

Aangepast afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen

Aanleiding

De raad heeft verzocht om een afwegingskader op te stellen zodat mogelijke locaties voor tijdelijke woningbouw afgewogen kunnen worden op beschikbaarheid en geschiktheid. Hiervoor is een afwegingskader opgesteld welke in het politiek beraad van 21 november besproken is. Daar is vanuit de Raad verzocht een verfijning aan te brengen waardoor er nu een aangepast afwegingskader voorligt.

Continu proces van afwegingen

Het beoogde proces vraagt om continu afwegingen te maken waarbij er een spanningsveld is tussen vroegtijdige transparantie in keuzes en de inventarisatiefase waarin er nog relatief weinig concrete uitwerking heeft plaatsgevonden. In dit voortraject vinden voornamelijk afwegingen plaats op:

- Snelheid; vanwege de urgente noodzaak om tot meer (tijdelijke) sociale woningbouw te komen
- Kansrijkheid; omdat in een kort tijdsbestek echt naar kansen voor ontwikkelingen gezocht wordt. Daarbij ligt de focus in eerste instantie binnen gemeentelijke eigendommen, maar ook in eigendommen van derden.
- Capaciteit; omdat we enerzijds binnen de grote opgave niet alle ontwikkellocaties in één keer aan kunnen wijzen omdat de benodigde acties om de locaties tot ontwikkeling te laten komen zowel ambtelijk als bij de ontwikkelaar ook behapbaar moeten zijn.

Dynamische zoektocht

De ervaring tot nu toe leert ons dat de zoektocht naar locaties dynamisch is. Gebouwen of locaties kunnen nu niet beschikbaar zijn, maar van de één op de andere dag in beeld komen doordat bijvoorbeeld een huur opgezegd wordt. Zijn er redenen waarom een locatie juist nu in beeld komt, of is er reden om een locatie over enige tijd op te pakken. Locaties van derden kunnen hoog scoren en als de eigenaar wel of niet mee wil werken is dat toch bepalend.

De opgave is zo groot dat alle “open plekken” in de gemeente bekeken moeten worden. In het eerder gevoerde proces zijn in de zogenoemde luistergesprekken mogelijke onderzoekslocaties bij inwoners opgehaald. Zo is de lijst ontstaan, die eerder bij de besluitvorming op 30 mei 2023 besproken is. Dit was een momentopname omdat de omstandigheden veranderd (kunnen) zijn. De lijst met onderzoekslocaties is daardoor altijd dynamisch, waarbij in de zoektocht naar locaties voor tijdelijke sociale woningbouw telkens opnieuw geïnventariseerd moet worden of het inzicht over locaties in beschikbaarheid of geschiktheid veranderd is. In de voorliggende aanpak wordt dan ook voorgesteld om binnen de afwegingen “meer of minder geschiktheid” inzichtelijk te maken. Deze locaties worden dan ter besluitvorming voorgelegd. In de voorgestelde aanpak is hierbij voor de verschillende fasen de meest transparante aanpak gekozen door alle besluitvorming openbaar kenbaar te maken. De kanttekening hierbij is dat dit veel onrust kan opleveren.

Afweging op beschikbaarheid en geschiktheid

Beschikbaar

Door het planbureau voor de leefomgeving wordt in de nota “ruimte voor flexwonen” aangegeven dat locaties beschikbaar zijn als ze voldoen aan drie voorwaarden:

1. Het huidige gebruik van de plek is ‘extensief’; Terreinen worden extensief gebruikt, als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar.
2. Er gelden op de locatie geen harde omgevingsrechtelijke beperkingen; Harde omgevingsrechtelijke beperkingen die tot uitsluiting van woningbouw leiden zijn o.a. de Natura 2000-gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, aardkundige monumenten, grote rivieren en (regionale) waterkeringen, militaire

terreinen, infrastructuur zoals drukleidingen en voorkeustracés buisleidingen, gevaar- geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven (risicokaart gevaarlijke stoffen).

- Er zijn geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen 10 jaar. Tijdelijke woningbouw moet niet concurreren met plannen voor de uitbreiding van de reguliere bouwvoorraad.

Geschied

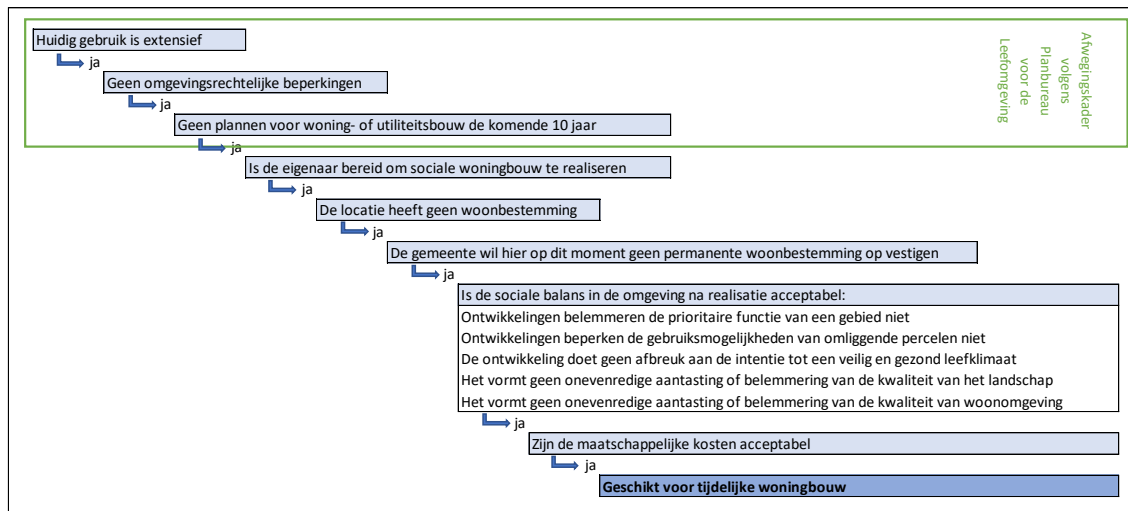
Locaties zijn geschikt als ze voldoen aan de voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in harde objectieve eisen, kwalitatieve eisen en kwalitatieve wensen aan de huisvestingslocaties die passend zijn bij de mensen die er gaan wonen.

Deze eisen en wensen om geschikt te zijn als locatie voor tijdelijke woningbouw geven een eerste analyse over:

- de relatie van de omgeving met de tijdelijke woningen die daarin geplaatst gaan worden
- de locatie zelf en of daar voldoende ruimte is om de woningen te realiseren en ook nog ruimte om bijvoorbeeld bestaand gebruik in te passen (zoals bijvoorbeeld een speelvoorziening o.i.d.)
- en daarbij worden alle op dat moment bekende ontwikkelingen of andere zaken die hierop van invloed kunnen zijn meegewogen.

Zolang er in deze eerste analyse geen redenen in beeld komen waardoor de locatie afvalt, blijft het als onderzoekslocatie in beeld.

In onderstaand afwegingskader zijn de beschikbaarheid en geschiktheid samengevoegd, zodat in beeld gebracht is wat de gemeentelijke afwegingen per locatie omvatten:





Vervolgens werken we in 5 fasen naar uiteindelijke realisatie toe:

Fase 1: Quicksan t.b.v. lijst met onderzoekslocaties

Er wordt gezocht naar mogelijke locaties die volgens het afwegingskader worden beoordeeld op beschikbaarheid en geschiktheid. Het resultaat van fase 1 is een lijst met onderzoekslocaties en daarbij wordt een eerste inschatting gemaakt hoe de locaties scoren op het afwegingskader. In fase 1 praten we over onderzoekslocaties.

College:

Aan het eind van fase 1 neemt het college een besluit over de voorgenomen onderzoekslocaties en de lijst wordt openbaar gemaakt.

Gemeenteraad:

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het besluit en daarmee de onderzoekslocaties.

Inwoners:

De inwoners zullen via de gebruikelijke informatiekanaal van de gemeente geïnformeerd worden over de onderzoekslocaties.

Wat is er in fase 1 uitgewerkt:

- In deze fase betreft het een eerste quickscan
- Het is een dynamische lijst met onderzoekslocaties waarbij in beeld gebracht wordt welke "meer of minder" geschikt zijn naar de inschatting van dat moment
- De beoordeling op de onderdelen uit het afwegingskader maakt een prioritering in de onderzoekslocaties inzichtelijk

Fase 2: Nader onderzoek op basis van locatieverkenning en afwegingskader t.b.v. aanwijzing ontwikkellocaties

Nader verkennen, uitwerken en onderbouwen van onderzoekslocaties, o.a. gesprekken met eigenaren, om tot een voorstel te komen voor het kiezen van ontwikkellocaties en dit ter besluitvorming voor te leggen aan het college en Raad.

Wat is er in fase 2 uitgewerkt:

- De quickscan uit fase 1 is meer onderbouwd en uitgewerkt voor de beoogde ontwikkellocaties
- De onderbouwing voor de ontwikkellocaties wordt beschreven via de opzet van het afwegingskader
- De uitwerking bevat een indicatief woonprogramma met tijdslijn voor realisatie

College:

Het college toetst de onderzoekslocaties met onderbouwde beoordeling via het afwegingskader en besluit welke locaties worden voorgesteld aan de raad als ontwikkellocaties. Een ontwikkellocatie is een concrete locatie met beoogd programma aan tijdelijke woningen dat hierop gerealiseerd zou kunnen worden met een indicatieve tijdslijn waarbinnen we dit willen realiseren.

Gemeenteraad:

De raad neemt een besluit over de ontwikkellocaties waardoor de locatie en het indicatief woningbouwprogramma zijn vastgesteld.

Inwoners:

De Inwoners worden geïnformeerd via de gebruikelijke informatiekanaal, waarbij er een extra inspanning gepleegd wordt om de omwonenden van de voorgestelde ontwikkellocaties in het bijzonder te informeren. Tevens is er voor de inwoners gelegenheid om haar mening kenbaar te maken bij de raad door in te spreken tijdens het Politiek Beraad ter voorbereiding op de besluitvorming in de raad.

Fase 3: uitwerking locaties inclusief planologische en noodzakelijke financiële besluitvorming

De plannen voor de ontwikkellocatie worden in samenwerking met de externe ontwikkelaar (woningcorporatie of eventueel andere partij) zorgvuldig uitgewerkt. Hierin worden ook de kosten in beeld gebracht met eventuele consequenties voor de gemeente.

College en gemeenteraad:

Het college en de raad nemen een besluit over het uitgewerkte plan met, indien aan de orde, noodzakelijke planologische en financiële besluiten, ieder binnen haar eigen bevoegdheden¹.

Participatie (klankbordgroep):

Er wordt een klankbordgroep samengesteld per ontwikkellocatie. Een klankbordgroep bestaat uit een afvaardiging van omwonenden en eventueel andere direct betrokkenen van een specifieke locatie. De klankbordgroep heeft een adviesrol. Zij mag, a.d.h.v. o.a. realistische visualisaties, meedenken over diverse sociale, esthetische en eventueel andere ingebrachte vraagstukken en levert input op wensen en gebruik van de beoogde ontwikkellocaties en haar omgeving. Voorbeelden hiervan zijn:

- meedenken in proces en processtappen,
- input leveren op de nieuwe inrichting van de locatie,
- informatie geven over het huidige gebruik,
- (verkeers-) veiligheid,
- inzicht in de bouwplanning,
- het bespreken van overlast.

Het doel is betrokkenheid creëren en oplossingen te bieden voor zorgen die leven bij omwonenden. De ontwikkelaar en de gemeente kunnen deze input meenemen bij de uitwerking van de plannen. De organisatie van de klankbordgroep ligt primair bij de ontwikkelaar, maar gebeurt in nauwe samenwerking met de gemeente. Uiterlijk 2 weken na iedere klankbordgroep wordt een verslag gemaakt en aan de aan- en afwezigen toegezonden.

Wat is er in fase 3 uitgewerkt:

De uitwerking is gelijkwaardig met de vereiste onderbouwing zoals die bij alle overige ruimtelijke projecten gevormd wordt en heeft de focus op uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de ontwikkeling:

- Uitwerking van de locatie in een ontwerp voor de woningbouw en haar inpassing op de locatie
- Toetsing aan relevant beleid op locatie
- Benodigde onderzoeken in het kader van milieuregelgeving, zoals bijvoorbeeld groen, water, bodem, flora en fauna, geluid, etc
- Aantonen van uitvoerbaarheid door de ontwikkelaar
- Eventueel financiële besluitvorming door de gemeente
- Aan het eind van deze fase wordt de vergunning ingediend door de ontwikkelaar

Inwoners:

De inwoners zullen via de gebruikelijke informatiekanaal van de gemeente geïnformeerd worden over de besluitvorming en uitwerking van de ontwikkellocaties.

Fase 4: realisatie

In de realisatiefase wordt ingezet op omgevingsmanagement, zoals te doen gebruikelijk door de initiatiefnemer. De klankbordgroep wordt in deze fase regelmatig betrokken en op voortgang geïnformeerd. Zij kan gevraagd en ongevraagd advies geven en vraagstukken inbrengen.

College en gemeenteraad:

Met regelmaat zullen college en raad geïnformeerd worden over de voortgang van de realisatie.

¹ Financiële besluitvorming onder de € 50.000 is een bevoegdheid van het college, daarboven van de gemeenteraad.

Participatie (klankbordgroep):

De klankbordgroep zal met regelmaat bij elkaar komen om de voortgang, en daarmee gepaard gaande impact in de buurt, te bespreken.

Inwoners:

De inwoners kunnen op reguliere wijze via de gebruikelijke kanalen kennisnemen van de voortgang van de realisatie.

Fase 5: afronding en ingebruikname

In deze fase worden de bouwwerkzaamheden afgerond en gaat de woningbouw haar gebruiksfase in. De externe ontwikkelaar (woningbouwvereniging of eventuele andere partij) start het sociaal beheer op.

College en gemeenteraad:

Het college en de raad worden geïnformeerd over het verloop van het proces en het eindresultaat.

Aandachtspunten uit de evaluatie worden meegenomen bij een volgend proces.

Participatie (klankbordgroep):

De klankbordgroep evalueert het proces en wordt opgeheven. Indien gewenst is ook na de ingebruikname contact mogelijk tussen de ontwikkelaar en de klankbordgroep om ontwikkelingen te signaleren en bespreken (sociaal beheer).

Inwoners:

Voor de overige inwoners is er geen specifieke actie in deze fase. Indien gewenst is ook na de ingebruikname contact mogelijk tussen de ontwikkelaar inwoners om ontwikkelingen te signaleren en bespreken (sociaal beheer).



	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5
BEOOGD TIJDSPAD	3 MAANDEN	3 MAANDEN	6 MAANDEN	9 MAANDEN	3 MAANDEN
Doel	Benoemen onderzoekslocaties	Vaststellen ontwikkellocaties	Planuitwerking Omgevingsvergunning Evt besluitvorming Burgerparticipatie	Realisatie van het plan	Afronding en ingebruikname
Besluitvorming	B&W Collegebesluit over lijst onderzoekslocaties met inzichtelijke beoordeling en prioritering Raad Kennis nemen van onderzoekslocaties	B&W Besluitvorming ontwikkellocaties en indicatief programma Raad Vaststellen ontwikkellocaties	B&W en Raad Noodzakelijke planologische en financiële besluitvorming	B&W en Raad Kennis nemen van de voortgang van de realisatie	B&W en Raad Kennis nemen van de eindresultaat en de evaluatie
Rol klankbordgroep			Adviseren en meedenken	Adviseren en meedenken	Evalueren
Rol inwoners	Mogelijkheid om kennis te nemen van het collegebesluit	Reageren op locatiekeuze (o.a. door in te spreken tijdens politiek beraad)	Informatie via gebruikelijke kanalen	Informatie via gebruikelijke kanalen	nvt
Rol (externe) ontwikkelaars	Verkenning op alle onderzoekslocaties	Verkenning en opstarten ontwikkellocaties	Ontwikkeling uitwerken Initiëren klankbordgroep	Realisatie en omgevingsmanagement	Oplevering en Sociaalbeheer opstarten