

Raadsinformatiebrief

Aan	:	de gemeenteraad
Van	:	het college
Behandeld in de collegevergadering d.d.	:	14 juni 2022
Bijlage	:	
Onderwerp	:	Locaties omgevingsdialoog flexwonen

Onderwerp:

Omgevingsdialoog locaties flexwonen

Inleiding

Er is een grote behoefte aan extra woningen, met name in het sociale segment en voor één- en tweepersoons huishoudens. Op 16 juni 2021 heeft u een [motie](#) aangenomen om na te gaan welke locaties geschikt zijn voor tijdelijk wonen. Na het college van 15 maart bent u middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht van de stappen om tot flexwonen te komen, de uitgangspunten en criteria die wij hanteren en de aanvraag voor het gebruik van de Crisis- en herstelwet. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de locaties die aangewezen worden voor het proces van de omgevingsdialogen.

Kennisnemen van

De locaties die voor flexwonen in dialoog met de omgeving worden gebracht en het bijbehorende proces.

Informatie

Er is een groot tekort aan (sociale huur)woningen in de regio. Voornamelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. De gemiddelde zoektijd naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren gestegen als ook het aantal jaren inschrijfduur waarmee men gemiddeld een woning vindt. In de gemeente Oisterwijk zijn er veel plannen voor nieuwe woningen. Naast deze plannen willen wij versneld woonruimte creëren. Daarom kijken we naar flexwonen als oplossing voor de woningzoekenden. Op 16 juni 2021 is een motie aangenomen over versnelling van de woningbouw. Onderdeel van de motie is het onderzoeken van locaties die geschikt zijn voor tijdelijk wonen. Met dit locatieonderzoek geven we hier invulling aan. Middels een collegebesluit zijn de locaties voor de omgevingsdialogen aangewezen.

De locaties komen voort uit inzendingen van inwoners en beschikbare informatie vanuit de gemeente.

In maart 2022 vroegen wij inwoners om ideeën voor locaties voor flexwonen aan te dragen. Hierop hebben we 31 reacties ontvangen. In enkele reacties werden meerdere locaties genoemd en in verschillende reacties werden dezelfde locaties genoemd. In dezelfde periode hebben we ook gekeken naar eigen gronden en vastgoed die we mee kunnen nemen in de locatiestudie.

Er is een quick scan gedaan om de locaties te selecteren.

Op basis van de uitgangspunten en criteria die in de collegevergadering van 15 maart 2022 zijn vastgesteld is een quick scan gedaan per locatie. Dit zijn ingezonden locaties door inwoners en locaties die al bij de gemeente bekend waren. Hieruit blijkt dat bepaalde locaties kansrijker zijn dan andere locaties. We hebben een selectie gemaakt van de meest kansrijke locaties. Daarbij keken we bijvoorbeeld naar de volgende voorwaarden:

- Het bouwen van woningen op korte termijn wordt op deze locatie niet beperkt door verplichte of juridisch - planologisch beperkingen;
- De eigenaar van het gebouw of de plaats wil meewerken aan flexwonen of het is een plaats of gebouw dat gemeentelijk eigendom is;
- De afstand tot andere woningen, openbaar vervoer en voorzieningen is niet te groot.

Vervolg

Omwonenden kunnen advies geven over de locaties via een omgevingsdialoog.

Voor de meest kansrijke locaties organiseren we per kern een omgevingsdialoog. We nodigen direct omwonenden en andere belanghebbenden of betrokkenen uit om advies te geven over de locaties. Bijvoorbeeld over 'groen' in de omgeving, speelplekken of leefbaarheid van de omgeving.

Op basis van de opgehaalde adviezen stellen wij richtlijnen voor de locaties op, waar de flexwoningen op die locatie aan moeten voldoen als die locatie gekozen wordt. Denk bijvoorbeeld aan een maximum aantal bouwlagen, hoe met groen omgegaan moet worden, afstand tot de straat of andere bebouwing etc. Op basis van de opgehaalde adviezen komen wij naar de raad om één of meer locaties te kiezen met de voorgestelde richtlijnen. Bij dit advies wordt het volledige verslag van de omgevingsdialoog als bijlage bijgevoegd.



De richtlijnen per locatie bieden een kader voor de ontwikkelende partij om een (prefab) leverancier te selecteren en zo te versnellen in het ontwerpproces.

De snelheid waarmee de woningen nodig zijn vraagt om een andere manier van ontwikkelen. Door kaders aan te bieden waarbinnen een ontwikkelaar een uitvraag kan doen aan leveranciers, geef je de markt ruimte om met innovatieve en duurzame oplossingen te komen en hou je als gemeente grip over de minimale eisen. Dit kunnen eisen over leefbaarheid en relatie tot omgeving zijn, maar ook over watercompensatie, parkeren en groen. Zo kunnen de adviezen van omwonenden ook meegenomen worden. Hierdoor wordt het traditionele ontwerpproces met diverse fases ingekort en wordt de markt gestimuleerd om met snelle en slimme oplossingen te komen. Deze nieuwe vorm van ontwikkelen bij uitstek geschikt voor prefab bouw maar ook voor traditionelere bouw levert dit traject een versnelling van het ontwerpproces.

Communicatie

Gelijktijdig met het verzenden van deze RIB zal een nieuwsbericht verspreid worden via de reguliere kanalen. Hierin wordt het proces uitgelegd en staat dat omwonenden van de locaties die in dialoog worden gebracht binnenkort een uitnodiging per brief zullen ontvangen voor de dialoog. De dialogen vinden per kern plaats, en niet tegelijkertijd. Daarom kan het zo zijn dat omwonenden in de ene kern later een brief ontvangen dan omwonenden in de andere kern.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Locaties per kern voor de omgevingsdialogen
- Bijlage 2 – Nieuwsbericht