



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Met deze brief geef ik antwoord op uw vragen over het woningbouwprogramma in Hoogvliet, het aandeel sociale woningen daarin en de relatie tussen dit programma en de bestemmingsplannen Hoogvliet Noordoost en Hoogvliet Midden.

De relatie tussen de twee bestemmingsplannen Hoogvliet Noordoost en Hoogvliet Midden en het woningbouwprogramma is als volgt. In de twee bestemmingsplannen zijn een aantal bestemmingen opgenomen die nieuwbouw van woningen toestaan. Per bestemmingsvlak is aangegeven hoeveel woningen daarin maximaal zijn toegestaan. Dit aantal is ruim genomen (vanuit het oogpunt van flexibiliteit) en is daarom vaak hoger dan het aantal woningen dat voor deze locatie als concrete ontwikkeling in beeld is. De woningtypen en woningsegmenten van deze woningen worden in de regels van een bestemmingsplan niet vastgelegd. Hieronder is per ontwikkelbestemming in de twee bestemmingsplannen aangegeven wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarna wat de huidige stand van zaken is van de woningbouwplannen met daarbij welke woonsegmenten voor deze woningen in beeld zijn.

Tot slot zijn bij deze brief de tabellen 'bouwprogramma in plangebied Hoogvliet Midden' en 'bouwprogramma in plangebied Hoogvliet Noordoost' opgenomen. Hierin is, voor zowel de al gerealiseerde woningbouwplannen als voor de woningbouwplannen waarvan realisatie in de komende jaren is voorzien, opgenomen om hoeveel woningen het gaat en waar mogelijk in welk segment (sociaal, midden, hoog) deze woningen vallen.

Hoogvliet Midden

- Unielocatie/Vlietpark

Bestemmingsplan

Op basis van het vorige bestemmingsplan is een vergunning verleend voor het woningbouwplan Vlietpark (54 eengezinswoningen).



Woningbouwplan

Het gaat om 54 koopwoningen waarvan 48 in het middensegment en 6 in het hoge segment. Deze woningen zijn inmiddels opgeleverd.

- Woongebied – 1

Bestemmingsplan

Momenteel liggen op deze locatie het voormalig deelgemeentekantoor, het parkeerterrein ten noorden daarvan en het politiebureau. In het Woningbouwprogramma Hoogvliet 2019-2026 wordt uitgegaan van de sloop van het kantoor en het politiebureau om plaats te maken voor de nieuwbouw van maximaal 300 woningen.

Woningbouwplan

Voor locatie van het voormalige deelgemeentekantoor zijn circa 215 woningen voor senioren voorzien (segmentering onbekend).

Het kantoor van het politiebureau is momenteel in gebruik door de politie en ook in eigendom van de politie. De gemeente heeft het eerste recht van koop. Mocht de locatie vrijkomen dan wil de gemeente inzetten op de realisatie van woningen waarvan een groot deel in het sociale huur segment en een klein deel in het middenhuur segment.

- Woongebied – 2

Bestemmingsplan

Op deze locatie worden 150 woningen mogelijk gemaakt. Er is een concrete ontwikkeling voorzien van 99 nieuwe appartementen, waaronder 82 sociale huurwoningen en 17 midden huurwoningen.

Woningbouwplan

Voorzien is dat het bovengenoemde programma iets worden aangepast. Het totaal aantal woningen zal daardoor stijgen. Circa acht grote middenhuur woningen worden opgesplitst in kleinere woningen, die mogelijk worden toegevoegd aan de sociale voorraad. De planning is dat de bouw start in Q3 2024 en de woningen worden opgeleverd in Q4 2025.

- Woongebied – 3

Bestemmingsplan

Op deze locatie zijn maximaal 200 woningen toegestaan. Hierbij wordt uitgegaan van een mix van eengezinswoningen, appartementen tot drie lagen hoog en een aantal hoogte accenten. De invulling van dit project hangt samen met de parkeerdrukontwikkeling in en rondom het Stadshart.

Woningbouwplan

Dit is het gebied Stadshart Zuid. Voor dit gebied is een studie/verkenning uitgevoerd waarbij op basis van scenario's is gekeken naar de (on)mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.

- Woongebied – 4

Bestemmingsplan

Op deze locatie worden maximaal 35 eengezinswoningen mogelijk gemaakt. Er wordt momenteel gekeken naar de mogelijkheid om 25 tot 35 eengezinswoningen te bouwen op



de hoek van de Aveling en Endenhout/Holwinde (Endenhout 3: waar nu een schoolgebouw en gymzaal staan).

Woningbouwplan

Op deze locatie worden 26 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd, waarvan 16 in middensegment koop en 10 in het hoge segment. De verwachting is dat in Q4 2024 gestart kan worden met de bouw. De verwachting is dat deze woningen in Q1 2026 worden opgeleverd.

- Gemengd – 1

Bestemmingsplan

In de huidige situatie heeft deze locatie de bestemming Centrumdoeleinden IV. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het bedrijf aan Leemkuil 11 een bestemmingswijziging naar Bedrijf gehad en is de rest van de locatie alleen nog maar voor wonen bestemd. Er zijn nu maximaal 100 woningen toegestaan.

Woningbouwplan

Het plan is om op deze locatie 64 huurwoningen in het middensegment te ontwikkelen.

- Gemengd – 2

Bestemmingsplan

Deze locatie betreft Middenbaan Noord 210, waar nu een kantoorgebouw aanwezig is. In het geldende bestemmingsplan is deze locatie een onderdeel van de op ontwikkeling gerichte bestemming Centrumdoeleinden II. De bestemming Gemengd-2 maakt zowel de huidige kantoren mogelijk als een ontwikkeling met maximaal 120 nieuwe woningen in zes lagen.

Woningbouwplan

Deze locatie is gelegen in het gebied Stadshart Zuid. Deze locatie is niet in eigendom van de gemeente. De eigenaar van het kantoorpand heeft momenteel geen plannen om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Hoogvliet Noordoost

- Bouwvelden Oudeland: "Woongebied 1 t/m 5 "

Bestemmingsplan

De bouwvelden Oudeland hebben in dit bestemmingsplan elk een bestemming "Woongebied 1 t/m 5 " gekregen waar een maximaal aantal woningen aan gekoppeld is. Op één locatie na zullen er binnen de bouwvelden voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Binnen een bestemming Woongebied -3 mag ter plekke van een hoogte aanduiding tot en met zeven lagen gebouwd worden.

In totaal zijn er maximaal 254 woningen mogelijk gemaakt.

WG 1: 6 woningen (max. 3 lagen).

WG 2: 6 woningen (max. 3 lagen).

WG 3: 6 woningen (max. 3 lagen) en 50 appartementen (max. 7 lagen).

WG 4: 108 woningen (max. 3 lagen).

WG 5: 78 woningen (max. 3 lagen).



Woningbouwplan

Het woningbouwplan voor de bouwvelden Oudeland gaat uit van totaal 230 woningen, waarbij 54 woningen in het sociale segment, 36 in midden- en 140 woningen in het hoge segment.

- Hart van Oudeland /Supermarktblok

Bestemmingsplan

Op het bouwveld langs de Troubadourlaan komt een L-vormig bouwblok. Op de hoek aan het park zijn maximum 10 bouwlagen mogelijk gemaakt. Het bestaande parkeerdek blijft behouden. Het onderliggende supermarktvolume wordt door Arlan vastgoed getransformeerd naar een parkeergarage, waardoor ca. 60 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Woningbouwplan

Het woningbouwplan gaat uit van 40 woningen in het middensegment en 21 in het hoge segment.

- Hart van Oudeland /Parkrandgebouw

Bestemmingsplan

Voor het bouwveld aan de Wilhelm Tellhof 4 t/m 32 heeft Weboma van een nieuwe ontwikkeling voorzien die circa 80 koop- en huurwoningen omvat in het middensegment. Hier is ruimte voor een negen bouwlagen hoog accent.

Woningbouwplan:

Het woningbouwplan gaat uit van 67 woningen, waarvan 46 in het middensegment en 21 woningen in het hoge segment.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):

1. Bouwprogramma in plangebied bestemmingsplan Hoogvliet Midden
2. Bouwprogramma in plangebied bestemmingsplan Hoogvliet Noordoost