

N.B.: voor uitleg en toelichting over de Projectfasering verwijzen we je naar hoofdstuk 4 van het Handboek Projectmatig Werken en dan met name naar de 'Initiatief- op opdrachtverleningsfase'.

Onderwerp: locatieonderzoek woningbouw Laren	
Naam ambtelijk opdrachtgever:	S. van Waveren
Bestuurlijk opdrachtgever:	N. Rood
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	R. van den Berg
Naam projectleider:	H. de Jong/K. Jordans
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het jaarplan van de BEL Combinatie:	Dit betreft de uitvoering van de Woonvisie, die door de raad is vastgesteld
Datum:	19 maart 2024
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en achtergrond

In juli heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2023 – 2027 vastgesteld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn acties, maatregelen, instrumenten en projecten benoemd om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. Deze bestuursopdracht dient ter uitwerking van thema 1 Beschikbaarheid, onder acties 2 en 12 ("Kansenkaart kansrijke locaties" en Flexwonen") en de motie van Groen Laren d.d. 3 november 2023.

De acties uit het uitvoeringsprogramma zijn als volgt geformuleerd:

Kansenkaart kansrijke locaties

We doen eens per twee jaar met een open mind een verkenning van mogelijk kansrijke locaties voor woningontwikkeling. We houden een 'top-10' voor de gemeente actueel en onderzoeken per locatie wat de kansen en mogelijkheden zijn voor ontwikkeling of herontwikkeling. Indien nodig kan daarbij gekeken worden naar het wijzigen van de bestemming (bv van bedrijfsbestemming naar wonen). Op die manier willen we inzetten op meer sociale huur én meer middelhure huur en betaalbare koop, en op het toevoegen van kleinere woningen.

Flexwonen

Het regulier bijbouwen van permanente woonruimte kost vele jaren. Om in de tussentijd het tekort aan woonruimte te verminderen, wil de gemeente ook gebruikmaken van Flexwoningen. Bij Flexwoningen kan het college voor locaties die géén woonbestemming hebben (maar bijvoorbeeld bedrijfsterrein / groenstrook / parkeren) toch een ontheffing verlenen voor het tijdelijk plaatsen van Flexwoningen (10 tot 15 jaar). De gemeente stelt met de woningcorporaties een projectplan met spelregels op en onderzoekt of er potentieel geschikte locaties zijn

Motie

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 3 november 2023 een motie aangenomen ten aanzien van de locatie aan de Eemnesserweg, luidende:

“Onderzoek te laten verrichten naar de mogelijkheid genoemd perceel aan de Eemnesserweg voor sociale woningbouw te bestemmen en de Raad over de uitkomsten hiervan zo spoedig mogelijk te informeren en hier een datum voor te bepalen”.

Ontwikkelingen

Naast de woonvisie en motie maken recente ontwikkelingen gemeentelijke actie noodzakelijk. Het gaat hier om de instroom en huisvesting van asielzoekers (onder andere de Spreidingswet), andere aandachtsgroepen en de taakstelling statushouders. Ook voor deze doelgroepen zijn in Laren betaalbare woningen nodig, bovenop de bestaande behoefte.

2. Probleemstelling

Uit de Woonvisie en de daaraan ten grondslag liggende bevolkings- en woningmarktanalyse blijkt dat er in Laren een fors tekort is aan betaalbare woningen waardoor woningzoekenden met een modaal inkomen of lager moeilijk een woning kunnen vinden. Het percentage sociale huurwoningen bedraagt 16% ten opzichte van de totale woningvoorraad. Vanuit het Rijk is aangegeven dat gemeenten (in het kader van de ‘fair share’) zich moeten inspannen om toe te groeien naar 30% sociaal in de woningvoorraad. Om onze inwoners en diverse aandachtsgroepen (zoals instroom uit instellingen, statushouders etc.) te kunnen blijven huisvesten, zijn er meer sociale huurwoningen nodig. Naast een paar kleine woningbouwprojecten zijn er binnen Laren momenteel weinig mogelijkheden meer voor het bouwen van nieuwe woningen. Reden om met een open blik een locatieonderzoek uit te voeren.

De motie d.d. 3 november 2023 sluit goed aan bij de intentie van het locatieonderzoek, namelijk onderzoeken waar er mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw. De locatie aan de Eemnesserweg (hockey-oefenveld) wordt meegenomen in het onderzoek waarbij wordt ingezoomd op de voor- en nadelen en aandachtspunten voor sociale woningbouw op deze locatie. In het onderzoek wordt op basis van ervaringen onderscheid gemaakt in de snelheid waarmee locaties kunnen worden benut, als een belangrijk criterium.

3. Doelstelling en Maatschappelijke effecten

In de Woonvisie is opgenomen dat met name betaalbare woningen zoals middeldure huur, sociale huur en betaalbare koopwoningen in Laren zeer schaars zijn. Dit heeft gevolgen voor de doorstroming en voor de woonkansen van doorstromers, lokale jongeren en starters, mensen die behoren tot een van de zogenoemde aandachtsgroepen en voor anderen met een laag- of middeninkomen.

Door met een open blik een locatieonderzoek te doen, verkennen we alle mogelijkheden waar nog nieuwbouw zou kunnen worden gerealiseerd. Indien nodig kan daarbij gekeken worden naar het wijzigen van de bestemming (bijvoorbeeld van bedrijfsbestemming naar wonen of van groen naar wonen). Gelet op de beperkte ruimte binnen Laren is het belangrijk om binnen de ruimte die we wél hebben, in te zetten op het toevoegen van betaalbare woningen. Hierdoor dringen we noodgedwongen vertrek uit de gemeente terug en werken we aan het vergroten van het sociale huurwoningaanbod.

Binnen dit onderzoek zal tevens worden gekeken naar locaties, die wellicht geschikt zouden kunnen zijn voor tijdelijke woningen (flexwonen), voor bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, voor specifieke doelgroepen.

We vragen inwoners actief mee te denken over mogelijke locaties waar nog woningen kunnen worden toegevoegd. Op deze manier doen zich wellicht kansen voor die we in eerste instantie niet in het vizier hebben. Daarna vragen we aan de inwoners wat men van het bebouwen van de mogelijke locaties vindt. 'Waar kan er gebouwd worden en waar kan niet worden gebouwd?'. Dit past in de afspraken over participatie in het coalitieakkoord.

4. Verwacht resultaat

Resultaat van deze opdracht is een notitie, waarin alle locaties kort worden verkend en in beeld gebracht, waar in beginsel mogelijkheden lijken te zijn voor nieuwbouw van woningen. Bij al die locaties worden op hoofdlijnen de voor- en nadelen onderzocht en benoemd. Is er sprake van een gebied dat beperkingen en voorwaarden kent vanuit provinciale of rijksregelingen, bijvoorbeeld natuurnetwerk Nederland (NNN) en Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), dan wordt dit als zodanig benoemd.

5. Afbakening en relatie met andere projecten

De omvang van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds vindt er een bureauonderzoek plaats, alsmede een locatieonderzoek ter plekke, door een extern bureau dat ervaring heeft met dergelijke opdrachten en met een open blik naar de (on)mogelijkheden kan kijken. Om te beginnen vragen we de samenleving om ideeën voor potentiële woningbouwlocaties bij de gemeente aan te dragen.

- **Stap 1 Locaties vanuit samenleving;** we vragen onze inwoners locaties aan te dragen bij de gemeente. Hiervoor wordt een beknopt participatie/communicatieplan opgesteld om zoveel mogelijk inwoners te bereiken. Deze locaties worden intern verzameld en voorzien van een klein aantal ruimtelijke kenmerken (omvang, ligging, grondpositie, relatie tot NNN en BPL). Locaties moeten wel enige omvang hebben en ruimte bieden voor de bouw van minimaal 9 woningen zodat er voldoende sociale huurwoningen (1/3) en middendure woningen (1/3) kunnen worden gebouwd. Dit betekent dat kavels waar een of enkele woningen (kunnen) worden gebouwd, buiten beschouwing blijven. De locaties die hieraan voldoen worden op een overzicht van alle aangedragen locaties geplaatst.
- **Stap 2 Bureauonderzoek;** parallel aan stap 1 start het bureau met deskresearch naar locaties. In dit onderzoek komen in ieder geval de gronden in beeld, die eigendom zijn van de gemeente, een woningcorporatie, of andere maatschappelijke instellingen. Locaties van particulieren worden, indien deze kansrijk worden geacht, ook in beeld gebracht, bijvoorbeeld als deze eerder zijn gemeld.
- **Stap 3 Opmaken volledige lijst locaties:** Alle locaties zijn nu verzameld en op hoofdlijnen door het bureau overzichtelijk in kaart gebracht met op hoofdlijnen informatie over:
 - Ligging, grootte en ruimtelijk potentieel
 - Eigendomssituatie
 - Relatie tot NNN en BPL

- **Stap 4 Afweging met commissie en samenleving:** Alle locaties worden voorgelegd in een informele bespreking met raadsleden, waarin we de verzamelde locaties presenteren en input ophalen. Waar wel, waar niet en waarom? Parallel raadplegen we inwoners in een fysieke bijeenkomst en een online peiling. Bovendien organiseren we een stakeholderdialoog.
- **Stap 5 Opstellen rapport met top 10 locaties;** Uit de opgehaalde input blijft er een 'short-list' van circa 10 locaties over waarop het bureau kan inzoomen. Voor deze locaties wordt er op hoofdlijnen gekeken naar stedenbouwkundig/ruimtelijke criteria, globale schatting aantallen te bouwen woningen in de sectoren sociaal, middenduur en duur, landschappelijk en geluidsaspecten. Tevens wordt rekening gehouden met eisen/plannen van hogere overheden.
- **Stap 6 Onderzoeksrapport bespreken in commissie R&I en raad;** De shortlist wordt gepresenteerd in een commissievergadering en zo nodig aangepast. Daarmee is de opdracht voltooid en kunnen vervolgstappen worden gezet voor nader onderzoek, indien het College daartoe opdracht krijgt.

Voor dit locatieonderzoek is er een relatie te leggen met "omgevingsvisie". In het kader van het opstellen van de omgevingsvisie wordt later dit jaar nog een tweede omgevingstour georganiseerd. Omdat de vraagstelling over locaties van een andere aard is dan de lopende omgevingsvisie, wordt in de participatie voor het locatieonderzoek met bewoners, een eigen pad bewandeld.

Financiële haalbaarheid is bij de bouw van tijdelijke woningen soms een uitdaging. Bij dit locatie-onderzoek wordt hier (nog) niet naar gekeken maar worden alleen de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht.

6. (Rand)voorwaarden

Budget:

Voor ondersteuning zal een extern (stedenbouwkundig) bureau worden ingezet. Het budget daarvoor wordt ingeschat op maximaal € 25.000 inclusief de participatie. De kosten hiervoor worden gedekt uit het uitvoeringsbudget coalitieakkoord.

Planning:

Na vaststelling van de opdracht door het College B&W in maart en verzending ter kennisname aan de gemeenteraad, zal worden gestart met de aanvraag richting bureau en vervolgens de start van het onderzoek. De doorlooptijd bedraagt ca. 6 - 7 maanden tot oplevering van de notitie, die vervolgens aan de raad in Q4 - 2024 wordt voorgelegd.

Kwaliteit:

De notitie omvat beeld- en kaartmateriaal om de locaties inzichtelijk te maken. Alle locaties (dus ook aangedragen locaties van stap 1 worden getoond. De locaties van de shortlist, zijn voorzien van een korte beoordeling waarbij in ieder geval de volgende criteria/aspecten worden meegenomen: stedenbouwkundig/ruimtelijk, globale schatting aantallen te bouwen woningen inclusief categorieën, landschappelijk en geluidsaspecten.

Organisatie:

De ambtelijke inzet vindt plaats binnen de beschikbare DVO uren voor 2024 en is vooralsnog beperkt tot inzet van de projectleider (beleidsmedewerker volkshuisvesting) en een beleidsmedewerker RO, beide voor 40 uur. Hierbij gaan we er wel van uit, dat geen gesprekken gevoerd hoeven te worden met initiatiefnemers over hun plannen.

Op ad hoc basis kan indien nodig afstemming plaatsvinden met medewerkers Communicatie, Groen, Civiel en Verkeer en vervoer. Vanuit het college zal de wethouder RO/Wonen betrokken zijn.

Communicatie en informatievoorziening:

Binnen deze opdracht vindt er participatie met inwoners plaats. Hiervoor wordt in afstemming met de afdeling communicatie een beknopt participatie- en communicatieplan opgesteld. De resultaten van het onderzoek worden gedeeld in een commissievergadering. Voor het vervolg zal een nieuwe opdracht worden opgesteld voor de afzonderlijke nader uit te werken kansrijke locaties. Uiteraard zal daarin veel aandacht worden besteed aan participatie.

Na besluitvorming van het College wordt deze bestuursopdracht ter kennisname aan de raad verzonden.

Aanvullende randvoorwaarden:

N.v.t

Projectrisico's

Het projectrisico is het ontstaan van onrust in de samenleving door het onderzoeken en benoemen van potentiële locaties. Het gaat dan vooral om omwonenden van die locaties en inwoners die zich om andere redenen betrokken voelen bij het dorp/de (on)bebouwde omgeving. Door te wijzen op de mogelijkheden tot participatie kan dit risico worden beperkt.