



Flexwoningen op een tijdelijke locatie Hoevenseweg-Bankenstraat in Haansberg

Datum: 20 december 2022

Aanleiding en introductie in het onderwerp

In Etten-Leur is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar en sociale huurwoningen maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Etten-Leurse woningzoekende ligt er ook een urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders. In de reguliere woningbouwprogrammering bouwen we sociale huurwoningen maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Met het realiseren van Flexwoningen willen we deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan onze taakstelling.

Deze startnotitie gaat uit van het realiseren van een nieuwe tijdelijke woningbouwlocatie aan de Hoevenseweg-Bankenstraat met circa 100 flexwoningen. De beoogde opleverdatum is in of zo kort mogelijk na 2023.

De gemeente maakte eerder dit jaar met Alwel en Huurders belangenvereniging (HBV) de prestatieafspraken om, in navolging van het eind 2022 op te leveren project van 21 tijdelijke woningen aan de Kalimba, voor 2023 nog eens minimaal 100 flexwoningen te realiseren. Deze worden voor maximaal 15 jaar geplaatst. Na die periode kunnen deze op een andere locatie, mogelijk elders in Haansberg, worden geplaatst. De woningen worden steeds voor maximaal 2 jaar verhuurd aan deze zogeheten 'urgent woningzoekende en statushouders'.

Doel van de participatie

De gemeente is zelf initiatiefnemer en ook eigenaar van de grond. De gemeente zorgt dan ook voor de dialoog met de omgeving en de direct belanghebbenden. Het doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij het gebied wordt ingericht, zoals ruimte voor parkeren en de verkeersafwikkeling. Het gaat hier om het participatieniveau: mening vragen en meedenken in het ontwerp. De vraag die hierbij centraal staat is niet "komen deze woningen er wel of niet", maar "hoe kunnen we deze locatie zo goed mogelijk ontwerpen, inrichten en beheren".

Kaderstelling

Waarom deze woningen?

In de huidige woningvoorraad van Etten-Leur is er beperkt aanbod voor inwoners die door omstandigheden om spoedeisende redenen aangewezen zijn op een tijdelijke huurwoning. Een van de doelen is om krapte van de woningmarkt aan te pakken. Het tijdelijk betaalbaar kunnen huren van een flexwoning op een goed ingerichte woonlocatie is een van de oplossingen.

Wat zijn flexwoningen precies?

Flexwoningen op een tijdelijke locatie zijn snel realiseerbaar, verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en hebben een tijdelijk karakter. De bewoning is op basis van tijdelijke huurcontracten en de locatie is op basis van tijdelijkheid van maximaal 15 jaar. Dat wil niet zeggen dat zij niet aan bepaalde eisen moeten voldoen en er niet aantrekkelijk uit kunnen zien. Flexwoningen op een tijdelijke locatie bestaan studio's of woningen met 1 of 2 slaapkamers en zijn bedoeld voor 1 tot 3 persoonshuishoudens die snel een andere woning willen of aangewezen zijn op een tijdelijke woning.

Dan gaat het om bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn, eventueel met een kind (eenoudergezinnen) of statushouders. We vinden het belangrijk dat mensen die al langere tijd actief zoeken naar een woning en de mensen die snel gehuisvest moeten worden een kans maken op een betaalbare flexwoning in een mooie woonomgeving. Een woningzoekende huurt de woning voor maximaal 2 jaar waarbij het de bedoeling is dat er in de tussentijd gezocht wordt naar een reguliere (huur)woning. Voor een statushouder geldt dit een maximumtermijn van 2 jaar (voorlopig) nog als een principe.

Welke kaders zijn er?

Op de locatie kunnen er, op basis van een goed stedenbouwkundig plan, 100 tijdelijke flexwoningen worden geplaatst. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost ingepast in een groen kader en met toepassing van open verharding. Er komt een ontsluiting via de Bankenstraat en later via de nieuwe ontsluiting van de nieuwbouwlocatie Haansberg op de Hoeveneseweg. De woningen zullen geplaatst worden in een groen ingerichte omgeving, passend bij het omliggende landschap in Haansberg.

De locatie is gelegen in het buitengebied met een bestemming dat woningbouw niet zondermeer toestaat. Met medewerking van de provincie en op basis van een ruimtelijke onderbouwing kan er tijdelijk worden afgeweken van dit bestemmingsplan doormiddel van een projectafwijkingsbesluit. De aanpassing van de bestemming voorziet erin dat op deze locatie voor een periode van maximaal 15 jaar 100 tijdelijke huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij als voorwaarde gesteld dat we op een goede manier in gesprek gaan met de omgeving.

Wie zijn er betrokken?

De gemeente is zelf initiatiefnemer en eindverantwoordelijk. In opdracht van het college is er een projectgroep samengesteld om dit project te begeleiden. De projectgroep bestaat uit verschillende vakspecialisten op gebied van onder andere stedenbouw, RO, civiele techniek, planeconomie, communicatie en project coördinatie. De gemeente werkt in dit project samen met Alwel.

Er zijn meerdere belanghebbende die we bij het participatieproces betrekken.

- Alle bewoners in de directe omgeving rond de locatie
- Bewoners Bankenstraat
- Bewoners Hoeveneseweg
- De woningzoekende
- Kopgroep Buitengebied en wijkraad/verenigingen
- Ondernemers in het gebied
- Grondeigenaren in het gebied
- Belangenverenigingen agrarisch, natuur en heemkunde
- Gemeenteraad en college
- Waterschap Brabantse Delta
- Provincie Noord-Brabant
- Alwel en HBV

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

We zetten in het proces meerdere participatievormen en middelen in.

- Publicaties op de website en de sociale media van de gemeente
- Huis-aan-huis brieven
- Berichtgeving in de bode
- Persoonlijke gesprekken aan tafel en op locatie
- Informatieavond(en)
- Gezamenlijke ontwerpessies in het gebied

Nadere toelichting in tijd

Raadsbehandeling en publicaties

In januari 2023 neemt de raad eerst een aantal besluiten rondom de locatie en de omgevingsdialoog. Het raadsbesluit wordt in een persbericht toegelicht en bekend gemaakt via de eigen sociale media-kanalen. Ook lanceren we in januari een projectpagina over flexwonen op www.Etten-Leurdoet-hetgewoon.nl.

Eerst in gesprek met direct omwonenden

Gelijktijdig aan de 1e publicatie van de voorgenomen raadsbehandeling nemen we contact op met de direct omwonende van de locatie. Een **bewonersbrief** wordt verstuurd en waar mogelijk **persoonlijk** overhandigd.

Informatieavond

Direct na het raadsbesluit neemt de gemeente het initiatief in het voeren van gesprekken met alle belanghebbende. We organiseren daarbij ook een **fysieke bijeenkomst** om alle betrokken gezamenlijk bij te praten en te informeren over de voorziene stappen. We organiseren een openbare informatieavond en nodigen de belanghebbende daarbij uit. Naast informeren willen we hun mening op de beoogde plannen ophalen. Dat gaat dan alleen over welke consequenties zij inschatten naar aanleiding van het voorstel, tevens worden wensen ten aanzien het stedenbouwkundig ontwerp maar ook onderwerpen als beheer besproken en verkend. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en uiterlijk twee weken na de bijeenkomst wordt deze onder de aanwezigen verspreid en online gepubliceerd op de projectpagina van de gemeente op www.etten-leurdoethetgewoon.nl.

Deelname aan bespreek & ontwerpessies

Daarna volgen er een aantal fysieke bijeenkomsten waar we ruimte willen bieden voor het stellen van vragen en waar we met elkaar, in zogeheten ontwerpessies, de plannen ruimtelijke vorm kunnen geven. Ingaan op wensen en gebruik maken van de lokale kennis van de bewoners. Van iedere sessie wordt verslag gemaakt en gepubliceerd op de projectpagina.

Het eindontwerp wordt vervolgens gepubliceerd waarbij de direct betrokkenen ook gelegenheid krijgen hun reactie te geven. Hier willen we ook een concept van de ruimtelijke kaders presenteren met beelden hoe dat er in de praktijk uit zou kunnen zien.

Ter inzage van het ontwerp en ruimtelijke onderbouwing

Het college stelt vervolgens het ontwerp vast alvorens de ruimtelijke procedure wordt gestart. Bij het doorlopen van de ruimtelijke procedure wordt eenieder in de mogelijkheid gesteld bezwaar te maken.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de locatie en de routeplanner participatie vast. Daarna gaat het college aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De raad wordt uitgenodigd voor de bijeenkomst en gedurende op de hoogte gehouden over de voortgang. Als onderdeel van de te doorlopen ruimtelijke procedure wordt de raad later in 2023 gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het te realiseren plan. Op basis daarvan kan de locatie gerealiseerd worden.

Spelregels participatie

De gemeente faciliteert en organiseert in samenwerking met Alwel de dialoog. Het college houdt de regie over het participatieproces. De uitwerking van de plannen en organisatie van wat er tijdens de dialoog wordt besproken ligt in handen van de gemeente.

Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel. Als dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele minderheidsstandpunten en lichten we toe waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan.

Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad welk plan gerealiseerd wordt. Alle gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen, die openbaar worden gedeeld via de projectpagina van de gemeente.

Contact

Stijn Schouwenaars, projectleider

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
2-9 Januari 2023	Publicatie stukken en 1 ^e gesprekken	College/Projectgroep	Publicatie en informeren
9 januari 2023	Raad Luistert	Raad	Toelichting namens het college
23 januari	Raad Debatteert/Besluit	Raad	Besluit op deze startnotitie
Januari 2023	Uitnodiging versturen omgevingsdialoog	De betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
Februari	Eerste fysieke bijeenkomst	De betrokkenen	Ideeënuitswisseling en informeren
Maart-juni	Meerdere fysieke ontwerpbijskomsten periodiek	De betrokkenen	Ontwerpen planidee en meningen ophalen.
Q2-Q3 2023	Startprocedure projectafwijkingbesluit	De gemeente	Procedure voor verlenen verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning
Q2-Q3 2023	Raadsbehandeling	Raad	Instemmen Verklaring van geen bedenkingen
Q2-Q3 2023	Omgevingsvergunning ter inzage	De betrokkenen	Ter inzage omgevingsvergunning
v.a. Q4 2023-2024	Uitvoeringsbijskomsten periodiek	De betrokkenen	Gedurende en rondom de uitvoering en het beheer worden er informatiemomenten georganiseerd.