

Plan van Aanpak voor het realiseren van flexwoningen

Inleiding

Op 1 juli 2024 heeft de raad besloten een investeringskrediet beschikbaar te stellen van maximaal € 5,3 miljoen voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op grond van de businesscase 'flexwoningen Achterdijk'.

Het college heeft toegezegd de raad in oktober 2024 te informeren over een Plan van Aanpak voor het realiseren van de flexwoningen met daarin:

- een planning van de verschillende procesfasen;
- inzicht in de verdeling van de uit te voeren werkzaamheden over de portefeuillehouders. Dit alles onder coördinatie van wethouder van Ginkel;
- inzicht in de (financiële) gevolgen van de aangenomen motie van de fracties EVA, VVD en CDA.

Hieronder werken wij de verschillende procesonderdelen per half jaar verder uit.

Tweede helft 2024

1. Afsluiten van overeenkomsten met betrokken partijen

Voor het realiseren van de flexwoningen op de locatie Achterdijk in Rhoon is het noodzakelijk de volgende overeenkomsten te sluiten:

- overeenkomst met de grondeigenaar, waarin de intentie wordt vastgelegd dat gemeente en grondeigenaar exclusief met elkaar samenwerken voor het realiseren van flexwoningen op de locatie Achterdijk. In deze overeenkomst wordt een prijs vastgelegd voor het grondgebruik. Daarnaast wordt afgesproken dat er geen sprake is van huur/pacht als het college een no-go besluit neemt. **Deze overeenkomst heeft prioriteit en is naar verwachting al gesloten op het moment dat het Plan van Aanpak naar de raad gaat.**
- De intentieovereenkomst wordt nog in 2024 gevolgd door een pachtovereenkomst, waarin de afspraken over het grondgebruik verder worden uitgewerkt.
- Overeenkomst met woningcorporatie Wooncompas, waarin afspraken worden vastgelegd over eigendom van de flexwoningen, over beheer (inclusief de uitvoering van de motie, waarin wordt gevraagd om iets extra's voor de locatie Achterdijk) en over toewijzing van de flexwoningen.
- Overeenkomst tussen grondeigenaar, woningcorporatie en gemeente over de rolverdeling bij het realiseren en beheren van de flexwoningen.
- Afspraak met de provincie Zuid-Holland over het plaatsen van flexwoningen buiten BSD. De provincie wil niet dat Rhoon vastgroeit aan Rotterdam, maar flexwoningen aan de Achterdijk

passen wel in beleid van het Rijk: 'tijdelijk straatje erbij'. Ook is het van belang met de provincie een afspraak te maken over de manier waarop de vermindering van groen moet worden gecompenseerd.

2. Te verrichten onderzoeken

- Ecologisch onderzoek
- Landschappelijk inpassingsplan en compensatieplan voor plaatsen van flexwoningen buiten BSD
- Onderzoek geluidshinder, luchtkwaliteit, explosiegevaar
- Externe veiligheid/MER/DCMR/Veiligheidsregio
- Verkeer en mobiliteit (inclusief onderzoek naar drukke doorgaande fietsroute ter uitvoering van de motie)
- Civieltechnisch onderzoek kabels en leidingen, netcongestie enz.
- Civieltechnisch ontwerp woonomgeving
- Stedenbouwkundige uitwerking
- Veiligheidsanalyse
- Onderzoek naar (financiële) gevolgen van de motie (wijziging doelgroep, woningtype en 'extra' beheer) De uitkomsten van dit onderzoek moeten begin september 2024 bekend zijn: insteek is dat alle kosten moeten blijven passen binnen het krediet van € 5,3 miljoen.

3. Communicatie en participatie

- Voor periode voorafgaand aan vaststelling Plan van Aanpak is de kernboodschap voor communicatie: de raad heeft op 1 juli 2024 besloten een investeringskrediet van maximaal € 5,3 miljoen ter beschikking te stellen voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op de locatie Achterdijk in Rhoon. We gaan dit besluit verder uitwerken en alle benodigde onderzoeken verrichten. Daarna kan het college pas besluiten nemen over de invulling van de locatie.

- Up to date houden van de Q en A op de website: loopt het gehele traject
- Direct omwonenden ontvangen een procesbrief met de vervolgplanning op het moment dat het Plan van Aanpak naar de raad gaat. In de procesbrief wordt opgenomen over welke onderwerpen de direct omwonenden input kunnen geven: bijvoorbeeld ontsluiting, ruimtelijke inpassing, veiligheid en op welke manier dit wordt georganiseerd (bijeenkomst) @ 5.1.2E, kun jij aanvullen?

- 4. Afstemming met sociaal domein over voorzieningen (onderwijs, sport, zorg, inkomen en begeleiding) en met het COA over koppeling van statushouders

Eerste helft 2025

1. Doorlopen ruimtelijke procedures

Het gaat om het verlenen van een Omgevingsvergunning via een zogenaamde Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA). In deze procedure heeft de raad het recht om een advies uit te brengen, omdat het gaat om een plan van meer dan 6 woningen.

@5.1,2E, kunnen we al iets meer zeggen over de planning van de ruimtelijke procedure en hoe zit het precies met bezwaar en beroep?

2. Aanbesteding

Aanbesteding vindt plaats o.g.v. de met de betrokken partijen vastgelegde afspraken.

@5.1,2E, gaat het hier om Europese Aanbesteding en wat moet er dan al in een eerder stadium worden voorbereid?

Tweede helft 2025

Verwachte daadwerkelijke plaatsing van de flexwoningen

Bijlage: wat valt onder welke portefeuillehouder? Moet nog worden gemaakt