

# Fasedocument

## *Flexwonen Hertogspark Rijpwetering*

Versie 1

Datum: 2 juli 2024

# INHOUDSOPGAVE

|                                               | Pagina                                     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1 INLEIDING                                   | 4                                          |
| 1.1 Aanleiding                                | 4                                          |
| 1.2 Doel                                      | 6                                          |
| 2 PROJECTBEHEERSING                           | <b>FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.</b> |
| 2.1 Geld                                      | 6                                          |
| 2.2 Organisatie                               | 7                                          |
| 2.3 Tijd                                      | 7                                          |
| 2.4 Informatie                                | 7                                          |
| 2.5 Kwaliteit en scope                        | 7                                          |
| 2.6 Kansen en risico's                        | 7                                          |
| BIJLAGE I: FLORA- EN FAUNAONDERZOEK           | 12                                         |
| BIJLAGE II: BODEMONDERZOEK                    | 12                                         |
| BIJLAGE III: LUCHTFOTO (HISTORISCHE SITUATIE) | 13                                         |
| BIJLAGE IV: KLIC                              | 13                                         |

Titel document: Fasedocument Flexwonen Hertogspark

Ondertitel: Flexwonen Hertogspark

Referentie: 444116

Versie: 1.0

Datum: 2 juli 2024

Projectnaam: Flexwonen Hertogspark

Projectnummer: T82925

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Datum/Handtekening:

4 juli 2024

[Redacted]

[Redacted]

Datum/Handtekening:

4/7/2024

[Redacted]

[Handwritten signature]

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Het college heeft in 2022 het uitvoeringsprogramma 2022 – 2026 aan de gemeenteraad gepresenteerd. Op het gebied van wonen zijn voor een aantal belangrijke thema's de afgelopen periode opdrachten in gang gezet. De raad is op 20 december 2022 geïnformeerd over de stand van zaken omtrent acties rond het thema wonen uit het CUP. Op 25 september 2023 is een C&K avond gehouden met de raad. Daarin is gesproken over kansrijke locaties voor versneld tijdelijk (flex)wonen. Door vaststellen van de projectopdracht op 28 november 2023 is opdracht gegeven de mogelijkheden verder te onderzoeken. Hierin zijn de volgende kaders gesteld:

#### **Resultaat/product**

*En worden twee varianten met flex woon concepten ruimtelijk en financieel belicht, waarbij gekeken wordt naar aantallen en typologie. Er wordt advies ingewonnen bij de ODWH, ruimtelijke kaders, milieuaspecten (akoestiek, licht, bodem en PAS / stikstof) de bereikbaarheid en risico's. Uiteindelijk wordt een college voorstel opgeleverd ter besluitvorming.*

#### **Afbakening**

*De opdracht behelst het begeleiden van het proces met de interne organisatie en adviseurs. Afstemming met externe stakeholders en de gebiedspartners (ROAC, SSBA, Kinderbrug, Kindkracht, VEBO en Stichting Vakantiespelen Alkemade huttenbouw excl. omwonenden).*

*De casus behelst het adviseren over twee flex woonvarianten op de betreffende locatie. Kansen en risico's hieromtrent in beeld brengen en adviseren over het vervolg.*

*Op onderstaande kaart is de eerste verkennende schets te zien.*

Met dit voorliggend fasedocument wordt u geïnformeerd over het tussentijdse resultaat van de initiatief en definitiefase en worden de vermeldenswaardige afwijkingen ten opzichte van de uitgangspunten aan u voorgelegd ter besluitvorming.



| Legenda |                    |
|---------|--------------------|
|         | Water              |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         | Weg                |
|         | Spoorlijn          |
|         | Woning             |
|         | Industrieel gebied |
|         | Landbouwgebied     |
|         | Waterlichaam       |
|         | Woud               |
|         |                    |

Indicator:

|                               |  |  |                                 |
|-------------------------------|--|--|---------------------------------|
| Geen afwijking of geen risico |  |  | Grote afwijking of groot risico |
|-------------------------------|--|--|---------------------------------|

## 1.2 Doel

|                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Het doel van het project is ongewijzigd:<br><i>De mogelijkheden tot het realiseren van Flexwoningen op het Hertogspark verder te onderzoeken.</i> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 1.3 Geld

### Projectopdracht

In het collegebesluit van 28 november 2023 is besloten dat de dekking komt uit de beschikbare budgetten. Bij navraag is gebleken dat de clustermanager Ruimte & Sociaal zich niet herkende en ook niet op de hoogte was dat het budget "Wonen" hiervoor aangewend zou moeten worden. Dat was ook niet mogelijk, omdat er geen budget binnen deze post aanwezig was/is.

In overleg met de clustermanager Ruimte & Sociaal is besloten dat het budget dat normaliter gebruikt wordt voor ruimtelijke vraagstukken (o.a. juridisch advies, Dorp Stad en Land, de Agrarische Adviescommissie, enz.) eenmalig en bij hoge uitzondering gebruikt wordt voor de te maken kosten. Dit omdat er simpelweg te weinig budget voor is binnen deze post.

Indien er besloten wordt deze locatie verder te onderzoeken, zal er extra budget voor gezocht moeten worden.

### Vrijvallende locaties (niet in projectopdracht)

Hertogspark Rijpwetering is onderdeel van de vrijvallende locaties t.g.v. de herontwikkeling van het Sportpad (Roelofarendsveen). Bij het opstellen van de begroting van het Sportpad is het uitgangspunt gehanteerd dat een deel van de dekking van de kosten wordt verkregen uit de opbrengsten van de herontwikkeling van deze vrijvallende locaties.

Bij de besluitvorming over het Sportpad is in de berekeningen het uitgangspunt gehanteerd dat op de beoogde locatie (van de Flexwoningen) 73 woningen toegevoegd zouden kunnen worden. Het beoogde resultaat was 2,84 mio en daarmee is de vrijvallende locatie Rijpwetering een belangrijke kostendrager van het Sportpad.

Als nu voor het programma Flexwoningen wordt gekozen, dan zullen deze opbrengsten hoogstwaarschijnlijk niet worden gerealiseerd en zal hiervoor op een andere manier dekking moeten worden verkregen.

## 1.4 Organisatie

De projectorganisatie is gewijzigd op een punt:

- Projectleider : 

## 1.5 Tijd

De planning van het project is gewijzigd. Het B&W advies was gepland voor april 2024. Door verschillende afwijkingen/onjuistheden in de projectopdracht ligt er nu een tussentijds advies voor.

## 1.6 Informatie

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met MeerWonen. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn met MeerWonen gedeeld. De resultaten van deze gesprekken zijn uitgeschreven in Hoofdstukken 1.7 en 1.8.

Gesprekken met andere stakeholders zoals verenigingen, school en bewoners hebben nog niet kunnen plaatsvinden. Indien er besloten wordt deze locatie verder te onderzoeken, zullen deze gesprekken op een later moment alsnog gevoerd worden.

## 1.7 Kwaliteit en scope

Er zijn door Econsultancy 2 onderzoeken uitgevoerd, welke zijn bijgevoegd als bijlage. Dit betreft een bodemonderzoek en een Flora- en Fauna onderzoek.

Daarnaast is er advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst West Holland (ODWH) m.b.t. de sportvelden, licht en geluid.

## 1.8 Kansen en risico's

Hieronder staat een overzicht gegeven van de belangrijkste stand van zaken:

| <u>Projectopdracht:</u> | <u>Stand van zaken heden:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Verkenkende schets      | MeerWonen heeft aangegeven dat de verkennde schets onmogelijk te realiseren is. De woningen staan veel te dicht op elkaar. Daardoor is er hoogstwaarschijnlijk ook onvoldoende daglichttoetreding in de woningen.<br><br>Deze units zijn ook niet beschikbaar. MeerWonen heeft een compleet ander product voor ogen.       |  |
| MeerWonen               | Er zijn diverse gesprekken gevoerd met MeerWonen. In deze gesprekken hebben wij MeerWonen gevraagd naar hun randvoorwaarden voor dit initiatief.<br><br>MeerWonen heeft het project doorgerekend, ervan uitgaande dat ze 20 rug-aan-rug woningen van Startblock kunnen plaatsen die voldoen aan het permanent bouwbesluit. |  |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                          | <p>Om dit financieel haalbaar en verantwoord te maken hebben zij de volgende voorwaarden/uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een totale exploitatieduur van 50 jaar. Het zou fijn zijn als dit op een en dezelfde locatie kan.</li> <li>- Op het moment dat de woningen verplaatst moeten worden is er een minimale eerste exploitatieduur bij het Hertogspark nodig van 15 jaar. Vervolgens kunnen de woningen verplaatst worden naar een andere locatie voor een exploitatieduur van 35 jaar. Hierbij met de garantie op een tweede locatie waar er 35 jaar lang door geëxploiteerd kan worden. Uitgangspunt is dat de gemeente de helft bijdraagt van de verplaatsingskosten.</li> <li>- Op het moment dat de gemeente een kortere 1<sup>e</sup> exploitatieduur wil dan 15 jaar, zal er een gesprek gevoerd moeten worden over de financiën. Dat gesprek kan dan gaan over het mogelijk anders verdelen van de verplaatsingskosten of mogelijkheid tot een beschikbaar fonds.</li> <li>- In verband met de naastgelegen uitbreiding van de padelbanen betekent dit dat er een geluidsreductie gerealiseerd zal moeten worden door bijvoorbeeld geluidswerende maatregelen in de gevel. In de berekeningen gaat MeerWonen ervan uit dat de gemeente deze extra kosten voor haar rekening neemt.</li> </ul> |  |
| Woningaantallen          | Aandacht wordt gevraagd voor het mogelijk risico dat de 20 rug-aan-rug woningen op termijn gezien worden als bestaande voorraad. Bij herontwikkeling (en dus mogelijk verplaatsen van deze woningen binnen het Hertogspark) van het Hertogspark, is het risico groot dat deze nog eens bovenop de te realiseren aantallen voor de vrijvallende locatie komt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Flora- en Faunaonderzoek | Dit onderzoek is uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Bodemonderzoek           | <p>Dit onderzoek is uitgevoerd.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt dat er een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de aard en omvang van de verontreiniging ter plaatse van boring 01 in beeld te brengen om te toetsen of er in het kader van de nieuwbouw maatregelen getroffen dienen te worden om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.</p> <p>In verband met het aantreffen van een puinfundatie wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in puin conform de NEN 5897 te laten uitvoeren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|      | <p>Onder de asfaltverharding is overal een repaclaag (stabilisatielaag) aanwezig met een dikte variërend van 0,8 tot 2 meter. Deze stabilisatielaag bestaat hoofdzakelijk uit volledig repac, met mengingen met baksteen, beton, grind, kolengruis en kooldeeltjes.</p> <p>Als bijlage is een oude luchtfoto toegevoegd. De aanwezige lagen zullen ondermeer voortkomen uit de tennisbanen die er voorheen lagen.</p> <p>Om het gebied bouwrijp te maken zal deze laag verwijderd moeten worden. Uitgaande van “schoon” puin worden deze kosten geschat op 150K.</p> <p>Indien er besloten wordt deze locatie verder te onderzoeken, dan zullen er nadere onderzoeken uitgevoerd moeten worden, zoals hierboven beschreven. Vervolgens zal dan het complete maaiveld tot -2 meter onderzocht moeten worden om een exacte beeld te krijgen wat en waar zich in de bodem bevindt. Daarbij zal dan ook raming van de kosten voor het verwijderen van deze laag opgevraagd moeten worden bij een gespecialiseerd bedrijf.</p> <p><b>Gezien de resultaten van het bodemonderzoek wordt tevens geadviseerd om -in het project vrijvallende locaties- per ommegaande de totale (vervuiling in de) bodem 100% in kaart te brengen. Dit teneinde de risico's/kosten van een eventuele sanering tijdig in beeld te hebben.</b></p> |  |
| KLIC | <p>Er is een KLIC melding gedaan. Hieruit blijkt dat er laagspanningsleidingen liggen voor de OV masten die er staan. Daarnaast is er een vrijerval riool aanwezig die de twee watergangen met elkaar verbindt.</p> <p>Hierbij zal rekening gehouden moeten worden bij bouw en woonrijpmaken. De OV masten zullen sowieso verplaatst/afgestemd moeten worden op de Flexwoningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| ODWH | <p>Er is bij ODWH advies ingewonnen voor het licht en geluid van de nabijgelegen sportvelden. Maar ook voor het geluid van de net aangelegde (3) padelbanen.</p> <p>Voor licht geldt op dit moment geen landelijke normering meer. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn in artikel 22.239 voorwaarden over licht bij sportlocaties opgenomen. Hierin zijn geen specifieke lichtnormen opgenomen. De belangrijkste eis is dat er tussen 23 en 07 uur geen verlichting aan mag staan. Maar dit zegt niets over eventuele lichthinder die ondervonden kan worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <p>Vanuit de ervaring van ODWH komt lichthinder bij sportverenigingen regelmatig voor. De Omgevingsdienst kan aan de hand van een richtlijn van de NSVV lichtmetingen uitvoeren naar lichthinder. In de richtlijn van de NSVV zijn lichtnormen opgenomen die afhankelijk zijn van het type omgeving. Aangezien dit een nieuwe situatie betreft is het zaak om het risico op lichthinder (en ook geluidhinder) zoveel mogelijk te verkleinen.</p> <p>Voor padelbanen zijn in de Handreiking padel en geluid van de NSG richtafstanden opgenomen van de padelbanen tot woningen. Voor een landelijk gebied/rustige woonwijk een 'invloedsgebied' van 2 padelbanen is een afstand aangeduid van 160 meter. Voor 4 padelbanen is een invloedsgebied van 210 meter aangegeven. Voor 3 padelbanen wordt geadviseerd de richtafstand van 4 banen aan te houden. De ontwikkeling van de woningen ligt binnen deze afstand van de padelbanen. Er zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de geluidbelasting vanwege het padellen. Dan kan een op het plan afgestemde afweging gemaakt worden tussen de belangen van de toekomstige bewoners en de padelbanen.</p> <p>In het algemeen is het van belang om bij (gebieds)ontwikkelingen de milieuaspecten, waaronder geluid en licht in een zo vroeg mogelijk stadium van een ontwikkeling al te betrekken bij de planvorming. Zeker nu onder de Omgevingswet er nog meer belang is aan een integrale afweging van verschillende belangen. De Omgevingsdienst kan hierbij adviseren.</p> <p>Indien er besloten wordt deze locatie verder te onderzoeken, dan zullen er nadere onderzoeken uitgevoerd moeten worden, zoals hierboven beschreven.</p> |
| Vrachtwagen parkeren | <p>In de projectopdracht staat aangegeven dat de gemeente bezig is met beleidsregels voor vrachtwagen parkeren. En voornemens is dit niet meer toe te staan op het betreffende parkeerterrein.</p> <p>Binnen de ambtelijke organisatie is (voor zover ons bekend) helemaal niemand bekend met het opstellen van deze beleidsregels.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                 | Indien er besloten wordt deze locatie verder te onderzoeken, dan zal dit beleid voorafgaand aan een eventuele ontwikkeling opgesteld moeten worden. Dit behelst een separaat proces binnen de organisatie en valt niet binnen de projectopdracht.                                             |  |
| Parkeerplaatsen | <p>Op basis van de schets zullen er ca. 12-15 parkeerplaatsen vervallen. Deze kunnen niet binnen het plan (Meerwonen afwachten wat hun vereisten zijn) zelf gecompenseerd worden.</p> <p>Het plan behoeft optimalisatie en onderbouwing in het aantal te realiseren woningen en parkeren.</p> |  |

**BIJLAGE I: FLORA- EN FAUNAONDERZOEK**

**BIJLAGE II: BODEMONDERZOEK**

### BIJLAGE III: LUCHTFOTO (HISTORISCHE SITUATIE)



BIJLAGE IV: KLIC

|                                     |                         |                        |                        |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| KLIC-nummer: 24O0081922 - 1         |                         | pagina: 2 van 6        |                        |
| Verzamelkaart geselecteerde thema's |                         | schaal:                | 1:500                  |
| datatransport<br>KL1051             | gas lage druk<br>KL1040 | laagspanning<br>KL1040 | hoog vrijval<br>GM1884 |

