Advies aan burgemeester en wethouders

Titel : Start onderzoek ontwikkelmogelijkheden Nanningaweg 46

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085233973

Advies van

Ambtenaar : Katja Moesker
Teamleider : Lea Limonard
Portefeuillehouder : wethouder Jelke Nijboer

Medeparafen

Ja, ruimtelijke ordening, juridische zaken, team VTH, communicatie

Datum collegevergadering

11 maart 2025

Voorgesteld besluit

1. De opdracht voor het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden voor de Nanningaweg 46 in Oosterwolde vast te stellen.
2. Akkoord te geven voor het uitvoeren van fase 1 van het onderzoek, bestaande uit een verkenning van de behoefte aan tijdelijke woonruimte in onze gemeente voor de komende 10, 20 en 25 jaar.
3. De raad hierover te informeren via bijgevoegde mededeling.
4. Omwonenden hierover te informeren met een brief.

Openbaar

Ja, actief + persbericht
Embargo tot 12-03-2025

Bijlagen

Nota bene: vanwege de samenhang tussen dit college-advies en het collegeadvies ‘Tijdelijke huisvesting Oekraïense ontheemden op de Nanningaweg 46 Oosterwolde’ bevatten ze beide dezelfde bijlagen.

1. Persbericht dd 29 januari 2025 ‘Gemeente Ooststellingwerf onderzoekt locaties voor tijdelijke woonruimte’.
2. Mededeling aan de raad
3. Brief aan omwonenden
4. Persbericht
5. Onderzoeksopdracht ontwikkelmogelijkheden Nanningaweg 46 Oosterwolde

Inleiding

In oktober 2024 besloot de gemeenteraad om het perceel Nanningaweg 46 in Oosterwolde te kopen. De koop is inmiddels een feit. In het raadsvoorstel werd destijds aangekondigd dat nog onderzoek en daarna besluitvorming plaatsvindt naar de toekomstige functie van de locatie.
In januari 2025 informeerden we onze inwoners dat het onderzoek voor deze locatie zich richt op een mix van doelgroepen die geholpen zijn met tijdelijke woonruimte, waaronder starters, jongeren, spoedzoekers, Oekraïners, statushouders en asielzoekers. En dat we daarbij rekening houden met wettelijke taken en plichten voor het opvangen van vluchtelingen (zie bijlage 1: persbericht dd 29 januari 2025).

De eerste stap in het onderzoek kan nu worden gezet, namelijk een verkenning van de behoefte aan tijdelijke woonruimte in onze gemeente voor de komende 10, 20 en 25 jaar. Dit geeft ons een beter beeld voor welke groepen en welke aantallen we precies een oplossing nodig hebben.

Lopende het onderzoek benutten we in eerste instantie voor een periode van 1 jaar de Nanningaweg 46 in Oosterwolde om maximaal 15 Oekraïense ontheemden te huisvesten (zie college-advies tijdelijke huisvesting Oekraïense ontheemden dd 11 maart 2025).

Argumenten

1.1 In het raadsvoorstel over de aankoop is aangekondigd dat we onderzoek zouden doen
In het raadsvoorstel (22 oktober 2024) over de aankoop van Nanningaweg 46 staat aangekondigd dat er nog onderzoek en daarna besluitvorming plaats zou vinden over de toekomstige functie van de locatie. Hier maken we nu een begin mee.

1.2 De koop is een feit, dus we kunnen beginnen
De akte is gepasseerd, dus we kunnen met het onderzoek beginnen.

1.3 Omwonenden en het algemene publiek zijn op de hoogte dat we het pand hebben aangekocht en dat we nog onderzoek gaan doen naar de exacte ontwikkelrichting
Dit is gecommuniceerd in een brief aan direct omwonenden en via een persbericht (zie bijlage persbericht dd 29-01-2025).

1.4 Het is goed om van tevoren helder te hebben wat de onderzoeksopdracht is
Dit geeft duidelijkheid voor alle betrokkenen en voorkomt verwachtingen die we niet waar kunnen maken.

1.5 De twee ontwikkelrichtingen die we gaan onderzoeken sluiten aan bij de wens van de raad
Toen de boerderij bij de gemeente in beeld kwam, is er een plan geweest om daar voor enkele jaren een asielzoekerscentrum voor maximaal 250 personen te realiseren. Dat plan is gedeeld met de fracties van de gemeenteraad. Er was onvoldoende draagvlak voor en is daarom niet verder uitgewerkt. Er was voldoende draagvlak voor het realiseren van tijdelijke woonruimte voor een mix van doelgroepen die geholpen zijn met tijdelijke woonruimte, waaronder starters, jongeren, spoedzoekers, Oekraïners, statushouders en asielzoekers. Dit mede met het oog op onze wettelijke taken en plichten voor het opvangen van vluchtelingen en rekening houdend met het feit dat de doorstroomlocatie Rikkingahof op termijn vervalt doordat daar nieuwbouw plaatsvindt. Daarom richt het onderzoek zich nu op twee scenario's, namelijk:

A. Tijdelijke woningen voor starters, aandachtsgroepen (bv statushouders en mensen met een zorgvraag) of andere doelgroepen. Denk aan Oekraïners of inwoners wiens sociale huurwoning wordt gerenoveerd.
B. Tijdelijke woningen voor onder A genoemde groepen in combinatie met opvang van asielzoekers (maximaal 150 personen) in samenwerking met het COA, ter vervanging van de huidige opvang in Rikkingahof.

2.1 We doen het onderzoek in fases, zodat we na elke fase een gefundeerde beslissing kunnen nemen over het vervolg.
Het onderzoek bestaat uit drie fases. Vooralsnog voeren we alleen fase 1 uit. De resultaten hiervan sturen we naar de raad, samen met een raadsvoorstel over of en hoe we verder gaan met fase 2 en 3.

2.2 Fase 1 bestaat uit een woonbehoefte onderzoek dat als basis dient voor alle volgende stappen
De eerste fase in het onderzoek is een verkenning van de behoefte aan tijdelijke woonruimte in onze gemeente voor de komende 10, 20 en 25 jaar. Dit geeft ons een beter beeld voor welke groepen en welke aantallen we precies een oplossing nodig hebben. Als we dit weten, kunnen we in de volgende fases van het onderzoek specifieker aansluiten bij de behoefte.

3.1 We houden de raad en daarmee ook inwoners in elke fase op de hoogte
Aan het eind van fase 1 sturen we de resultaten van het onderzoek naar de raad samen met een raadsvoorstel over

a) de vraag of en hoe verder te gaan met fase 2 en 3 van het onderzoek naar de toekomstige functie van de locatie en
b) op welke moment(en) we terugkomen bij de raad met informatie en/of een raadsvoorstel.

Zo is het voor zowel de raad als onze inwoners steeds transparant welke stappen we zetten en waarom.

4.1 Het is belangrijk om de omwonenden goed te informeren
Omwonenden worden op de hoogte gesteld zodat ze weten welke stappen gezet gaan worden.

Kanttekeningen

1.1 Het zal nog een poosje onduidelijk blijven wat er precies gaat gebeuren op het perceel
Het onderzoek zal enige maanden in beslag nemen. Dit betekent dat het nog onduidelijk blijft wat er met het perceel en de boerderij gaat gebeuren. Dit kan voor omwonenden vervelend zijn. We houden ze zo goed mogelijk geïnformeerd en zorgen dat zij een aanspreekpunt hebben voor vragen.

Financiële toelichting
Het onderzoek kan worden bekostigd uit bestaande budgetten. Het onderzoek in fase 1 vindt plaats in het kader van een breder woonbehoefte-onderzoek dat we laten uitvoeren.

Sustainable Development Goals (SDG's)



Beweging op de woningmarkt is belangrijk voor starters en doorstromers.

Inwonersparticipatie
We informeren inwoners via een persbericht en omwonenden krijgen een brief waarin we uitleggen wat we gaan onderzoeken en dat we de boerderij tijdens het onderzoek gebruiken voor het huisvesten van Oekraïense ontheemden.
We starten nu eerst met fase 1 van het onderzoek (verkennen behoefte tijdelijke woonruimte). Mocht dit voldoende basis blijken voor het uitvoeren van de volgende fases van het onderzoek, dan is inwonersparticipatie daar ook onderdeel van (vanaf fase 2).

Samenvatting voor de Openbare besluitenlijst
Het college zet een eerste stap in het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden voor de Nanningaweg 46 in Oosterwolde. Deze stap bestaat uit een verkenning van de behoefte aan tijdelijke woonruimte in de gehele gemeente Ooststellingwerf voor de komende 10, 20 en 25 jaar. Dit geeft een beeld voor welke groepen en welke aantallen precies oplossing nodig zijn. Op basis van deze verkenning doet het college een voorstel aan de raad hoe verder te gaan met het onderzoek naar de toekomstige functie van de locatie.

Vervolg

- 11 maart besluit door B&W.
- Na besluit B&W: mededeling naar de raad, brief naar omwonenden.

- Start uitvoering fase 1 onderzoek: verkenning van de behoefte aan tijdelijke woningen in onze gemeente voor de komende 10, 20 en 25 jaar, zodat we een beter beeld hebben voor welke groepen en welke aantallen we precies een oplossing nodig hebben. Op basis van deze verkenning doet het college een voorstel aan de raad over de vraag of en zo ja hoe we verder gaan, welke ontwikkelrichting(en) we preciezer gaan onderzoeken op haalbaarheid en op welke moment(en) het college terugkomt bij de raad met informatie en/of een raadsvoorstel.
- Fase 2: uitvoeren haalbaarheidsonderzoek voor 1 of meerdere ontwikkelrichtingen. Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek bepalen we wat de meest kansrijke en wenselijke ontwikkelrichting is en of en hoe we daarmee verder gaan en welke partners we daarbij betrekken.
- Fase 3: Op basis van fase 2 volgt een besluit wat de meest kansrijke en wenselijke ontwikkelrichting is en of en hoe we daarmee verder gaan en welke partners we daarbij betrekken. In fase 3 maken we voor deze ontwikkelrichting een concreet plan. Hierin staat wat de ontwikkelrichting inhoudt, wat de consequenties daarvan zijn, wat de verwachte kosten (investering, exploitatie) zijn en hoe dekking hiervan kan plaatsvinden. Op basis hiervan volgt besluitvorming over het plan.
- Uitvoering: als er een positief besluit is in fase 3 gaan we daarna aan de slag met de uitvoering van de beoogde ontwikkelrichting.