

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 15 december 2022

Zaaknummer : 475880

Onderwerp: : Bijgestelde kaders project Flexwonen

De raad wordt voorgesteld

1. De bijgestelde kaders voor het project Flexwonen, zoals beschreven in de bij dit voorstel gevoegde kadernotitie, vast te stellen;
2. De door het college aangewezen zeven locaties voor Flexwonen te bekrachtigen.

Aanleiding

Op 4 november 2021 is een motie aangenomen om uiterlijk zomer 2023 maximaal 100 zogenaamde 'flexwoningen' te realiseren. De uitvoering van deze motie is vervolgens direct ter hand genomen.

Tijdens de uitvoering werd duidelijk dat een aantal in de motie opgenomen kaders niet realiseerbaar zijn en bijgesteld moesten worden. De gemeenteraad is op verschillende momenten op de hoogte gebracht van de voortgang van de motie en de opgedane inzichten. Toch werd tijdens de raadsvergadering op 29 september 2022 opnieuw een motie aangenomen waarin aan het college gevraagd werd om in november 2022 aan de gemeenteraad een voorstel met nieuwe kaders voor te leggen. In dit kader ook de nieuwste inzichten te verwerken, aan te geven hoe bewonersparticipatie wordt vormgegeven, op welke momenten de raad wordt geïnformeerd en hoe zorgvuldigheid van het proces geborgd wordt.

Wat wordt met beslissing bereikt

Een eenduidig beeld bij zowel college als gemeenteraad over de kaders waarbinnen de flexwoningen gerealiseerd zullen worden en daarmee een gezamenlijk vertrekpunt voor de uitvraag richting marktpartijen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. *Uitvoering geven aan de op 29 september 2022 door de gemeenteraad aangenomen motie*

De gemeenteraad heeft in september 2022 gevraagd om in november 2022 een voorstel voor bijgestelde kaders voor het project Flexwonen te ontvangen. De kaders in de motie van november 2022 waren eerst ruimer en worden met dit voorstel aangescherpt. Dit voorstel hebben wij verwoord in een kadernotitie en deze ligt nu ter vaststelling voor.

2.1. *Voor het realiseren van woningen op gemeentelijke gronden met de bestemming 'groen' is toestemming van de gemeenteraad nodig*

In de meest recente 'Verklaring Van Geen Bedenkingen' (verder te noemen VVGB) is onder het kopje 'wonen' opgenomen dat geen VVGB nodig is wanneer de nieuw te realiseren woningen passen binnen het door de raad vastgestelde beleid (o.a. lokale kwaliteitscriteria woningbouw OIJ). Daarin staat echter ook dat we niet bouwen op gronden van de gemeente die de bestemming 'groen' hebben. Tenzij de raad daar op voorhand toestemming geeft. Op alle zeven locaties is sprake van een vorm van 'groen'. Ook al worden de locaties voorzien van tijdelijke woningen en wijzigt de bestemming formeel niet, is het wenselijk dat de raad de door het college aangewezen zeven locaties bekrachtigt.

Kanttekeningen

- a. *Doorgaan met het project gedurende vaststelling bijgestelde kaders staan op gespannen voet met elkaar*
In de motie van 29 september 2022 is opgenomen dat een voorstel voor bijgestelde kaders gedaan moet worden, maar dat ondertussen verder gewerkt moet worden aan de uitvraag zodat geen vertraging ontstaat. Deze twee gaan niet samen. De uitvraag kan niet eerder verstuurd worden dan wanneer iedereen het eens is over de kaders. Partijen steken veel tijd in hun aanbieding en als blijkt dat deze over moet omdat de kaders naderhand gewijzigd zijn zullen zij zich niet serieus genomen voelen. Het risico bestaat dat partijen afhaken of dat er juist meer vertraging ontstaat doordat aanbiedingen aangepast moeten worden. Het vaststellen van de nieuwe kaders levert dus een extra vertraging op. Het wachten was op de inhoudelijke behandeling van de bijgestelde kaders in de raadsvergadering van december voordat verder gegaan kon worden met het voorbereiden van de uitvraag.
- b. *Het vaststellen van de bijgestelde kaders biedt geen garantie op meer snelheid*
De bijgestelde kaders geven een scherper beeld van de opdracht, echter, ze bieden geen garantie op het doorlopen van een sneller proces. We zijn namelijk nog steeds gebonden aan alle wettelijke en juridische voorschriften waar we ons aan zullen moeten houden. Daarnaast zijn er zoals aangegeven in de kadernotitie ontwikkelingen op de markt waarop wij geen invloed hebben.
- c. *Er is geen toestemming van de raad nodig voor de zeven locaties*
Voor wat betreft de VVGB kan ook beredeneerd worden dat er geen strijdigheid met het beleid is omdat het gaat om tijdelijke woningen en de locaties na verwijderen van de woningen in oorspronkelijke staat terug gebracht worden. De bestemming 'groen' verdwijnt dus niet/wordt niet aangetast. Maar mede gelet op de gevraagde zorgvuldigheid zoals aangegeven in de motie van 29 september en met betrekking tot de helderheid richting omwonenden is het de vraag of deze beredenering voldoende is om in eventuele juridische procedures stand te houden.
- d. *Definitieve uitkomsten flora en fauna-, bodem- en archeologisch onderzoek hebben mogelijk invloed op snelheid uitvraag*
De uitkomsten van de onderzoeken op gebied van flora en fauna, bodem en archeologie kunnen van invloed zijn op de snelheid waarmee we de uitvraag richting marktpartijen kunnen publiceren. Mogelijk zijn op deze gebieden aanvullende onderzoeken nodig om definitief uitsluitsel te kunnen geven over de beschikbaarheid van de locaties en de eventueel noodzakelijke maatregelen.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

Uitvoering

- **Voorbereiden uitvraag**

We werken aan de het opstellen van de definitieve uitvraag. Het definitieve concept zullen wij aan uw college ter vaststelling aanbieden. Bij de uitvraag zullen we een aantal bijlagen voegen, waaronder voorstel voor de invulling van het grondabonnement en concept huur- / erfpachtovereenkomsten met de toekomstige ontwikkelaars.

- **Communicatie**

We hebben deelnemers aan de informatiebijeenkomsten gevraagd op welke manier zij betrokken willen worden bij de planvorming. Met de aangeleverde suggesties maken we een participatieplan als onderdeel van de uitvraag. Daarnaast staat er de gemeentelijke website en het platform OnzeOudelJsselstreek. Op het platform kan door middel van reageren op de tijdlijn ook suggesties gedaan worden.

- **Mogelijkheden flexwoningen op private locaties**

Naast gemeentelijke locaties gaan we ook inzetten op investeringen door derden in flexwoningen op private locaties. Er lopen al enkele gesprekken in kleine kernen met private ontwikkelaars. Dit betreffen veelal koopwoningen op permanente locaties.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 15 december 2022

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 15 december 2022

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022,

BESLUIT:

1. De bijgestelde kaders voor het project Flexwonen, zoals beschreven in de bij dit voorstel gevoegde kadernotitie, vast te stellen;
2. De door het college aangewezen zeven locaties voor Flexwonen te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 15 december 2022

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk