Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **ZK22.03351**
Documentnummer : **2025.05004**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over verzwaard adviesrecht 'Flexwonen Dodenauweg'**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

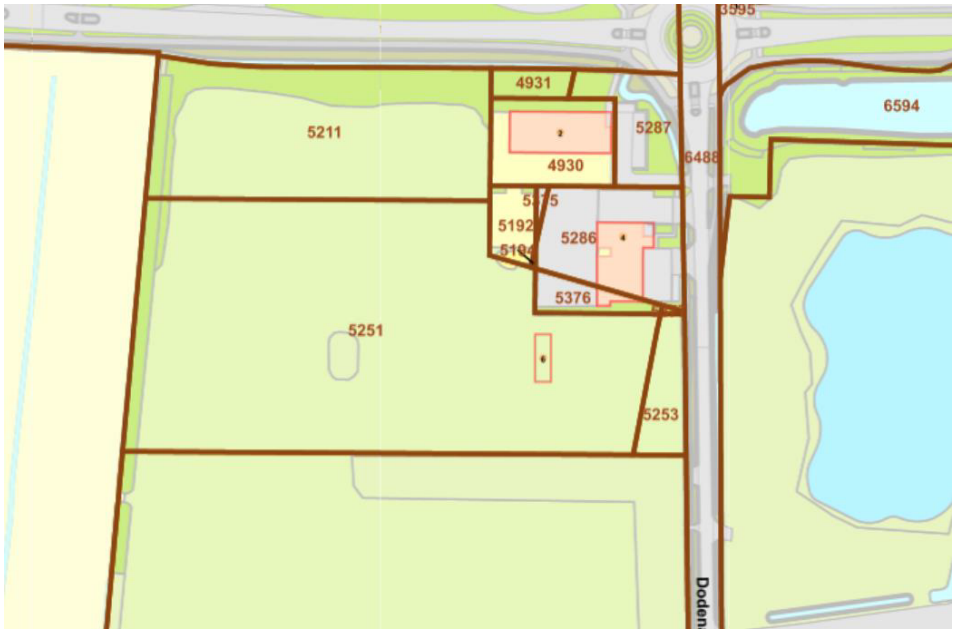
Inleiding

De voorgenomen realisatie van flexwoningen aan de Dodenauweg te Kaatsheuvel is een directe invulling van de strategie uit het coalitieakkoord *"Met lef, gefocust op U"* en beoogt een tijdelijke oplossing te bieden voor het bestaande woningtekort binnen de gemeente Loon op Zand. Naar aanleiding van een positief haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeenteraad op 27 juni 2024 het college middels een motie opdracht tot realisatie van de flexwoningen in 2025 gegeven. Deze ontwikkeling wordt mede ondersteund door een specifieke uitkering van het Rijk. Op 25 maart 2025 heeft het college ingestemd met het starten van de openbare aanbestedingsprocedure voor het project.

De voorgenomen activiteit valt momenteel onder categorie 13 van door de gemeenteraad op 14 oktober 2021 vastgestelde 'Lijst voor verzwaard adviesrecht'. Dit betreft het realiseren van vijf (5) of meer woningen buiten stedelijk gebied. Op grond hiervan geldt in beginsel dat de gemeenteraad de gelegenheid moet krijgen een bindend advies uit te brengen, dat de aanvraag te allen tijde de uitgebreide voorbereidingsprocedure dient te doorlopen en dat participatie verplicht is.

Gelet op de strakke tijdsplanning en de voorwaardelijke beschikbaarheid van een rijksbijdrage is het echter van groot belang dat het vergunningverleningstraject versneld wordt doorlopen, zodat de beoogde flexwoningen daadwerkelijk in 2025 kunnen worden gerealiseerd. Om die reden wordt voorgesteld om een categorie aan de lijst toe te voegen, waarbij expliciet wordt vastgelegd dat het verzwaard adviesrecht, de uitgebreide procedure en de verplichte participatie in deze concrete categorie niet van toepassing zijn.

Voor de realisatie van de flexwoningen dient afgeweken te worden van het tijdelijk geldende omgevingsplan *"Wereld van de Efteling 2030".* Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend onder de nummers 5251 en 5253, die momenteel de functie 'Agrarisch' hebben. De beoogde ontwikkeling, bestaande uit de realisatie van 60 tot 80 flexwoningen, is niet toegestaan binnen het bestaande omgevingsplan. Deze afwijking zal nader worden gemotiveerd in een ruimtelijke onderbouwing bij de BOPA-aanvraag.



Afbeelding 1: situatietekening

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Aan de lijst voor verzwaard adviesrecht een vijftiende ‘categorie’ toe te voegen, luidende: *“Het realiseren van niet minder dan 60 en niet meer dan 80 flexwoningen aan de Dodenauweg voor een periode van niet langer dan 15 jaar op de kadastrale percelen gemeente Loon op Zand sectie H nummers 5251 en 5253.”* En voor deze categorie het verzwaard adviesrecht, de uitgebreide procedure en de verplichte participatie niet van toepassing te verklaren.

Beoogd effect

Door het toevoegen van een categorie aan de lijst, waarbij het verzwaard adviesrecht en de uitgebreide procedure niet van toepassing zijn, wordt juridische en procedurele ruimte gecreëerd voor versnelling. Dit is noodzakelijk om de flexwoningen nog in 2025 te realiseren en aanspraak te kunnen maken op de toegekende rijksbijdrage.

Argumenten

1.1 Het toevoegen van een categorie aan de lijst van verzwaard adviesrecht bevordert de procedurele voortgang en het juridisch kader voor deze werkwijze is getoetst.

Om ruimte te creëren voor een snellere besluitvorming zonder afbreuk te doen aan de inhoudelijke kwaliteit, wordt voorgesteld een nieuwe categorie (nummer 15) toe te voegen aan de lijst, waarbij expliciet wordt vastgelegd dat het verzwaard adviesrecht, de uitgebreide procedure en de verplichte participatie niet van toepassing zijn.

Om deze versnelde aanpak formeel te verankeren, wordt voorgesteld om onder nummer 15 een nieuwe categorie toe te voegen aan de 'Lijst voor verzwaard adviesrecht', met de volgende specificatie:

		Verzwaard adviesrecht	Uitgebreide procedure	Verplichte participatie

15	*"Het realiseren van niet minder dan 60 en niet meer dan 80 flexwoningen aan de Dodenauweg voor een periode van niet langer dan 15 jaar op de kadastrale percelen gemeente Loon op Zand sectie H nummers 5251 en 5253."*	Nee	Nee	Nee

Tevens heeft Advocatenkantoor AKD bevestigd dat het toevoegen van een categorie aan de lijst, waarbij duidelijk wordt gemaakt dat het verzwaard adviesrecht, de uitgebreide procedure en verplichte participatie niet gelden, juridisch toelaatbaar is. Voorwaarde daarbij is wel dat de verdere uitwerking van het plan binnen de kaders van het vastgestelde Programma van Eisen (bijlage 2) blijft, en dat in plaats van het participatieproces op een zorgvuldige wijze wordt gekomen tot een omgevingsdialoog.

1.2 Het plan voor flexwoningen is een voorzetting van eerdere besluitvorming.
De realisatie van flexwoningen aan de Dodenauweg vormt een directe uitwerking van eerder door de gemeenteraad genomen besluiten ten aanzien van de aanpak van woningnood binnen de gemeente Loon op Zand. Op 27 juni 2024 heeft de raad het college middels een motie expliciet opgedragen om over te gaan tot de realisatie van flexwoningen in 2025, mede op basis van een positief haalbaarheidsonderzoek en de beschikbaarstelling van een specifieke Rijksuitkering. In vervolg daarop heeft de raad in de vergadering van 19 december 2024 tevens besloten een krediet beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

1.3 Woonvisie 2016-2025 en de tussenevaluatie van 2020.
In deze beleidsdocumenten wordt benoemd dat tijdelijke en flexibele woonoplossingen noodzakelijk zijn om snel in te spelen op de veranderende woningvraag en acute tekorten op de woningmarkt. Het project omvat de realisatie van minimaal 60 en maximaal 80 flexwoningen voor een periode van 15 jaar. De woningen zijn bestemd voor diverse doelgroepen die moeilijk toegang hebben tot de reguliere woningmarkt, waaronder starters, spoedzoekers, statushouders en andere urgente woningzoekenden. De beoogde verdeling van de woningen is als volgt:

- Ten minste 18 wooneenheden bestemd voor sociale huur (onder de liberalisatiegrens, maximaal €900 per maand);
- Overige wooneenheden verdeeld over sociale en middenhuur (€900 - €1.185 per maand);
- Minimaal 50% van de woningen in elk segment ontworpen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- Een deel van de woningen specifiek geschikt voor eenoudergezinnen met een kind.

Deze verdeling draagt bij aan een inclusieve woonomgeving. Door flexibele huurcontracten en een efficiënte toewijzing wordt maximale doorstroming gewaarborgd. Bovendien biedt het project een oplossing voor de groeiende behoefte aan tijdelijke woonruimte, zonder dat dit ten koste gaat van de reguliere woningvoorraad.

1.4 Het plan wordt getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en sluit aan bij de kaders van het Programma van Eisen.
In het kader van de besluitvorming dient te worden beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moeten alle betrokken belangen op zorgvuldige wijze worden meegewogen. De formele aanvraag wordt getoetst aan deze evenwichtige toedeling, aan het vastgestelde gemeentelijk beleid, alsmede aan de van toepassing zijnde instructieregels van de provincie en het Rijk.

De verdere uitwerking van het plan geschiedt op basis van het vastgestelde Programma van Eisen (bijlage 2) behorend bij de aanbesteding van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de flexwoningen. De uitvoering wordt gegund aan de partij die, conform het aanbestedingstraject, het beste voldoet aan de gestelde criteria.

Kanttekeningen

1.1 Het adviesrecht kan niet op een later moment alsnog worden uitgeoefend.
Het aanwijzen van deze categorie op de lijst voor verzwaard adviesrecht betekent dat er in dit stadium wordt afgezien van het verzwaard adviesrecht, de uitgebreide voorbereidingsprocedure en de verplichte participatie. In beginsel betekent dit dat de gemeenteraad op dit moment geen bindend advies meer uitbrengt in de verdere besluitvorming over deze categorie.

1.2 Verdere uitwerking en voorzetting van de ruimtelijke procedure is vereist.
De planuitwerking moet nog plaatsvinden en is afhankelijk van de partij aan wie de uitvoering wordt gegund. Deze partij is verantwoordelijk voor het indienen van de formele aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), inclusief de vereiste ruimtelijke onderbouwing, situatietekeningen en onderzoeken. Omdat de uitwerking van het plan nog niet beschikbaar is, bestaat er voor de raad geen mogelijkheid meer inhoudelijk op de plannen te reageren.

1.3 Vertraging bij behandeling zorgt voor uitstel realisatie flexwoningen.
Indien de gemeenteraad besluit het verzwaard adviesrecht alsnog te willen uitoefenen, totdat de definitieve tekeningen en plannen van de marktpartij beschikbaar zijn, zal de behandeling pas na de zomervakantie van 2025 kunnen plaatsvinden. Dit zou betekenen dat de realisatie van de woningen in 2025 niet mogelijk is. In dat geval zou ook de toegezegde SPUK-subsidie moeten worden terugbetaald.

Financieel

De gemeente is verplicht om de gemaakte kosten voor het project op de marktpartij te verhalen. Hiervoor wordt een huur- of opstalovereenkomst gesloten, waarin de financiële afspraken tussen de gemeente en de marktpartij worden vastgelegd. De marktpartij is verantwoordelijk voor het opstellen van de aanvraag en de benodigde onderzoeken.

Voortgang

Na afronding van de aanbestedingsprocedure wordt de opdracht verstrekt aan de geselecteerde partij. Vervolgens wordt de aanvraag voor de realisatie van 60-80 flexwoningen ingediend en beoordeeld door de gemeente. Het college is voornemens om, als positief wordt geadviseerd door de raad en als het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan voldoen, positief te besluiten op de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Communicatie

De toevoeging van een categorie aan de lijst verzwaard adviesrecht zal worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Bijlagen

1. Advies AKD
2. Programma van Eisen flexwoningen

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris, de burgemeester,

C.A. de Haas

H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 mei 2025, nummer 2025.06234

b e s l u i t :

1. Aan de lijst voor verzwaard adviesrecht een vijftiende ‘categorie’ toe te voegen, luidende: *“Het realiseren van niet minder dan 60 en niet meer dan 80 flexwoningen aan de Dodenauweg voor een periode van niet langer dan 15 jaar op de kadastrale percelen gemeente Loon op Zand sectie H nummers 5251 en 5253.”* Voor deze categorie het verzwaard adviesrecht, de uitgebreide procedure en de verplichte participatie niet van toepassing te verklaren.

.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. 19 juni 2025.

De raad voornoemd,

voorzitter, griffier,