Gemeente Borne

Afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen

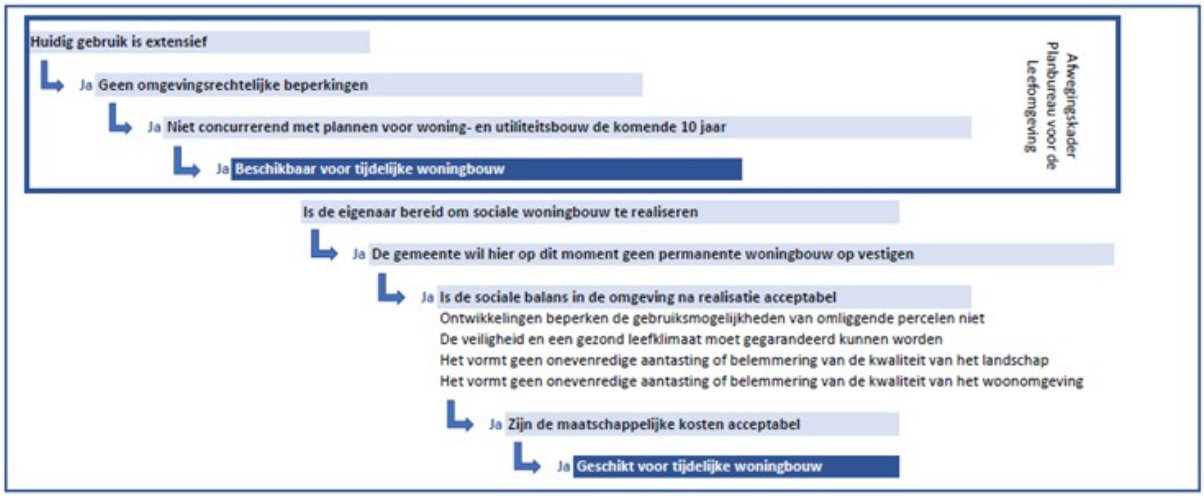
De raad heeft verzocht om een afwegingskader op te stellen zodat mogelijke locaties voor tijdelijke woningbouw afgewogen kunnen worden op beschikbaarheid en geschiktheid.

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 voorkeurstracés buisleidingen, gevaar- geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven (risicokaart gevaarlijke stoffen).
3. Er zijn geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen 10 jaar. Tijdelijke woningbouw moet niet concurreren met plannen voor de uitbreiding van de reguliere gebouwenvoorraad.

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.

In onderstaand afwegingskader zijn de beschikbaarheid en geschiktheid samengevoegd:



Vervolgens werken we in 5 fasen naar uiteindelijke realisatie toe:

Fase 1: aanwijzen onderzoekslocaties en nadere verkenning
Er wordt gezocht naar mogelijke locaties die volgens het afwegingskader worden beoordeeld op beschikbaarheid en geschiktheid. Het resultaat van fase 1 is een aantal locaties met een indicatief woningbouwprogramma en daarbij wordt inzichtelijk 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.

Fase 2: vaststellen ontwikkellocaties op basis van locatieverkenning en afwegingskader
Verder verkennen, uitwerken van onderzoekslocaties, o.a. gesprekken met eigenaren, om tot een voorstel te komen voor het kiezen van ontwikkellocaties en dit klaar voor besluitvorming voor te leggen aan het college en raad.

College:
Het college beoordeelt de voorgestelde onderzoekslocaties met beoordeling conform 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.

Fase 3: uitwerking locaties inclusief planologische en noodzakelijke financiële besluitvorming
De plannen voor de ontwikkellocatie worden in samenwerking met de externe ontwikkelaar (woningbouwvereniging of eventueel andere partij) zorgvuldig uitgewerkt. Hierin wordt ook de kosten in beeld gebracht met eventuele consequenties voor de gemeente.wi

Burgerparticipatie:
In fase 2 is de ontwikkellocatie en het indicatieve woningbouwprogramma vastgesteld. Vanuit de klankbordgroep wordt meegedacht over diverse sociale, esthetische en eventueel andere ingebrachte vraagstukken. Gezamenlijk worden keuzes gemaakt met als doel betrokkenheid te creëren en oplossingen te bieden voor zorgen die leven bij omwonenden. Een klankbordgroep bestaat uit een afvaardiging van omwonenden en eventueel andere direct betrokkenen van een specifieke locatie.

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 bevoegdheden[1].

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

Fase 4: realisatie
In de realisatiefase wordt ingezet op omgevingsmanagement. 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.

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.

Burgerparticipatie:
De klankbordgroep evalueert het proces en wordt opgeheven.

College en gemeenteraad:
Worden geïnformeerd middels een verslag over het proces en het eindresultaat.

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5
Doel	Benoemen onderzoekslocaties	Vaststellen ontwikkellocaties	Planuitwerking Omgevingsvergunning Evt besluitvorming Burgerparticipatie	Realisatie van het plan	Afronding en ingebruikname
Besluitvorming	**B&W** Collegebesluit met onderzoekslocaties	**B&W** Besluitvorming ontwikkellocaties en indicatief programma **Raad** Vaststellen ontwikkellocaties	**B&W en Raad** Noodzakelijke planologische en financiële besluitvorming	nvt	nvt
Rol raad	nvt	Besluitvorming locatiekeuze	Indien noodzakelijk financiële besluitvorming	Informerend over voortgang	Informerend over proces en resultaat
Rol inwoners	Mogelijkheid om kennis te nemen van het collegebesluit	Reageren op locatiekeuze (o.a. door in te spreken tijdens politiek beraad)	Klankbordgroep per locatie	Klankbordgroep per locatie	Proces evalueren en klankbordgroep opheffen
Rol (externe) ontwikkelaars	Indien de onderzoekslocaties van derden zijn, zullen er verkennende gesprekken plaatsvinden	Opstarten ontwikkeling	Ontwikkeling uitwerken Initiëren klankbordgroep	Realisatie en omgevingsmanagement	Oplevering en Sociaalbeheer opstarten