

Plan van aanpak flexwoningen locatie Boerenlaan Smilde

Versie: 25 mei 2023

1. Voornemen

Aanleiding

De gemeente Midden-Drenthe heeft in haar concept woonvisie ambities met betrekking tot flexwonen aan. Flexwonen betreft het tijdelijk wonen in tijdelijke woningen op een tijdelijk voor wonen geschikt gemaakte locatie. Een alternatieve vorm van flexwonen betreft het tijdelijk verhuren van permanente woningen. De doelgroepen die specifiek zijn aangewezen op flexwonen zijn: starters, statushouders, mensen die door sociale omstandigheden met spoed een woning nodig zijn en longstay internationale werknemers.

Bestuurlijk is in het najaar van 2022 de voorkeur uitgesproken voor de locatie Boerenlaan in Smilde.

Deze locatie is in beeld voor het plaatsen van tijdelijke woningen. Deze locatie wordt nu nader onderzoek. Er wordt een plan van aanpak opgesteld en een businesscase berekend. Dit geschiedt in samenwerking met de woningcorporatie Actium.

Doel

Realisatie van 30 flexwoningen voor een periode van 15 jaar. Er wordt gezorgd voor een leefbare woonsituatie door inpassing van de flexwoningen in de omgeving, het aanbrengen van voldoende voorzieningen en de inrichting met voldoende parkeerplekken. De woningen worden bestemd voor de doelgroepen waarvoor flexwonen bedoeld is.

Programma

De volgende woningen zijn voorzien ...

Stedenbouwkundig ontwerp

Er moet een stedenbouwkundig ontwerp worden gemaakt ...

[kaart invoegen]

2. Bestemming en omgevingsvergunning

Bestemmingswijziging

Het bestemmingsplan Smilde heeft de locatie bestemd als sport. Er is dus sprake van een bestemmingswijziging.

....

Vergunningaanvraag

Een locatie kan ingericht worden voor tijdelijk gebruik op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Deze heeft een looptijd van 5 jaar en biedt de mogelijkheid tot verlening met nog eens 5 jaar. Voor tijdelijk gebruik voor de periode van 15 of 20 jaar is een beroep op de Crisis en herstelwet (Chw) mogelijk. Voor de locatie Boerenlaan is dit noodzakelijk.

Er is een aanvraag voor een experimentstatus ingediend op 16 mei.

Omgevingsonderzoek

Het RUD Drenthe moet opdracht krijgen de locatie te onderzoeken.

Milieu algemeen	
Bodem	
Geluid	
Externe veiligheid	

[invoegen bekende uitkomsten RUD]

Verkeer en parkeren

De locatie dient te ontsluiten op de Boerenlaan. Er zijn door omwonenden vragen gesteld over de veiligheid van de Boerenlaan. Om hier meer zicht op te krijgen heeft de gemeente Midden-Drenthe het bureau Goudappel gevraagd nader onderzoek te doen en advies te geven.

Uitkomsten zijn:

[invoegen]

Er zijn xx parkeerplaatsen voorzien, hetgeen beantwoordt aan een parkeernorm van yy.

Archeologie en erfgoed

De locatie heeft geen aanduiding met betrekking tot archeologie.

...

Flora en fauna

Er heeft een quickscan plaatsgevonden naar aanwezige beschermde flora en fauna op de locatie. Deze quickscan heeft geen noemenswaardige problemen aan het licht gebracht.

[invoegen]

Waterhuishouding

De waterhuishouding op de locatie dient onderzocht te worden. Ten eerste is deze van belang om te bepalen hoe nat de bodem op dit moment is en op het moment van extreme regenval. Ten tweede wordt verharding toegevoegd in de vorm van woningen, parkeerplaatsen en wegen. Deze dient te worden gecompenseerd. Onderzoek moet aantonen welke watermaatregelen nodig zijn voor deze locatie.

Er dient nader onderzoek naar de waterhuishouding te worden uitgezet.

...

Andere onderdelen vergunningaanvraag

....

3. Aanleg en bouw

Nutsvoorzieningen

Het is heel belangrijk snel aanvraag te doen voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen. Door grote achterstanden bij de nutsbedrijven gelden hier lange wachttijden. Zodra het programma en het stedenbouwkundig ontwerp gereed is, kan een aanvraag worden gedaan.

Er is contact geweest met Grond'g. Deze heeft de locatie op haar lijst staan, maar vraagt eerst om een goede tekening.

Aanschaf en levering flexwoningen

Actium zorgt voor aanschaf van de flexwoningen. Zij zoekt een leverancier. Desgewenst maakt zij gebruik van de flexwoningen die worden aangeboden door het Rijksvastgoedbureau (RVB) of door Aedes.

De levering is voorzien in [maand]. Voorbereidende werkzaamheden (het bouwrijpmaken) worden zoveel mogelijk al voor de plaatsing verricht, zodat de units direct op de juiste plek kunnen worden geplaatst.

....

De juiste mensen voor aanleg en bouw dienen vroegtijdig te worden betrokken.
Dit zijn

...

4. Communicatie en participatie

Elke locatie kent omwonenden. Het is verstandig deze omwonenden op een juiste en transparante manier te informeren en te betrekken.

Er hebben reeds drie avonden plaatsgevonden met omwonenden. Deze zijn op de hoogte gebracht van de plannen, de afwegingen en de actuele ontwikkelingen. Via participatie is aan de omwonenden ook zeggenschap aangeboden om mee te denken in de plannen. Communicatie moet altijd. Participatie vindt plaats onder duidelijke voorwaarden. Het is belangrijk om vooraf duidelijk te maken op welke onderdelen participatie mogelijk is en welke onderdelen vaststaan.

De participatie heeft in het geval van de locatie Boerenlaan betrekking op de inrichting van de locatie oftewel de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. Er is geen inspraak mogelijk over het daadwerkelijk wel of niet realiseren van de flexwoningen op deze locatie. Omwonenden die dit willen tegenhouden kunnen gebruik maken van de bezwaar- en beroepsprocedure die gekoppeld is aan de vergunningsverleningsproces.

Er kan een omwonenden overleggroep worden ingesteld, die overlegt met de gemeente en Actium over de nadere inrichting van de locatie op een wijze die recht doet aan de wensen van de omwonenden. Ook kunnen hier onderwerpen worden besproken als: inrichting groen, route bouwverkeer, tijdelijke afsluitingen, klachten over de bouw, beheer van de woningen, eventueel overlast, etc.

- Er is een aanspreekpunt bij gemeente, Actium en bij de bouwonderneming. Deze kan altijd gebeld worden.
- Een nieuwsbrief en/of een projectwebsite wordt nader overwogen.

Tenslotte is ook externe communicatie van belang richting anderen dan de direct omwonenden. Dit kan door:

- Persberichten op geschikte momenten
- Openingshandeling
- Aandacht voor eerste bewoners

5. Businesscase

Een project val tof staat met de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen. Via de Taskforce tijdelijke huisvesting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is een rekenmodel beschikbaar voor locatie voor flexwoningen. Dit rekenmodel is benut voor het opstellen van een businesscase voor de locatie Boerenlaan.

...

De gemeentelijke bijdragen aan de realisatie van de locatie vraagt een raadsbesluit. De gemeenteraad moet de extra middelen beschikbaar stellen.

....

6. Planning

Oktober 2022	Locatiebesluit Bestuurlijk overleg ruimte	✓
	Stedenbouwkundig ontwerp versie 1 Offertes uitzetten onderzoeken: • Bodemonderzoek • Archeologisch onderzoek • Proces bestemmingsplan • ... Flexcursie	
	Stedenbouwkundig ontwerp afronden Bespreken eerste versie plan van aanpak	
	Keuze uit offertes – start onderzoeken	
	Businessplan gereed	
	Besluitvorming College van B&W / MT Domesta (Go – No Go) Aanvraag Crisis en herstelwet- besluit college	
	Start communicatie en participatie	
	Commissievergadering bestemmingsplan Commissievergadering Crisis en herstelwet	
	Definitief stedenbouwkundigplan gereed (na participatie) Idem voor bestemmingsplanwijzingen 25 juni: raadsvergadering aanvraag crisis en herstelwet	
	Bestemmingsplanwijziging gereed voor besluitvormingsproces college en raad Vergunningaanvraag indienen	
	Raadsvergadering bestemmingsplan	
	Vergunningverlening (uiterlijk)	
	Commissievergadering bestemmingsplan	

	Raadsvergadering bestemmingsplan	
	Vergunningverlening	
	Bouw woningen	
	Woningen gereed maken voor bewoning	

In de planning is geen rekening gehouden met formele bezwaren tegen de vergunningverlening. In het geval van bezwaren dient rekening gehouden te worden met extra tijd, tenzij wordt besloten om ondanks bezwaren wel te starten met de bouw.

7. Projectstructuur

De noodzakelijke projectstructuur is:

Stuurgroep

Er is een stuurgroep bestaande uit:

portefeuillehouder wonen:	Dennis Bouwman
bestuurder vanuit Domesta:	...
programmamanager wonen Midden-Drenthe:	naam
Projectleider gemeente:	naam
Projectleider Actium:	naam

De stuurgroep volgt de grote lijnen van het project en besluit over de strategische processtappen.

Projectgroep

Er is een projectgroep bestaande uit:

Projectleider gemeente:	naam	
Projectleider Actium:	naam	
Programmamanager wonen gemeente:	naam	
Programmaleider leefbaarheid:	naam	
Planeconoom Actium:	...	
Ruimtelijke ordening gemeente:	...	(advisering inpassing en vergunning)
Stedenbouw:	naam	(stedenbouw)
Verkeer en vervoer gemeente:	naam	(advisering verkeer en wegstructuur)
Sociaal Beheer Actium:	...	(leefbaarheid, doelgroepen)
Sociaal Domein gemeente:	...	(doelgroepen, koppeling zorgpartijen)
Openbaar beheer gemeente:	naam	(inrichting locaties, woon- en bouwrijp)
Nutsbedrijven gemeente:	...	
Bouwbegeleider Actium:	...	(bouw units)
Communicatie Actium:	...	
		(communicatie- en participatieproces)
Communicatie gemeente:	naam	(communicatie- en participatieproces)

De projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project conform het voorliggende plan van aanpak.

