

Informatiebrief aan de Raad

113

Zaaknummer: Z/22/066598
Documentnummer: 327854
Datum: Dinsdag 20 december 2022
Onderwerp: Planontwikkeling Oostdorp door WBV St. Willibrordus
Bijlage(n): *Bijlage 1. RIB plankaart projectgebied*
Bijlage 2. RIB luchtfoto huidige situatie
Bijlage 3. RIB eerste schets planontwikkeling

Geachte Raad,

Graag informeren wij u met deze informatiebrief over het aangaan van een intentieovereenkomst met woningbouwvereniging St. Willibrordus ten behoeve van de sloop en nieuwbouw van woningen in de wijk Oostdorp en de aanwijzing van deze woningen tot actiegebied.

Aanleiding

Uit extern technisch onderzoek is gebleken dat voor 62 woningen in de wijk Oostdorp, in bezit van woningbouwvereniging St. Willibrordus, grootschalige renovatie en verduurzaming economisch en technisch niet verantwoord is om gebreken van de woningen op te lossen. De woningen voldoen niet meer aan de vereiste woonkwaliteit van deze tijd. St. Willibrordus is voornemens om deze 62 grondgebonden woningen te slopen en te vervangen voor circa 93 woningen. De woningen zijn gelegen aan de Kasstraat(13 woningen), Broekweg(12 woningen), Rozensteinstraat(29 woningen) en st. Willibrordusstraat(8 woningen), zie ook bijlage 1 en 2.

Planomschrijving

De huidige woningen (62) in het plangebied zijn allen grondgebonden woningen. Woningbouwvereniging St. Willibrordus stelt voor om 40 grondgebonden woningen in dezelfde opzet terug te brengen en 21 grondgebonden woningen te vervangen door circa 53 appartementen. De woningen gelegen op de begane grond zullen een eigen voortuin krijgen. Zie ook bijlage 3 bij deze RIB met de eerste schets van de planontwikkeling. Deze dient als vertrekpunt bij de verdere planuitwerking.

Kansen

Door de herontwikkeling wordt het woningaanbod vergroot en het aanbod van woningtypes verbreed door het toevoegen van appartementen. Dit heeft een positief effect op de differentiatie van de wijk. Doorstroming wordt zo mogelijk gemaakt; ouderen kunnen verhuizen naar een appartement waarbij een eengezinswoning weer vrijkomt voor jonge gezinnen. Het toevoegen van circa 31 extra woningen past binnen de ambitie om 950 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot aan 2030. Deze woningen zijn onderdeel van de 25% sociale woningen.

Daarnaast draagt het plan bij aan de duurzaamheidsambities om in 2040 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. De nieuwbouw zorgt voor vervanging van woningen met een slechte energetische prestatie door woningen die voldoen aan de huidige bouwnormen. De nieuw te realiseren woningen worden niet meer op het gas aangesloten en het wooncomfort neemt toe.

Intentieovereenkomst

De planontwikkeling voor de nieuwbouw is inmiddels gestart. Om de planontwikkeling te begeleiden heeft het college met St. Willibrordus een intentieovereenkomst afgesloten. Op basis van deze overeenkomst wordt de planvorming ambtelijk begeleid tot aan de aanvraag omgevingsvergunning. Dit maakt het mogelijk om in een vroegtijdig stadium in overleg te gaan met St. Willibrordus en te komen tot een goede planvoorbereiding. Op basis van de intentieovereenkomst wordt hiervoor een bijdrage betaald ter dekking van de ambtelijke kosten.

Aanwijzing actiegebied

De te slopen woningen zijn aangewezen als actiegebied. Dit betekent dat de huurders voorrang krijgen op regulier woningzoekenden bij de toewijzing van een sociale huurwoning. De zittende bewoners zullen ten behoeve van de verhuizing de hiervoor wettelijke vastgestelde verhuiskostenvergoeding ontvangen.

Leefbaarheid

Om te voorkomen dat woningen leeg komen te staan na het vertrek van de huurder is er een leegstandsvergunning afgegeven. Woningen kunnen hiermee tijdelijk worden verhuurd en zullen hierdoor maar korte tijd leeg komen te staan.

Communicatie

Op 14 en 21 november is er respectievelijk een bewoners- en omwonendeninformatieavond georganiseerd door de woningbouwvereniging om bewoners en omwonenden op de hoogte te brengen van het initiatief. De bewoners zijn ook geïnformeerd over verhuismogelijkheden, vergoedingen en de mogelijkheid om eventueel terug te keren nadat het plan is gerealiseerd. Omwonenden zijn uitgenodigd om deel te nemen in twee verschillende klankbordgroepen. Een klankbordgroep voor het ontwerp en een klankbordgroep om de leefbaarheid in de wijk te bewaken ook tijdens de bouwfase. Een persmoment zal worden georganiseerd voor het tekenen van de intentieovereenkomst.

Uitvoering

St. Willibrordus werkt het plan in overleg met de gemeente verder uit. Het plan zal naar verwachting op enkele onderdelen afwijken van het huidige bestemmingsplan. Op dit moment zitten we in een juridische overgang in besluitvorming, omdat waarschijnlijk de Omgevingswet per 1 juli 2023 in werking treedt. De doelstelling van de intentieovereenkomst is om in overleg tussen partijen tot een plan te komen dat gereed is voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het college informeert de raad te zijner tijd over het te doorlopen besluitvormingsproces.

De planning is dat St. Willibrordus eind 2024 kan beginnen met de bouwwerkzaamheden en dat het project in 2026 afgerond kan worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

T.N. Kramer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.