele Beperkingen

- Beperkingen door bestaande infrastructuur: De aanwezigheid van belangrijke verkeersaders en het spoor (Betuwelijn) kan beperkingen opleggen aan de toegankelijkheid en het ontwerp van de nieuwe woonwijken. Dit kan ook de veiligheidseisen en de noodzaak voor bufferzones vergroten.
- Toegankelijkheid en Verkeersdruk: Hoewel de nabijheid van het metrostation en de hoofdwegen als een voordeel kan worden gezien, kan dit ook leiden tot verkeersdruk en de noodzaak voor goed doordachte toegangswegen om congestie te voorkomen.

4. Sociaaleconomische en Ruimtelijke Beperkingen

- Integratie met de bestaande gemeenschap: Het succesvol integreren van flexwoningen in bestaande sociale structuren kan een uitdaging zijn. Er moet rekening gehouden worden met de huidige sociale dynamiek en de impact van nieuwe ontwikkelingen op de lokale gemeenschap.
- Esthetische en visuele harmonie: De Welstandsnota en andere lokale esthetische richtlijnen kunnen de ontwerp vrijheid beperken door te eisen dat nieuwe bouwprojecten in harmonie zijn met de bestaande architectuur en het landschapskarakter.

5. Economische Overwegingen

- Financiële haalbaarheid: De extra kosten die gepaard gaan met archeologisch onderzoek, ecologische compensatiemaatregelen, en de aanleg van geluidswerende voorzieningen kunnen de economische haalbaarheid van projecten beïnvloeden.
- Marktvraag en Investerings: De aantrekkelijkheid van het gebied voor investeerders en toekomstige bewoners is cruciaal. Onzekerheden in de markt of in de regionale economie kunnen de ontwikkeling van flexwoningen vertragen of belemmeren.

De beperkingen voor de ontwikkeling van flexwoningen in het gebied rond Kleidijk en Achterdijk zijn voornamelijk gerelateerd aan de aanwezige archeologische en ecologische waarden, de noodzaak om te voldoen aan strikte veiligheids- en geluidsnormen, en de uitdagingen in het harmonieus integreren van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande stedelijke en natuurlijke omgeving. Deze factoren vereisen zorgvuldige planning en ontwerp om een evenwicht te vinden tussen ontwikkeling en behoud, en om een duurzame en leefbare woonomgeving te creëren.

Tot slot de vraag of het haalbaar is om 140 woningen op de locatie te plaatsen, zoals de wens van de gemeente is gesteld.

Om te bepalen of het haalbaar is om 140 wooneenheden te realiseren op een perceel van 35 bij 175 meter, met een maximale bebouwingsgraad van 40% en een bouwhoogte van maximaal 3 verdiepingen, moeten we enkele berekeningen uitvoeren en verschillende stedenbouwkundige factoren in overweging nemen:

1. Berekening van de Totale Bouwoppervlakte

- Oppervlakte van het perceel: 6,125 m²
- Maximale bebouwingsgraad: 40%
- Beschikbare bouwoppervlakte op de grond: 6,125 m² X 40% = 2,450 m²



2. Totale Bruikbare Vloeroppervlakte

Gezien een maximale bouwhoogte van 3 verdiepingen:

- Totale bruikbare vloeroppervlakte: 2,450 x 3 = 7,350 m².

3. Schatting van het Aantal Wooneenheden

De gemiddelde grootte van de wooneenheden zal afhangen van de doelmarkt (sociale huur, midden huur). Voor stedelijke appartementen kan een efficiënte grootte variëren tussen 50 tot 75 m². Als we uitgaan van een gemiddelde grootte van 50 m² per wooneenheid:

- Geschat aantal eenheden: 7,350 m² / 50 m² = 147 eenheden.

4. Toegankelijkheid en Parkeren

- Parkeren en toegang: Voor de realisatie van 140 eenheden, moeten adequate parkeerfaciliteiten en toegangswegen worden voorzien. Normaal gesproken zou je rekenen op minimaal één parkeerplaats per wooneenheid, wat de beschikbare ruimte voor bebouwing kan beïnvloeden.

- Infrastructuur: Integratie van nutsvoorzieningen en toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten is essentieel.

5. Duurzaamheid en Open Ruimtes

- Groene ruimtes: Om de leefbaarheid te verhogen, is het belangrijk om voldoende groene en open ruimtes te integreren. Dit is ook van belang voor waterbeheer en temperatuurregulatie.
- Duurzaam bouwen: Overweeg duurzame bouwpraktijken zoals groene daken, zonnepanelen, en energie-efficiënte systemen.

6. Regelgeving en Vergunningen

- Bestemmingsplan en lokale regelgeving: Controleer lokale regelgeving en bestemmingsplannen om te verzekeren dat de plannen conform zijn.
- Vergunningstraject: Start tijdig met het aanvragen van de nodige bouw- en milieuvergunningen.

7. Community Engagement en Marktanalyse

- Marktonderzoek: Voer een gedetailleerde marktanalyse uit om de vraag en wensen van potentiële bewoners te begrijpen.
- Betrokkenheid van belanghebbenden: Betrek lokale gemeenschappen en belanghebbenden bij het planningsproces om weerstand te minimaliseren en draagvlak te creëren.

Op basis van deze initiële berekeningen en overwegingen lijkt het realiseren van 140 wooneenheden op het gegeven perceel haalbaar, mits er voldaan wordt aan de stedenbouwkundige beperkingen van 40% bebouwingsgraad en een maximale bouwhoogte van 3 verdiepingen. Echter, voor een gedetailleerd en realistisch plan is een grondige analyse van de lokale regelgeving, een uitgebreide planning en een strategische aanpak nodig.

In de verdere ontwikkeling van de businesscase wordt van een kleiner aantal uitgegaan en een verdeling tussen sociale huur en midden huur.

Voor de analyse van de plannen van de gemeente maken we gebruik van artikel van 24 mei 2024. (bijlage 4)

De gemeente Albrandswaard is van plan om zeventig extra sociale woningen te bouwen aan de Achterdijk in Rhoon. Dit project focust op de constructie van flexwoningen, die zich bevinden tussen het metrostation en de Groene Kruisweg. De wethouder van Migratie en Wonen, Mieke van Ginkel, benadrukt het belang van deze woningen voor de doorstroming op de woningmarkt en om meer kansen te creëren voor de lokale inwoners.

Voornemens van de Gemeente:

1. Toevoegen van Woningen:

- De gemeente wil zeventig flexwoningen toevoegen aan de lokale voorraad sociale woningen. Deze toevoeging is bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren en om de lokale inwoners meer kansen te bieden op een woning.

2. Doelgroepen en Nood:

- De flexwoningen zijn bedoeld om verschillende doelgroepen te ondersteunen, waaronder starters, studenten, jongeren, Oekraïense ontheemden, statushouders, dak- en thuislozen, gescheiden personen en mensen met financiële problemen. Deze woningen zijn klein, duurzaam en kunnen hergebruikt worden.

3. Tijdelijke Huisvesting:

- De flexwoningen zijn bedoeld als tijdelijke huisvesting voor een periode van maximaal vijftien jaar. In eerste instantie worden ze toegewezen aan statushouders, wat doorstroming in de lokale woningvoorraad bevordert en meer kansen creëert voor andere doelgroepen.

4. Financiële en Ruimtelijke Planning:

- Als de gemeenteraad instemt en het benodigde geld vrijmaakt, kunnen de woningen in de tweede helft van 2025 klaar zijn. De locatie aan de Achterdijk is momenteel grasland en eigendom van een ondernemer, met wie de gemeente in gesprek is.

Realisatie van de Plannen:

1. Bouw van de Woningen:

- De gemeente heeft een investeringskrediet nodig voor de bouw van de 70 flexwoningen. Dit geld komt uit de begroting, en er ligt een voorstel bij de gemeenteraad om dit krediet beschikbaar te stellen.

2. Communicatie met Omwonenden:

- Direct omwonenden en bedrijven zijn persoonlijk geïnformeerd over de plannen. Er is ook een informatiebijeenkomst gepland waar zij meer uitleg krijgen, vragen kunnen stellen, en eventuele zorgen kunnen uiten.

3. Brug naar Nieuwbouw:

- Deze flexwoningen dienen als een tijdelijke oplossing totdat de nieuwe woningen van verschillende woningbouwprojecten, zoals op de Omloop, het Antes-terrein en in de Schutskooiwijk en Vogelbuurt, gerealiseerd zijn.

Deze strategie en uitvoering zijn ontworpen om snel te reageren op acute woningnood en om een flexibele, duurzame oplossing te bieden in afwachting van meer permanente huisvesting in de toekomst.

Blijft de vraag of de gemeente zichzelf ook de uitvoerder ziet van deze bouw, of dat ze daar andere partijen bij willen betrekken. In het algemeen zijn er de volgende mogelijkheden:

Bij de ontwikkeling van sociale woningbouwprojecten, zoals de bouw van zeventig flexwoningen in Albrandswaard, kan de uitvoering zowel door de gemeente zelf als door andere partijen worden gedaan, afhankelijk van verschillende factoren zoals expertise, middelen, en strategische doelen. Elk heeft zijn eigen voor- en nadelen:

1. Gemeente als Uitvoerder

Voordelen:

- **Controle en Toezicht:** De gemeente behoudt volledige controle over het project, wat kan helpen om te garanderen dat het project voldoet aan de beleidsdoelstellingen en maatschappelijke belangen.
- **Directe Verantwoordelijkheid:** Er is directe verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en tijdige oplevering van de woningen, wat kan leiden tot meer publiek vertrouwen.

Nadelen:

- **Beperkte Expertise:** Gemeenten beschikken mogelijk niet over de gespecialiseerde kennis die nodig is voor bepaalde aspecten van bouwprojecten, wat kan resulteren in inefficiënties of de noodzaak om externe consultants in te huren.
- **Resource Allocatie:** Het beheer van een bouwproject kan aanzienlijke middelen vergen die anders kunnen worden ingezet voor andere openbare diensten.

2. Woningbouwcorporaties

Voordelen:

- **Gespecialiseerde Kennis:** Woningbouwcorporaties zijn gespecialiseerd in de ontwikkeling, het beheer en de instandhouding van sociale woningbouw, waardoor ze vaak beter zijn uitgerust om dergelijke projecten efficiënt uit te voeren.
- **Ervaring met Doelgroepen:** Ze hebben ervaring met de specifieke behoeften van de doelgroepen voor sociale woningbouw, wat leidt tot beter afgestemde woningprojecten.

Nadelen:

- Beperkte Flexibiliteit: Corporaties kunnen beperkt worden door strikte regelgeving en minder flexibel zijn in het snel aanpassen aan veranderende marktomstandigheden of beleidsdoelen.

3. Particuliere Ontwikkelaars of Aannemers

Voordelen:

- Efficiëntie: Particuliere partijen kunnen vaak efficiënter werken door hun ervaring met concurrerende bouwprojecten en hun vermogen om snel op te schalen.
- Innovatie: Ze kunnen meer innoverende bouwtechnieken en -materialen inbrengen die kunnen leiden tot kostenbesparingen of betere kwaliteit.

Nadelen:

- Kosten: Het inhuren van particuliere ontwikkelaars kan duurder zijn, omdat zij winst moeten maken op hun projecten.
- Minder Controle: De gemeente heeft minder directe controle over het project, wat kan leiden tot afwijkingen van de oorspronkelijke gemeentelijke doelstellingen.

De keuze tussen deze opties hangt af van de specifieke context en doelstellingen van het project. Indien de gemeente Albrandswaard voldoende capaciteit en expertise heeft, kan zij ervoor kiezen om de bouw zelf te beheren. Als dit niet het geval is, kan samenwerking met of uitbesteding aan een woningbouwcorporatie of particuliere ontwikkelaar een effectievere aanpak zijn om de kwaliteit en efficiëntie van de bouw te waarborgen.

Het kan ook verstandig zijn om een hybride benadering te overwegen, waarbij de gemeente het algemene toezicht houdt en specifieke, technische aspecten van het project uitbesteedt aan specialisten. Dit kan de voordelen van directe controle combineren met de expertise van externe aannemers of ontwikkelaars.

Vanuit Novas is er de wens om gezamenlijk op te trekken en één totaalplan neer te leggen met daarin garanties voor de gemeente dat de ontwikkeling ook ten goede komt aan de door de gemeente omschreven doelgroepen.

Voor de plannen van de gemeente is er een raadsbesluit nodig waarin een investeringsbedrag van 5,3 miljoen gevraagd wordt. (bijlage 5)

Nadere analyse van het voorstel leert:

Het raadsvoorstel van de gemeente Albrandswaard beoogt een investering van €5,3 miljoen voor de realisatie van ongeveer 70 flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon. Deze woningen zijn primair bedoeld voor de huisvesting van statushouders als onderdeel van de wettelijke taakstelling van de gemeente, maar kunnen ook toegewezen worden aan andere spoedzoekers op de woningmarkt. De financiering van het project zal gedekt worden door de bestemmingsreserve 'Opvang'. De voorgestelde locatie wordt omsloten door infrastructuur en bedrijven en ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat overleg met de provincie vereist.

Analyse van de Wettelijke Aannames

Wettelijke haalbaarheid:

1. Huisvesting statushouders: De gemeente heeft een wettelijke verplichting om statushouders te huisvesten, wat de keuze voor deze doelgroep ondersteunt.
2. Gebruik van de bestemmingsreserve 'Opvang': Deze middelen zijn vrij besteedbaar en kunnen juridisch gezien ingezet worden voor de ontwikkeling van huisvesting.
3. Locatie buiten stedelijk gebied: Dit vereist goedkeuring van de provincie. Aangezien de gemeente reeds in overleg is met de provincie, lijkt dit proces onder controle, maar het blijft een aandachtspunt.
4. Milieu- en geluidsnormen: De ontwikkeling moet voldoen aan milieuwetgeving en geluidsnormen, wat aanvullende onderzoeken en maatregelen noodzakelijk maakt.

Sterke punten van het voorstel:

- Adres van de woningnood: Het project richt zich op de acute nood voor huisvesting van kwetsbare groepen.
- Strategische locatie: Gebruik van een locatie die goed ingepast kan worden met de bestaande infrastructuur.
- Participatie en communicatie: Actieve betrokkenheid van en communicatie met omwonenden en andere stakeholders.

Zwakke punten van het voorstel:

- Geluidsoverlast en milieu-impact: De locatie ligt nabij drukke infrastructuur, wat potentiële issues rond geluidsoverlast en milieu-impact met zich mee kan brengen.
- Onzekerheid over provinciale goedkeuring: Aangezien de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is de uitkomst van het overleg met de provincie onzeker.

- Financiële haalbaarheid: De kosten worden volledig gedragen door de gemeente zonder directe extra financiering vanuit de rijksoverheid.

Aanbevelingen:

1. Verdere Risicoanalyse: Voer een gedetailleerde risicoanalyse uit met betrekking tot de geluidsoverlast en milieueffecten om te verzekeren dat de locatie geschikt is.
2. Proactieve Provinciale Samenwerking: Intensiveer de samenwerking met de provincie om zekerheid te krijgen over goedkeuringen.
3. Financiële Duurzaamheid: Onderzoek additionele financieringsbronnen of subsidies van hogere overheden om de financiële last voor de gemeente te verminderen.
4. Langdurige Strategie: Ontwikkel een strategie voor de lange termijn gebruik van de flexwoningen en de mogelijke integratie in de reguliere woningmarkt.

Deze aanbevelingen richten zich op het verbeteren van de haalbaarheid en het succes van het project door potentiële risico's te mitigeren en de financiële duurzaamheid te versterken.



De Financiering.

De financiering van het investeringskrediet van 5,3 miljoen euro voor de bouw van ongeveer 70 flexwoningen in Albrandswaard komt uit meerdere bronnen binnen de gemeentelijke budgetten, voornamelijk gekoppeld aan de 'bestemmingsreserve Opvang'. Hier is een gedetailleerd overzicht van de financiering:

Bronnen van de Financiering:

1. Bestemmingsreserve 'Opvang'
 - Het eerste deel van de financiering komt uit de bestemmingsreserve 'Opvang', die op dit moment een saldo heeft van 1.195.764 euro. Dit fonds is vrij besteedbaar, wat betekent dat het kan worden ingezet voor uiteenlopende doelen binnen het thema opvang, waaronder de realisatie van flexwoningen voor statushouders en spoedzoekers.
2. Toevoegingen aan de Bestemmingsreserve 'Opvang'
 - In de jaarrekening van 2023 is voorgesteld een extra bedrag van 2.706.300 euro toe te voegen aan de reserve 'Opvang'. Dit bedrag zal ook worden ingezet om het investeringskrediet te dekken.
3. Overige Rijksgelden voor Opvang
 - De rest van het benodigde bedrag wordt verwacht te komen uit overschotten van rijksgelden voor de opvang van Oekraïners in 2024. Dit zijn gelden die oorspronkelijk bedoeld waren voor een ander doel binnen het thema opvang, maar die vrij besteedbaar zijn en dus gebruikt kunnen worden voor de financiering van dit project.

Totale Dekking:

- Initiële reserve: € 1.195.764
- Toegevoegde middelen in 2023: € 2.706.300
- Verwachte middelen uit rijksgelden (2024): Het resterende bedrag tot het totaal van 5,3 miljoen euro.

Deze aanpak toont aan dat de gemeente Albrandswaard strategisch gebruik maakt van beschikbare fondsen en subsidies om aan de dringende behoefte aan sociale woningen te voldoen, met name voor kwetsbare groepen zoals statushouders en spoedzoekers. Deze financieringsstrategie zorgt ervoor dat de gemeente kan voldoen aan haar wettelijke verplichtingen zonder extra financiële lasten voor de lokale gemeenschap.

In het document over het investeringskrediet voor de realisatie van de flexwoningen in Albrandswaard zijn specifieke uitgavenposten opgenomen die gedetailleerd beschrijven waar het budget van 5,3 miljoen euro aan zal worden besteed. Hier zijn de geormerkte uitgaven:

Gedetailleerde Uitgavenposten:

1. Inrichten van het gebied:
 - Bedrag: €1.250.000

- Dit omvat waarschijnlijk de kosten voor het bouwrijp maken van het terrein, inclusief voorbereidende grondwerken, aanleg van infrastructuur zoals wegen en nutsvoorzieningen, en mogelijk landschapsarchitectuur.
- 2. Bijdrage aan vastgoed (constructie van de woningen):
 - Bedrag: €2.787.110
 - Dit bedrag is bedoeld voor de daadwerkelijke bouw van de flexwoningen. Dit omvat materialen, arbeid, en andere bouw gerelateerde kosten.
- 3. Bijdrage aan het einde van de looptijd:
 - Bedrag: €875.000
 - Dit is mogelijk een reserve voor toekomstige ontmanteling, demontage, of terugbrengen van de site naar de oorspronkelijke staat na afloop van de exploitatietermijn van de woningen, maar naar alle waarschijnlijkheid een reservering in het kader van de financiële herplaatsingsgarantie van 25% voor rekening van de gemeente. In dat geval worden de initiële stichtingskosten geschat op 7.000.000 euro, Wat neerkomt op 100.000 per woning. Dit lijkt in de businesscase van NOVAS aan de hoge kant.

Overige Kosten:

- Onderzoekskosten voor de locatie Achterdijk:
 - Bedrag: €350.000
 - Deze kosten zijn waarschijnlijk besteed aan voorbereidende studies, zoals bodemonderzoek, milieu-impactbeoordelingen, en misschien enkele initieel architectonisch en stedenbouwkundig ontwerpwerk. Deze onderzoeken zijn essentieel om te verzekeren dat het project voldoet aan alle regelgeving en geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Deze uitgaven zijn zorgvuldig gepland om aan alle facetten van het project te voldoen, van voorbereiding en bouw tot toekomstige deconstructie of hergebruik van de site. Elk van deze posten is specifiek toegewezen aan bepaalde aspecten van het project, waardoor het geld gericht wordt uitgegeven aan vooraf bepaalde noodzakelijkheden. Dit is essentieel voor de transparantie en de verantwoording van publieke fondsen in gemeentelijke projecten zoals deze.

Wanneer deze bedragen optelt worden en afzetten tegen het gevraagde bedrag, dan blijft er een kleine 38K over, welke gebruik zou kunnen worden voor de vergoeding van de gronden.

Advies en plan van aanpak.

Voordat er een definitieve aanvraag ingediend kan worden, zullen er een aantal onderzoeken moeten worden uitgevoerd en rapportages gemaakt;

- Archeologisch
- Geluid

In welke vorm dan ook zal hier de medewerking vereist zijn van de grondeigenaar, de gemeente en de provincie.

Het is aannemelijk dat de gemeente niet de uitvoerende partij is, maar dat ze voornemens zijn een (deel) investeerder te worden en de uitvoering te leggen bij de woningcorporaties.

De gemeente is echter wel de vergunning verstrekker en zal daarbij ruggenspraak moeten hebben met onder andere de provincie, omdat het hier ook een specifieke locatie gaat.

Daarnaast hebben we de omgeving als een partij die de voorgenomen vergunning, mits volgens de juiste procedures doorlopen kan vertragen. Iets wat de gemeente niet zal willen.

De business case van de gemeente is vooralsnog geheim, die van NOVAS is rond, sluitend en aantrekkelijk en kan gedeeld worden als we een partij zijn.

Omdat partijen elkaar nodig hebben is transparantie nodig. Novas kan deze als partij bieden

5.1.2E [REDACTED] als eigenaar van de grond lijkt in een redelijk comfortabele positie te zitten. Hij heeft een aantal mogelijkheden;

- Verkoop van de grond.
 - Het is echter de vraag of er op dit moment een (extra) goede prijs gegeven kan worden. De gemeente heeft hier in haar begroting geen rekening gehouden
- Verhuur/pacht van de gronden
 - Aan de gemeente.
 - Aan Novas, eventueel met deelname in de realisatie
 - Aan de combinatie van beide partijen, waarbij er een basis moet zijn van onderling vertrouwen en transparantie

De business case van NOVAS maakt op dit moment geen onderdeel uit van dit document, maar kan, wanneer erin bovenstaande een keuze gemaakt is, ingebracht worden.

Novas ziet nog steeds de mogelijkheden;

- Ontwikkeling van het gebied in twee fases, zoals de oorspronkelijke vraag was. Met de opmerking dat deze gelijktijdig doorlopen zou kunnen worden.
- Ontwikkeling van het deelgebied door twee (samenwerkende partijen), waarbij de sociale huurwoningen door de woningcorporatie ontwikkeld worden en er voor het middensegment huurwoningen een deel gegund wordt aan NOVAS, welke onderdeel uitmaken van een totale vergunningsaanvraag. Hier ziet NOVAS naar mogelijkheden ook een aantal nadelen.
- Hierbij moeten nog wel afspraken gemaakt worden over aantallen. Een verdeling van 50% voor ieder lijkt maximaal, maar in absolute aantallen is dat niet ieder 70.

Uit de analyse van de documenten door de gemeente gemaakt, blijken voldoende positieve kanten van het plan, maar worden de beperkende kanten en de nog nader uit te werken kanten ook voldoende belicht.

Het vragen voor een bedrag voor verder onderzoek door de gemeente kan ingezet worden voor het totale project, zodat er niet 70 maar maximaal 140 woningen (in welke verhouding dan ook) gerealiseerd kunnen worden

De proactieve houding van de gemeente naar de omwonenden, zonder dat daarvoor ook enige grond (letterlijk) is, geeft enerzijds de urgentie en wil van de gemeente weer. De reactie die dit op gaat leveren zijn medebepalend voor de haalbaarheid van het project en kunnen een indicatie geven van de uiteindelijke doorlooptijd.

Meest gewenste optie:

Het ontwikkelen van een plan, gedragen door de gemeente en gebruikmakend van (een deel) van het investeringskrediet, wellicht in samenspraak met de coöperaties om te komen tot een aantrekkelijk woonconcept voor sociale huur en midden huur. De aantrekkelijkheid van het woonconcept zal enerzijds bijdrage aan het woongenot, de verhuurbaarheid, de huuropbrengst, maar zeker ook aan het aantal te realiseren woningen. Participatie van de eigenaar van de grond is wenselijk om zo de betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling te optimaliseren en naar de toekomst toe leefbaarheid, stabiliteit en continuïteit te garanderen.

Bijlage 1:

Van: 5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>
Datum: 15 april 2024 om 12:04:46 CEST
Aan: 5.1,2E <5.1,2E @5.1,2E .nl>, 5.1,2E @novas.nl, 5.1,2E @domuscura.nl
Kopie: 5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>, 5.1,2E
<5.1,2E @bar-organisatie.nl>
Onderwerp: Flexwonen Albrandswaard overleg woensdag 24 april

Geachte 5.1,2E ,

Woensdag 24 april komt u lang op het gemeentehuis m.b.t. flexwonen op de locatie Kleidijk /hoek Achterdijk.

Vanuit Albrandswaard hebben wij een voorkeur m.b.t. de differentiatie en aantallen als volgt:

Fase 1) ca. 70 kleine appartementen (1 persoons, eventueel 2 persoons)
Fase 2) ca. 70 iets grotere appartementen (2 persoons, eventueel 3 of meerpersoons)

Fase 1 en 2 zouden elkaar direct kunnen opvolgen.

Collectief: fietsenstalling, wasmachineruimte

Met vriendelijke groet,
5.1,2E



**Gemeente
Albrandswaard**

Gemeente Albrandswaard | Bezoekadres | Stationsstraat 4 | 3161 KP Rhoon

| Bureau Bestuursondersteuning

Tel: 5.1,2E | E-mail: 5.1,2E @albrandswaard.nl