# Raadsvoorstel

Raadsvergadering
30 mei 2023

Agendapunt

Nummer
23int01341

Onderwerp
Ontwikkellocaties versneld bouwen en wonen (o.a. flexwonen)

**Aan de gemeenteraad.**

**Samenvatting voorstel**
De gemeente Borne heeft een volkshuisvestelijke opgave voor spoedzoekers, in de vorm van versnelde sociale huisvesting. De eerste gedachte daarbij  is flexwonen, maar dit is geen doel op zich. Versneld bouwen daarentegen wel. De tijdswinst van flexwonen in relatie tot definitieve woningbouw zit in de te voeren planprocedure, indien er nog geen sprake is van een bestemmingsplan waarin wonen is opgenomen. Een aantal locaties, vooral in de Bornsche Maten, biedt momenteel voldoende mogelijkheden ten behoeve van versnelde woningbouw, al dan niet modulair. De bestemming woningbouw is hier inmiddels in het bestemmingsplan opgenomen.

Conform het raadsbesluit met betrekking tot het 'Startdocument Flexwonen' is er een eerste locatieverkenning uitgevoerd voor de gehele gemeente Borne ten behoeve van flexwonen. Hieruit is een vijftal te onderzoeken locaties voortgekomen, waarvoor luistersessies zijn georganiseerd. Hierbij zijn alle inwoners in de gelegenheid gesteld om inbreng te leveren.

Voor deze locaties is vanaf februari een participatietraject opgestart. Hieruit zijn meerdere alternatieve locaties en mogelijkheden aangedragen die ook gewogen zijn.

Op 7 maart heeft het college, mede op basis van de luistersessies, een tweede locatie verkenning vastgesteld, waarin de uitgangspunten zijn aangescherpt.

Op basis van de startnotitie en beide locatieverkenningen wordt hierbij voorgesteld enkele locaties, als onderzoekslocatie, nader uit te werken, inclusief een bijbehorend woningbouwprogramma. Voorgesteld wordt om de volgende locaties verder als ontwikkellocatie uit te werken: Tichelkampweg, Bornsche Maten Goudbes en 3B de Maten.

Ook is een lijst bijgevoegd van suggesties vanuit de luistersessies, met betrekking tot alternatieve locaties en/of oplossingen voor versnelde sociale woningbouw.

## 1 Inleiding

Op 31 januari jl. heeft de raad het 'Startdocument Flexwonen' vastgesteld. Daaropvolgend heeft het college op 7 februari jl. de eerste 'Locatieverkenning Onderzoekslocaties Flexwonen' vastgesteld en vervolgens, op 7 maart jl., mede op basis van de luistersessies met inwoners van de gemeente Borne, de tweede 'Locatieverkenning Onderzoekslocaties Flexwonen' vastgesteld.
Op basis daarvan is voorliggend voorstel opgesteld, met betrekking tot een nadere uitwerking van de onderzoekslocaties, inclusief een bijbehorend woningbouwprogramma. De uiteindelijke vaststelling van de onderzoekslocaties door de raad vormt de start voor een locatiegericht participatietraject, waarbij per locatie voor flexwonen klankbordgroepen in het leven worden geroepen.

Op basis van alle inbreng, mede vanuit de luistersessies (zie ook onder punt 3; argumenten), is aanscherping van de onderzoeksvraag mogelijk:

1. *Spreid de woningen zoveel mogelijk:* Doel is om de locaties voor versnelde woningbouw (flexwonen) zo veel mogelijk over de gehele gemeente te spreiden. De combinatie van Goudbes en Sonnebeld levert een te grote belasting op voor het noordelijk deel van fase 3a Eschwonen.
2. *Bouw permanent waar mogelijk:* De opgave is versnelde huisvesting voor spoedzoekers. De eerste gedachte daarbij is flexwonen, maar dit is geen doel op zich. Versneld bouwen daarentegen wel. De tijdswinst van flexwonen in relatie tot definitieve woningbouw zit in de te voeren planprocedure, indien er nog geen sprake is van een bestemmingsplan waarin wonen is opgenomen. Een aantal locaties, vooral in de Bornsche Maten, biedt momenteel voldoende mogelijkheden ten behoeve van versnelde woningbouw, al dan niet modulair. De bestemming woningbouw is hier inmiddels in het bestemmingsplan opgenomen.
3. *Betrouwbare overheid:* Voor de locaties Goudbes en Sonnebeld geldt dat de beoogde afronding van de wijk, volgens de oorspronkelijke plannen, al langer op zich laat wachten dan gedacht. De wijk is voor de bewoners nog steeds niet af. Gedachte bij omwonenden is dat tijdelijke bouw op deze locatie tot gevolg heeft dat dit gebied de komende periode geen definitieve invulling krijgt. Echter inrichting van de openbare ruimte is altijd onderdeel van het project en zal ook bij versneld en tijdelijk bouwen worden meegenomen.

<u>Voorstel ontwikkellocaties en programma:</u>

- *Tichelkampweg:* Versneld toevoegen van 20 á 24 tijdelijke (flex)woningen voor spoedzoekers.
- *Bornsche Maten Goudbes:* Versneld toevoegen van 6 permanente sociale huurwoningen voor spoedzoekers. Tevens zo spoedig mogelijk gebied afmaken met permanente invulling passend bij de wijk.
- *Bornsche Maten 3B De Maten*: Versneld toevoegen van 20 permanente sociale huurwoningen voor spoedzoekers, verdeeld over de locatie.

Dit levert per saldo een toevoeging op van sociale huur van 46 tot 60 woningen.

| | Benodigd 2023 | Tichelkampweg | Goudbes | Maten 3 | Ridderspoor | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 en 2-persoons woningen | 26 | 18 (14) | 2 | 10 | 2(4) | 32 |
| Gezinswoningen | 25 | 6 | 4 | 10 | 4(6) | 24 |
| | 51 | 24 (20) | 6 | 20 | 6 (10) | 56 |

Aanhouden als onderzoekslocatie:

- *Ridderspoortje:* Aanhouden als onderzoekslocatie totdat er meer duidelijkheid is met betrekking tot de huisvesting van de Jan Ligthartschool. Vervolgens een integraal plan opstellen ten behoeve van de gehele locatie, inclusief de plek van de Jan Ligthartschool. Afhankelijk van de beoogde ontwikkeling zouden 6 à 10 grondgebonden woningen (permanent of flex) kunnen worden toegevoegd.

Vervallen zoeklocatie:

- *Bornsche Maten Sonnebeld:* Vervalt als ontwikkellocatie. Het beeldkwaliteitsplan biedt geen ruimte voor bijstelling van het plan. Bijstelling van dit bestaande plan leidt niet tot versnelling woningbouw.

Alternatieve locaties/oplossingen

Mede op basis van de luistersessies zijn de ingebrachte alternatieve locaties/oplossingen gescreend op potentie voor versnelde woningbouw voor spoedzoekers, conform de criteria genoemd in de bijlage "Achtergrondinformatie bij de startnotitie flexwonen gemeente Borne 2023 en verder". Interessante opties zijn dan:

1. Alle nieuwbouwlocaties, gemeentelijk en particulier, structureel 30% sociale huur/goedkope koop.
2. Potentiële locaties voor versnelde woningbouw 2024 en verder:
   a. Oonksweg
   b. Weideweg tegenover/naast Bornsche Harmonie
   c. Locatie Oldhofschool (kan ook als definitieve inbreidingslocatie met permanente bouw)
3. Bijstelling beleidsuitgangspunten voor specifieke situaties:
   a. Wonen op privéterrein
   b. Ombouw vrijkomende agrarische bebouwing
4. Ombouwen bestaand vastgoed:
   a. Gemeentehuis
   b. Overige
5. Heroverwegen aankoop overige locaties.

Gronden en kleinschalige gebouwen niet zijnde in het bezit van de gemeente Borne, zijn in 2023 op basis van financiële haalbaarheid buiten beschouwing gelaten, conform de uitgangspunten van het startdocument. Mogelijk is dit voor de toekomst wel interessant.

Met betrekking tot de hierboven genoemde alternatieve locaties, welke vanuit de luistersessies zijn ingebracht en met betrekking waartoe ambtelijk een eerste weging heeft plaatsgevonden, wordt voorgesteld het team REO opdracht te verstrekken deze locaties op haalbaarheid nader te onderzoeken ten behoeve van de locaties 2024 en verder.

## 2 Beoogd resultaat

Vaststelling van de ontwikkellocaties ter nadere uitwerking met als doel modulaire bouw (zowel permanent als flex) ten behoeve van de doelgroep, inclusief uitgangspunten, waaronder het bij behorend woningbouwprogramma.

## 3 Argumenten

De luistersessies zijn goed bezocht en er is een breed en duidelijk geluid opgehaald uit de samenleving voor alle locaties. Veel mensen zien de noodzaak van versneld plaatsen van (flex)woningen en willen meedenken

over hoe deze het beste geplaatst kunnen worden. Een groot deel heeft deze woningen het liefst niet in de eigen buurt. Een aantal omwonenden zegt spoedzoekers met open armen te willen ontvangen. Ook is de oproep om zo veel als mogelijk permanent te bouwen in plaats van tijdelijk.

Terugkomende opmerking is dat veel omwonenden spreiding van het aantal flexwoningen heel belangrijk vinden. Een goede spreiding over de gehele gemeente Borne en het voorkomen van grotere concentraties van dit type woningen enkele locaties. Veiligheid, onderhoud van de directe omgeving en sociale cohesie zijn onderwerpen waar omwonenden van alle locaties aandacht voor vragen.

Omwonenden van de locaties binnen de Bornsche Maten maken zich zorgen over de definitieve invulling van hun wijk (hoe kan gemeente zo afwijken van het oorspronkelijke plan, op basis waarvan zij hun woonlocatie hebben gekozen?).
De omwonenden van de Tichelkampweg willen behoud van de groene omgeving en vinden een ontwikkeling zo dicht bij het spoor gevaarlijk.
Bij het Ridderspoortje wil de omgeving vooral planontwikkeling voor het gehele terrein zien (incl. de herontwikkeling of toekomstplannen voor de Jan Ligthartschool).

## 4 Kanttekeningen

Ten aanzien van de potentiële locaties dient de planologische en financiële haalbaarheid nader onderzocht te worden.

Vanuit de wijkvereniging Akker en Warande is er inmiddels een schriftelijke reactie binnen met betrekking tot de locatie Tichelkamp, voorzien van 80 handtekeningen. Hierin zijn geen nieuwe argumenten genoemd anders dan bij de luistersessies. De punten verdienen wel aandacht bij de verdere uitwerking waarbij de indieners actief betrokken worden.

Voor de locaties Tichelkamp en Ridderspoortje is een check uitgevoerd op private risico aanbesteding (Didam arrest). Verwachting is dat met een goede onderbouwing en tijdige publicatie we de woningcorporatie als enige serieuze gegadigde kunnen aanmerken.

Het vele groen op de locatie Tichelkampweg kan leiden tot noodzaak van beperkte boomkap. Indien dit van toepassing is, zal dat tot een minimum worden beperkt. Afwatering verdient extra aandacht in verband met hoogteverschil.

Voor de verschillende locaties is Welbions de beoogd ontwikkelaar en verhuurder. Overleg over de randvoorwaarden en uitgangspunten in dit verband vindt nog plaats. Definitieve afspraken hierover worden uitgewerkt in fase 3.

In afwijking van de planningstabel uit het startdocument worden de stichtingskosten, de exploitatiebegroting en het proces met betrekking tot de leveranciersselectie in fase drie nader uitgewerkt.

## 5 Kosten, baten en dekking

Aan dit besluit zitten geen kosten verbonden. De kosten die gemoeid zijn met Flexwonen zijn benoemd in het startdocument en worden gedekt uit de post ‘bouwen en wonen’.

Realisatie en exploitatie van flexwoningen voor 10 of 15 jaar kan niet zondermeer kostenneutraal. In samenspraak met Welbions wordt dit nader uitgewerkt. Besluitvorming hierover vindt plaats in fase 3.

## 6 Vervolg na besluitvorming

Aangezien de gemeenteraad uiteindelijk besluitvormend is, is in afwijking van de communicatieroute in de Startnotitie, besloten om de bijeenkomsten voor omwonenden na de behandeling in de raad te laten plaatsvinden. Dit is tevens de aftrap van de klankbordgroep voor de locatie Tichelkamp.
De locaties binnen de Bornsche Maten worden door projectteam Bornsche Maten opgepakt, waarbij wel aandacht zal zijn voor versnelde sociale woningbouw. Omdat dit permanente en dus reguliere bouw betreft net als elders in de Bornsche Maten wordt hiervoor geen klankbordgroep opgericht.

Na vaststelling door de raad start fase 3: definitieve planvorming. Doordat de financiële uitgangspunten nog niet volledig zijn uitgewerkt in fase 2, zal de raad de financiële uitgangspunten vaststellen (september 2023) alvorens overgegaan wordt naar fase 4: realisatie en exploitatie. (zie bijlage)

Het communicatietraject ziet er als volgt uit:

| | |
|---|---|
| 25 april: | college; besluitvorming ontwikkellocaties |
| 26 april: | collegebesluit en raadsvoorstel naar de raad<br>mail naar alle deelnemers aan de luistersessies |
| 27 april: | toelichting op collegebesluit in het persgesprek |
| 16 mei: | politiek beraad |
| 30 mei: | raad: vaststellen ontwikkellocaties inclusief uitwerking inbreng inwoners / luistersessies |
| begin juni: | bijeenkomst(en) voor omwonenden ontwikkellocaties + aftrap klankbordgroep |

**Voorstel**

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De volgende ontwikkellocaties, inclusief het bijbehorend woningbouwprogramma vast te stellen:
   - Tichelkampweg: Versneld toevoegen van 20 á 24 tijdelijke flexwoningen voor spoedzoekers.
   - Bornsche Maten Goudbes: Versneld toevoegen van 6 permanente sociale huurwoningen voor spoedzoekers. Tevens zo spoedig mogelijk gebied afmaken met permanente invulling passend bij de wijk.
   - Bornsche Maten 3B De Maten: Versneld toevoegen van 20 permanente sociale huurwoningen voor spoedzoekers, verdeeld over de locatie.

**Bijlage(n)**

| | |
|---|---|
| 23int01342: | Raadsbesluit |
| 23bij03601: | Beoordeling locaties versneld bouwen |

Borne, 25 april 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Borne

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik