

Stand van zaken ontwikkeling Flexwoningen

Van : College
Aan : Gemeenteraad
Datum : 2 april 2024
Onderwerp : Voortgang uitvoering motie uitvoering Woonplan - Flexwonen 4 november 2021

Terugblik

Op 15 december 2022 heeft u de kaders voor de realisatie van flexwoningen in de gemeente Oude IJsselstreek vastgesteld en de zeven daartoe aangewezen locaties bekrachtigd.

Vervolgens is aan de slag gegaan met de voorbereidingen van de aanbesteding van de flexwoningen. Er moesten onder andere nog een aantal lopende onderzoeken naar flora en fauna, archeologie en bodem worden afgerond. Verder zijn de uitvraag en de conceptovereenkomsten opgesteld, is een locatiepaspoort gemaakt en zijn alle overige noodzakelijke stappen voor deze aanbesteding gezet. De locatie aan de Voorstsestraat in Ulft is, naar aanleiding van de resultaten uit het flora en fauna onderzoek, komen te vervallen voor de huidige aanbesteding. Hierdoor bleven er zes locaties voor Flexwoningen over.

Het project is op 2 maart 2023 via een Europese aanbesteding op de website 'Tenderned' gepubliceerd en marktpartijen hebben gedurende 3 maanden de gelegenheid gehad om een aanbieding bij de gemeente in te dienen. Over zowel het vervallen van de locatie aan de Voorstsestraat als de start en de volledige inhoud van de aanbesteding hebben wij u via een memo op 1 maart 2023 geïnformeerd. Alle aanbestedingsdocumenten zijn op 1 maart 2023 naar u toegestuurd. Ook omwonenden en geïnteresseerde inwoners zijn over de start van de aanbesteding geïnformeerd. De opdracht is uiteindelijk vergund aan Koopmans Bouwgroep BV. De samenwerkingsovereenkomst is op 29 augustus 2023 door beide partijen getekend. Over het resultaat van de aanbesteding bent u per memo via het RIS op 29 augustus 2023 geïnformeerd.

Aan de slag

Na wat voorwerk in de zomerperiode kon na de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst de echte inhoudelijke start voor de invulling van de locaties gemaakt worden. Vanaf dat moment is er wekelijks afstemming geweest tussen de gemeentelijk projectleider en de projectleider bij Koopmans.

De eerste ontwerpen van de locaties zijn gemaakt en tijdens een werksessie op 9 oktober 2023, waarbij ook de projectleider van Koopmans aanwezig was, voorgelegd aan alle inhoudelijk betrokken medewerkers van de gemeente. Zij hebben ieder vanuit hun eigen discipline gereageerd op de plannen.

Participatie

In oktober 2023 hebben verschillende inloopbijeenkomsten in de betreffende kernen plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten konden woningzoekenden, omwonenden en overige geïnteresseerden de eerste ontwerpen bekijken en daarop reageren. Het doel was het ophalen van op- en aanmerkingen, tips en relevante informatie die mogelijk nog niet bekend was. Het was nadrukkelijk niet de bedoeling om tijdens een inloopbijeenkomst de locaties of de randvoorwaarden die door de raad zijn vastgesteld op 15 december 2022, te bediscussiëren.

Bij deze bijeenkomsten zijn zowel medewerkers van de Koopmans als van de gemeente aanwezig geweest. De input is meegenomen en gebruikt om de ontwerpen aan te passen. Op 2 november en 12 december hebben opnieuw inloopbijeenkomsten in het gemeentehuis plaatsgevonden. Ook hebben er in de periode tot en met december 2023 gesprekken plaatsgevonden met omwonenden.

Vanaf het moment van ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst lag de verantwoordelijkheid voor het organiseren van participatie bij Koopmans, waarbij de gemeente een vinger aan de pols hield. In de vergunningsaanvraag is een verslag van de participatiebijeenkomsten en de gevoerde gesprekken toegevoegd. Dit overzicht is ook als bijlage bij deze memo gevoegd (bijlage 3).

Ten behoeve van het project heeft Koopmans een website gemaakt waarop de locaties in te zien zijn (<https://www.koopmans.nl/flexwoningen-oude-ijsselstreek>). Ook kan men zich daar aanmelden om op de hoogte te worden gehouden van het project. Inwoners die zich daar hebben ingeschreven worden steeds per mail door Koopmans geïnformeerd. Aanvullend zet de gemeente haar kanalen, zoals social media, website, platform en de gemeentepagina's, in om inwoners te informeren.

Naast de bijeenkomsten en gesprekken zijn er ook schriftelijk veel vragen gesteld. Deze vragen zijn door de gemeente en Koopmans steeds in gezamenlijkheid beantwoord.

Overigens hebben zich op dit moment in totaal 130 mensen ingeschreven, waarvan 70 zich hebben aangemeld als geïnteresseerde.

Resultaat participatie:

Het resultaat van de participatie is dat op nagenoeg alle locaties de plannen zijn aangepast om zoveel tegemoet te komen aan de gemaakte opmerkingen. Bij de ene locatie is dat ingrijpender geweest dan bij de andere. Bij enkele locaties is er een wijziging geweest in het aantal en type woningen, een enkele keer is de complete indeling van de locatie aangepast en elders is alleen de parkeerplaats aangepast. Ook is teruggegaan van 51 woningen bij de start van de opdracht naar 41 woningen in de definitieve ontwerpen.

Definitieve ontwerpen

Zoals gezegd worden er 41 flexwoningen gerealiseerd op de 6 locaties. Ten opzichte van de oorspronkelijke ontwerpen hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

		Aantal woningen	Type woningen	Aantal parkeerplaatsen	Nieuwe indeling locatie
Borgsche Rieten	sep-23	18	PMC 14	21	
	mrt-24	18	5 x PMC 12 13 x MC 14	11	Indeling compleet aangepast, en Deels het type woning aangepast
Eikenlaan	sep-23	7	PMC 14	12	
	mrt-24	5	PMC 14	5	Van een rij van 7 naar een rij van 5 woningen
Het Haam	sep-23	4	PMC 14	6	
	mrt-24	4	PMC 14	4	Parkeerplaatsen gedraaid
Walseweg	sep-23	10	PMC 14	17	
	mrt-24	6	PMC 12 (rug aan rug)	6	Van 2 rijen met in totaal 10 woningen naar 6 woningen rug aan rug, en Van 2 laags naar studio
Weverstraat	sep-23	2	PMC 12	3	
	mrt-24	2	PMC 12	3	Aanpassingen aan de 2 woningen en het toegangspad
Zeskamp	sep-23	10	PMC 12 (rug aan rug)	12	
	mrt-24	6	PMC 14	6	Van 10 rug aan rug studio's naar een rij van 6 woningen 2 laags

Totaal aantal woningen	sep-23	51
	mrt-24	41
Totaal aantal parkeerplaatsen	sep-23	71
	mrt-24	35

PMC12: studio
PMC14: 2 laags

De ontwerpen zelf vindt u in de bijlagen bij deze memo en zijn in te zien op de website van Koopmans.

De woningen die door Koopmans worden gerealiseerd hebben, zoals afgesproken, een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. De PMC 12 (de studio's) hebben een lagere huurprijs dan de PMC 14 (2 laags). Door 2 typen woningen aan te bieden, spreken we verschillende doelgroepen aan.

Op de locaties aan de Borgsche Rieten en de Eikenlaan zijn recent een aantal nog jonge bomen verplaatst zodat de woningen geplaatst kunnen worden. De bomen zijn in de wijk teruggeplaatst.

Ruimtelijke procedure

Vorbereiding

In het kader van de voorbereidingen voor de ruimtelijke procedure hebben ondertussen diverse werkzaamheden plaatsgevonden.

Er zijn nog een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Een voorbeeld is het aanvullend onderzoek naar eekhoornnesten bij de locatie aan de Zeskamp. Omwonenden gaven aan dat deze zich hier bevonden maar ze waren niet aangetroffen bij het eerste flora en fauna onderzoek. Bij het aanvullende onderzoek zijn de nesten wel aangetroffen, buiten de locatie. Op dit moment wordt gekeken welke maatregelen nodig zijn om de woningen te kunnen realiseren.

Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd bij de locatie Borgsche Rieten omdat zowel medewerkers van de gemeente als omwonenden aangaven dat er zich in de openbare ruimte parkeerplaatsen die weinig gebruikt worden. Uit het onderzoek werd duidelijk dat een deel van de bestaande parkeerplaatsen gebruikt kan worden voor de woningen. Er hoeven hierdoor minder nieuwe parkeerplaatsen aangelegd te worden waardoor er meer groen behouden blijft.

Op 19 december 2023 heeft het college besloten dat voor flexwoningen een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning van toepassing is. Daarnaast is besloten dat, in afwijking van het bestaande beleid, op locaties waar er geen praktische oplossingen zijn voor infiltratie op de locatie, de afwatering op het bestaande gemeentelijk stelsel aangesloten mag worden.

De definitieve ontwerpen zijn meerdere keren voorgelegd aan welstand. Omdat het hier gaat om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is een welstandsadvies niet noodzakelijk maar het oordeel van de welstand wordt wel als waardevol ervaren.

Het bureau BJZ maakt in opdracht van Koopmans de ruimtelijke onderbouwingen voor de 6 locaties. Met het bureau is steeds afstemming geweest.

Keuze ruimtelijke procedure

Er zijn een aantal mogelijkheden voor de te volgen wettelijke ruimtelijke procedure om de flexwoningen tijdelijk mogelijk te maken. De gemeente heeft samen met Koopmans en adviseurs van BJZ per locatie gekeken naar de best passende procedure. Er is hierbij vooral gekeken naar de gewenste snelheid in combinatie met zorgvuldigheid. De vergunningaanvragen zijn in december 2023 ingediend zodat nog gebruik gemaakt kan worden van het oude recht.

Er wordt bij alle aanvragen gebruik gemaakt van de Crisis en Herstelwet. Een tijdelijke omgevingsvergunning biedt de mogelijkheid om flexwoningen voor een periode van 10 jaar te exploiteren op een locatie. Omdat het rijk de grote woningnood ook onderkent, biedt ze gemeenten in het kader van de Crisis- en Herstelwet de mogelijkheid om de flexwoningen 15 jaar te laten staan.

Planning vergunningverlening en realisatie woningen

De behandeling van de in december 2023 ingediende stukken voor de omgevingsvergunning is aangehouden omdat nog niet alles compleet was. Inmiddels is alles compleet en kunnen de aanvragen afgehandeld worden en de omgevingsvergunningen worden verleend. De verwachte planning vindt u in bijlage1 bij deze memo. Naar verwachting worden de modules in oktober 2024 geproduceerd in de fabriek van geWOONhout. Zodra er een onherroepelijke omgevingsvergunning is kan er doorkijk gemaakt worden naar de oplevering van de woningen per locatie. Wanneer de omgevingsvergunningen onherroepelijk zullen zijn, weten we op dit moment niet. Daarnaast is de oplevering mede afhankelijk van de planning van de NUTS. Daarom kan op dit moment nog niet concreet worden aangegeven wanneer de oplevering van de woningen verwacht wordt.

Subsidie

Het RVO biedt twee subsidieregelingen aan voor flexwoningen:

1. Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT)
2. Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)

Bij de SFT kan een subsidie van maximaal € 7.800,- per woning worden verkregen wanneer er sprake is van een financieel tekort.

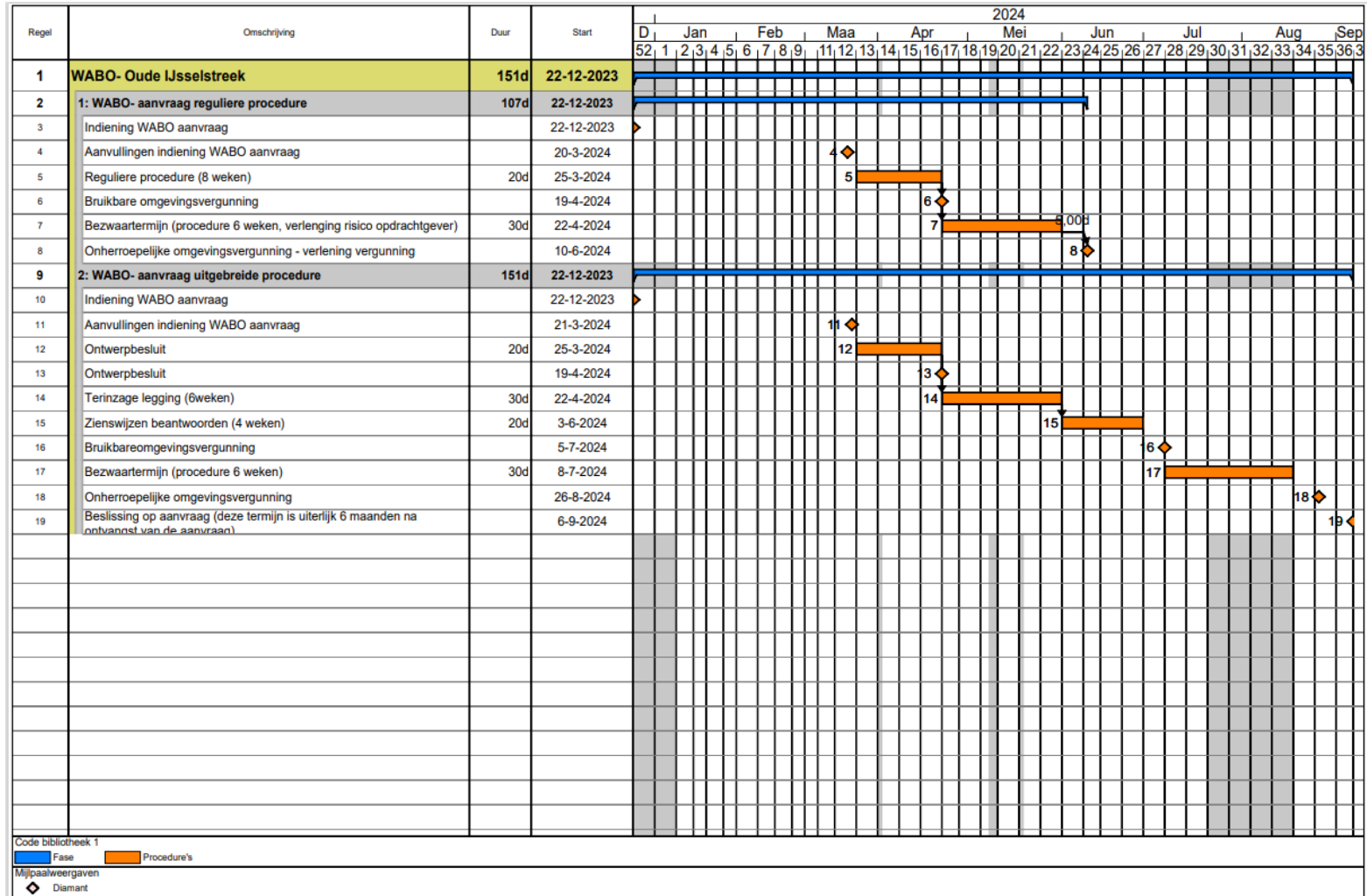
De RTHF kan gezien worden als een soort verzekering voor de ontwikkelaar om het risico (deels) af te dekken voor het geval er over 15 jaar, als de woningen van de eerste 6 locaties verplaatst moeten worden naar de tweede locatie, bijvoorbeeld geen tweede locatie beschikbaar is.

Samen met de gemeentelijk subsidie-coördinator en Koopmans wordt uitgezocht hoe de voorwaarden van deze regelingen precies in elkaar zitten en of voor beide regelingen een aanvraag kan worden gedaan.

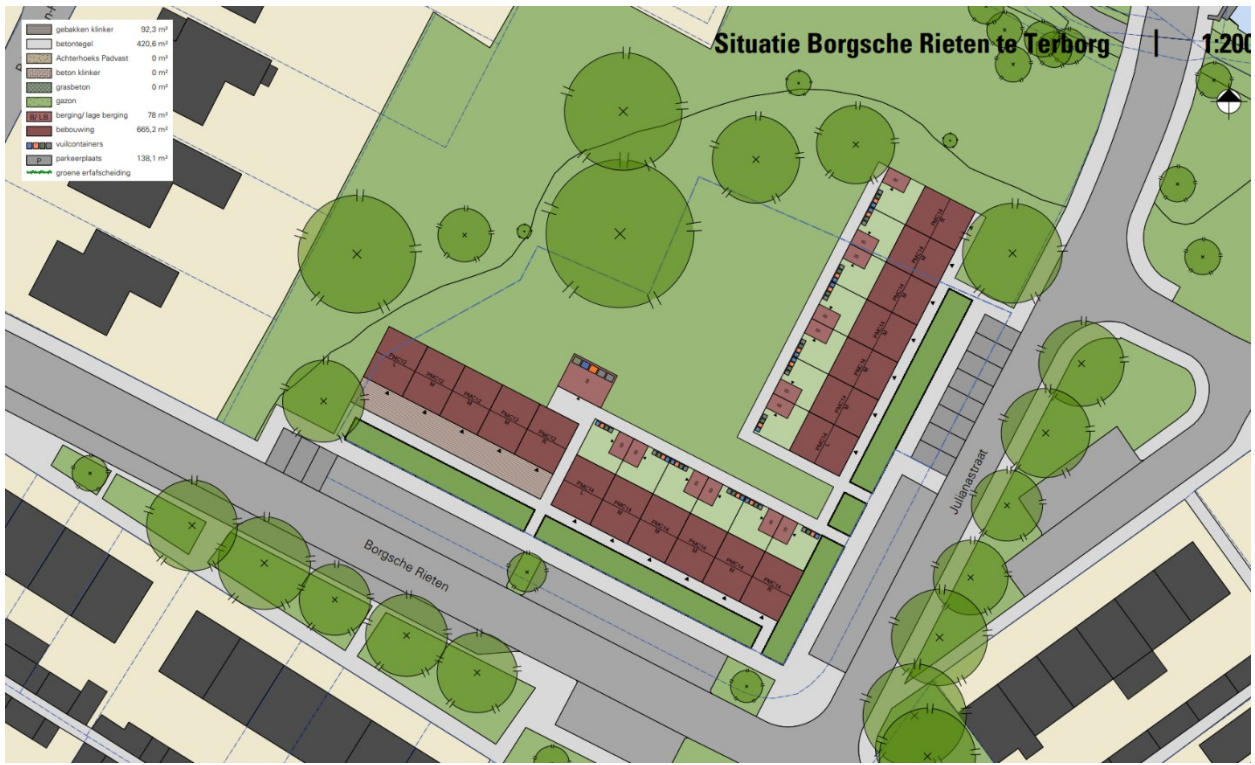
Bijlagen:

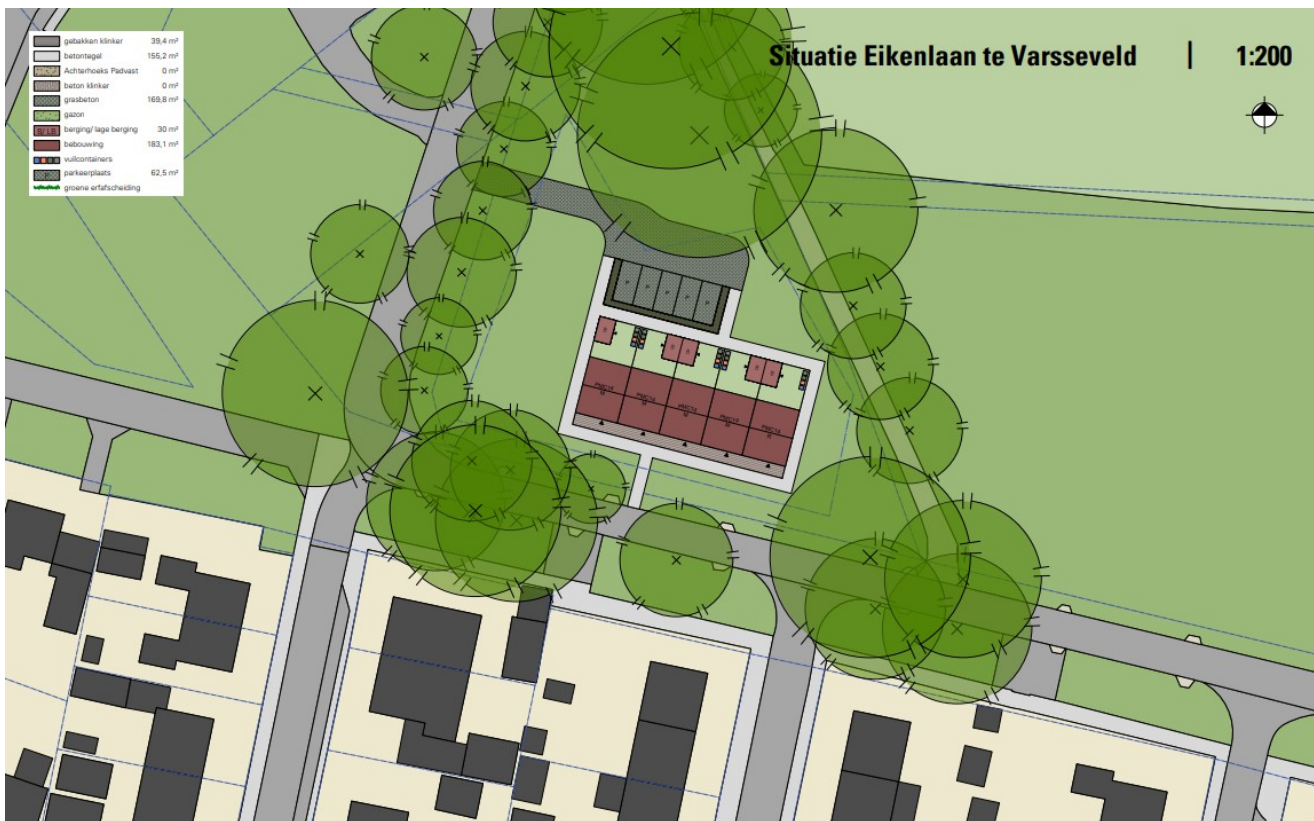
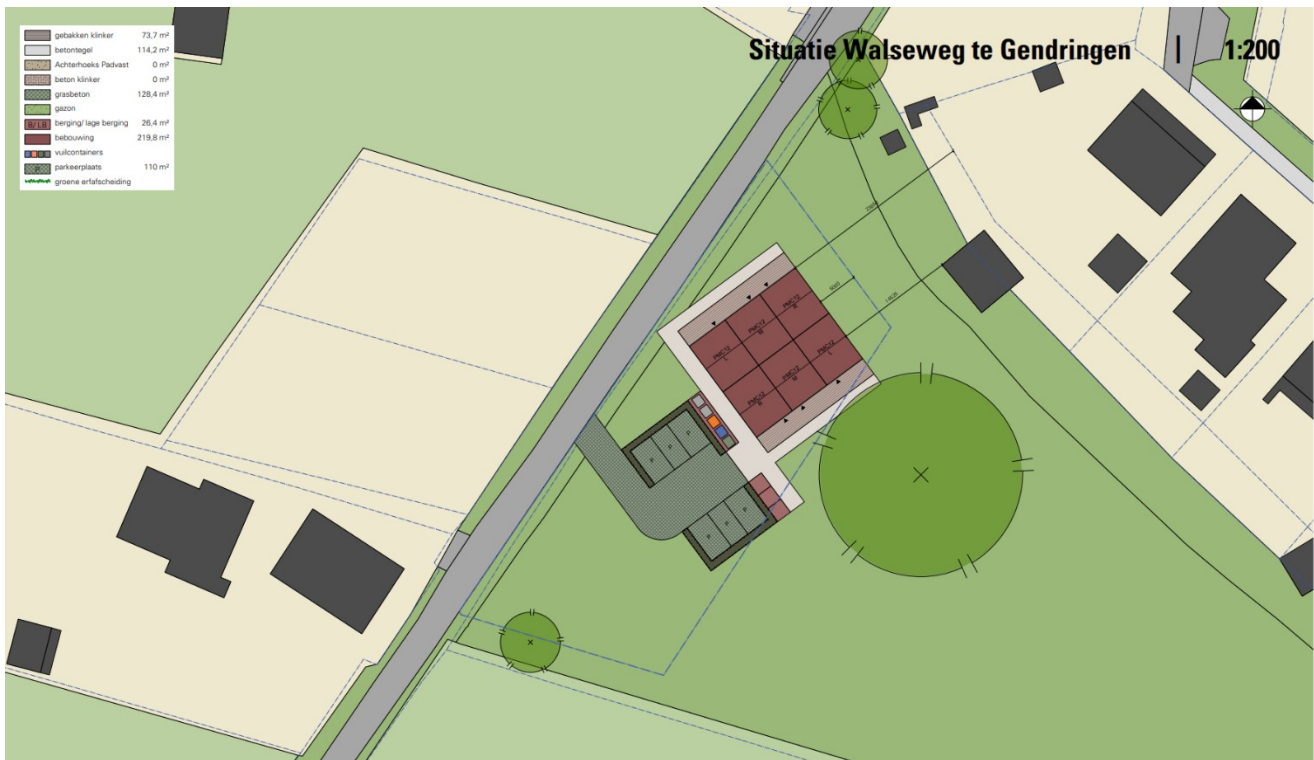
- Bijlage 1: Verwachte verloop ruimtelijke procedure
- Bijlage 2: De definitieve ontwerpen voor de 6 locaties
- Bijlage 3: Overzicht participatie

Bijlage 1: Verwachte verloop ruimtelijke procedure

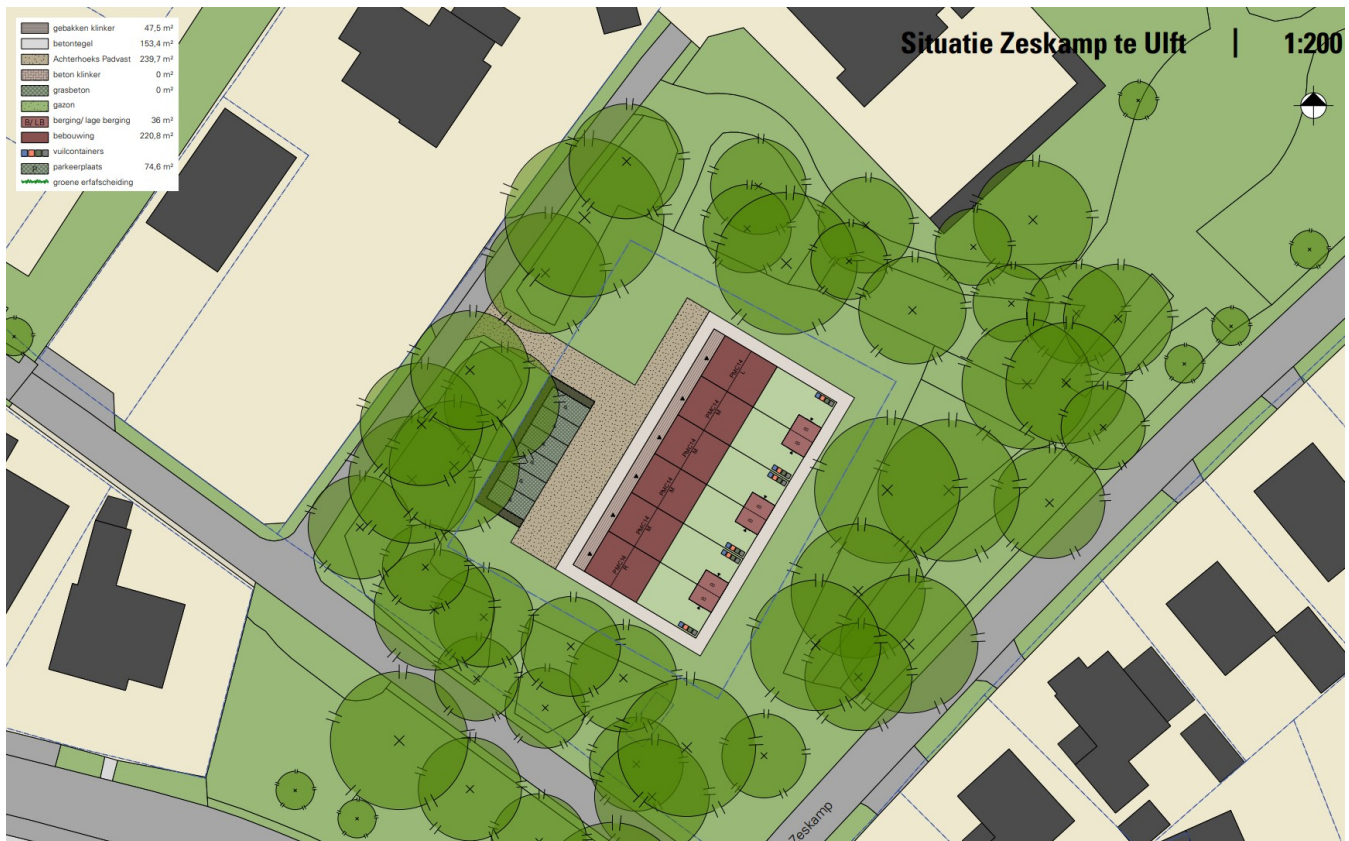


Bijlage 2: Definitieve ontwerpen 6 locaties





gemeente
Oude IJsselstreek



Bijlage 3: Overzicht participatie

Datum	Type participatie	Locatie Flexwonen	Met wie	Locatie gesprek/ bijeenkomst
1-jul-22	Bekendmaking locatiekeuze per brief aan omwonenden	Alle	nvt	nvt
4-aug-22	Gesprek	Zeskamp	Omwonenden Gemeente	Gemeentehuis
12-aug-22	Gesprek	Walseweg	Omwonenden Gemeente incl. bestuurder	Gemeentehuis
12-aug-22	Gesprek	Voorstsetraat	Omwonende Gemeente	Gemeentehuis
18-aug-22	Gesprek	Voorstsestraat	Belanghebbende Gemeente, incl. bestuurder	Gemeentehuis
20-sep-22	Informatiebijeenkomsten	Voorstsestraat en Zeskamp	Openbare bijeenkomst Toelichting door gemeente Bestuurder	Gemeentewerf, Uift
27-sep-22	Informatiebijeenkomst	Borgsche Rieten	Openbare bijeenkomst Toelichting door gemeente Bestuurder	De Rietborgh, Terborg
5-okt-22	Informatiebijeenkomst	Walseweg	Openbare bijeenkomst Toelichting door gemeente Bestuurder	Gemeentehuis
11-okt-22	Informatiebijeenkomst	Eikenlaan en Het Haam	Openbare bijeenkomst Toelichting door gemeente Bestuurder	Borchuus, Varsseveld
24-nov-22	Gesprek	Walseweg	Voorzitter Kivada Gemeente	
9-dec-22	Keukentafelgesprek'	Borgsche Rieten	Omwonende Gemeente	Aan huis
15-dec-22	Keukentafelgesprek'	Walseweg	Omwonenden Gemeente	Aan huis
16-dec-22	Keukentafelgesprek'	Het Haam	Omwonende Gemeente	Aan huis
22-dec-22	Gesprek	Zeskamp	Omwonenden Gemeente	Gemeentehuis
23-dec-22	Keukentafelgesprek'	Zeskamp	Omwonende Gemeente	Aan huis
23-dec-22	Keukentafelgesprek'	Zeskamp	Omwonende Gemeente	Aan huis
2-mrt-23	Gesprek	Voorstsestraat	Belanghebbende Gemeente, incl. bestuurder	Gemeentehuis
2-mrt-23	Gesprek	Walseweg	Voorzitter Kivada Gemeente incl. bestuurder	Gemeentehuis
30-mrt-23	Gesprek	Walseweg	Voorzitter Kivada Gemeente	Gemeentehuis
11-mei-23	Gesprek	Zeskamp	Omwonenden Gemeente, incl. bestuurder	Gemeentehuis
18-okt-23	Inloopbijeenkomsten 2 locaties	Zeskamp en Walseweg	Openbare bijeenkomst Toelichting door ontwikkelaar Gemeente	DRU, Uift gemeentehuis
23-okt-23	Inloopbijeenkomst 2 locaties	Eikenlaan en Het Haam	Openbare bijeenkomst Toelichting door ontwikkelaar Gemeente	Borchuus, Varsseveld
24-okt-23	Inloopbijeenkomsten 2 locaties	Borgsche Rieten en Weverstraat	Openbare bijeenkomst Toelichting door ontwikkelaar Gemeente	Het Borchuus, Terborg Gemeentehuis
2-nov-23	Beantwoording vragen raadslid en woningzoekende in het gemeentehuis		Gemeente	Gemeentehuis
2-nov-23	Inloopbijeenkomst	Alle locaties	Ontwikkelaar	Gemeentehuis
12-dec-23	Inloopbijeenkomst	Alle locaties	Ontwikkelaar	Gemeentehuis
20-dec-23	3 gesprekken	Walseweg	Omwonenden Ontwikkelaar Gemeente	Gemeentehuis
22-dec-23	Gesprek	Walseweg	Omwonende Ontwikkelaar Gemeente	Gemeentehuis

In de periode juli 2022 t/m december 2023 is, naast de gesprekken en informatie bijeenkomsten, veelvuldig met diverse mensen gecommuniceerd over het project Flexwonen.

We hebben hiervoor verschillende vormen van communicatie ingezet:

- Veel vragen zijn via mail gesteld en hebben we via de mail beantwoord
- We hebben telefonisch met mensen gesproken
- Informatie is gedeeld via onze website, bijvoorbeeld in de vorm van twee Q&A's
- We hebben een pagina op ons platform 'OnzeOudeIJsselstreek.nl' gemaakt waarvoor belangstellenden zich kunnen aanmelden en waarop we het laatste nieuws plaatsen
- We hebben gebruikt gemaakt van een verzendlijst. Belanghebbenden/belangstellenden die zich in het begin van het project gemeld hebben hebben we op een lijst gezet en op een aantal momenten persoonlijk geïnformeerd wanneer er nieuws te melden was. Toen de ontwikkelaar eenmaal aan de slag was zijn we hiermee gestopt.
Dit hebben we via een laatste mail kenbaar gemaakt en de geadresseerden verwezen naar ons platform en naar de ontwikkelaar.
- Toen duidelijk werd dat de locatie Voorstsestraat in Uft zou gaan afvallen hebben wij huis aan huis een brief in de bus gedaan bij de omwonenden van de locatie en een enkele belanghebbende is persoonlijk via een telefoontje geïnformeerd.

Reactie op het op 20 februari 2024 ingediende bezwaar tegen realisatie van flexwoningen op de locatie Zeskamp in Ulft

en

Reactie op de door de omwonenden ingediende petitie tegen de komst van de flexwoningen op de locatie Zeskamp in Ulft

In zowel het bezwaarschrift als in de petitie staan bezwaren tegen de komst van de flexwoningen die door omwonenden al meerdere malen bij de gemeente kenbaar zijn gemaakt. Er is dan ook al meerdere keren een reactie op geformuleerd zowel tijdens gesprekken als op papier. Ook is er meerdere keren op gewezen dat er op dit moment nog geen besluit ligt waartegen bezwaar/beroep mogelijk is. Het verlenen van de omgevingsvergunning is het moment waarop bezwaar gemaakt kan worden.

Vanuit het team AJBZ is een brief verstuurd naar de indiener waarin wordt uitgelegd waarom zij nog geen bezwaar kunnen indienen en wordt gevraagd om het bezwaarschrift in te trekken. Daarnaast zal er door de gemeenteraad per brief een reactie naar de omwonenden worden gestuurd waarin wordt aangegeven dat de petitie in goede orde is ontvangen maar geen aanleiding geeft om de locatie aan de Zeskamp niet langer doorgang te laten vinden. Een concept-brief is bij deze memo gevoegd.

We zullen hieronder wel kort nog even op de bezwaren ingaan:

Locatiekeuze:

Deze staat niet ter discussie. Met het raadsbesluit d.d. 15 december 2022 heeft de gemeenteraad de locaties voor de realisatie van flexwoningen bekrachtigd.

- Te weinig ruimte voor parkeervoorzieningen en te weinig parkeerplaatsen om aan de parkeernorm van 1,7 te voldoen:

Het college heeft op 19 december 2023 besloten om de parkeernorm voor flexwoningen bij te stellen naar 1 parkeerplaats per woning. Op de locatie is voldoende ruimte om de benodigde 6 parkeerplaatsen te realiseren.

- Er zou, conform gemeentelijk beleid, niet meer gebouwd worden in het groen:

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 Oude IJsselstreek). 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'. Voor wat betreft de VVGB kan 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. Ondanks dat de locaties worden voorzien van tijdelijke woningen en de bestemming formeel niet wijzigt, heeft de gemeenteraad de door het college aangewezen locaties in december 2022 bekrachtigd.

- De communicatie door Koopmans laat te wensen over:

Bij de aanbesteding hebben we afspraken gemaakt over de wijze van participatie. In de periode oktober – december 2023 heeft Koopmans meerdere bijeenkomsten en overleggen gevoerd in het kader van het participatietraject. Daarbij is een enkele keer, gezien de tijdsdruk, helaas pas kort van te voren aangegeven dat een bijeenkomst zou plaats vinden. Betrokkenen die het niet gelukt was fysiek

aanwezig te zijn, hebben daarom de gelegenheid gekregen om ook nog via de mail te reageren. Aanvullend zijn er in december 2023 gesprekken gevoerd met omwonenden die hebben aangegeven daaraan behoefte te hebben.

- *Alternatieve locaties aangedragen waarmee niks gedaan is:*

De alternatieve locaties die zijn aangedragen zijn bekeken. Niet iedere plek is echter geschikt en de aangedragen locaties waren niet zodanig dat een nader onderzoek naar mogelijke geschiktheid is uitgevoerd.

Op de website <https://www.oude-ijsselstreek.nl/veelgestelde-vragen-flexwonen> staan de potentiële locaties die we bekeken hebben voorafgaand aan de definitieve locatiekeuze, inclusief de reden waarom deze locaties afgevallen zijn.

Bijlage:

- o Concept-brief reactie gemeenteraad op de petitie