



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	2024-088972
Uw kenmerk:	Contact:	Jeannette Wijnmalen/Erwin Weterings
Bijlage(n): 3	Doorkiesnummer:	
	E-mailadres:	j.wijnmalen@albrandswaard.nl e.weterings@albrandswaard.nl
	Datum:	22 oktober 2024

Betreft: Plan van Aanpak realiseren flexwoningen op de locatie Achterdijk

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de raadsinformatiebrief van 18 juni 2024 hebben wij toegezegd u in oktober 2024 te informeren over het plan van aanpak voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op de locatie Achterdijk in Rhoon.

KERNBOODSCHAP

De gemeenteraad is op de hoogte van het proces dat leidt tot realisatie van ongeveer 70 flexwoningen, waarvan 10% conform de aangenomen motie wordt uitgevoerd als dubbele unit. Volgens de huidige inzichten is dit mogelijk binnen de financiële kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

TOELICHTING

Plan van Aanpak

Bijgaand sturen wij u het plan van aanpak voor het realiseren van 70 flexwoningen op de locatie Achterdijk in Rhoon. De belangrijkste onderdelen uit dit Plan van Aanpak zijn:

- Standpunt van de provincie
Voor het realiseren van flexwoningen op de locatie Achterdijk is toestemming van de provincie Zuid-Holland nodig voor bouwen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied. De toestemming van de provincie is doorslaggevend en daarom één van de eerste punten die het college heeft opgepakt na het raadsbesluit van 1 juli.

Naast het ambtelijk overleg met de provincie is ook het bestuurlijk overleg gestart. De coördinerend wethouder heeft afstemmingsoverleg met de verantwoordelijke gedeputeerde. Dit heeft geresulteerd in een positieve grondhouding van de provincie ten aanzien van het realiseren van flexwoningen op deze locatie, omdat er sprake is van een tijdelijke en urgente situatie. In een ambtelijke reactie van 1 oktober 2024 vraagt de provincie aandacht voor de



ruimtelijke inpassing en de verkeerstechnische uitwerking van de locatie. In het kader van BOPA moet de provincie in de loop van 2025 nog definitief instemming verlenen door middel van een besluit.

- Planning

De planning voor het realiseren van de flexwoningen is een verdere uitwerking van de hoofdlijn die wij hebben aangegeven in de raadsinformatiebrief van 18 juni 2024. Bij de uitwerking van de locatie staan op dit moment de afspraken met de deelnemende partijen. De gemeente sluit in oktober 2024 met de grondeigenaar een intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst met de woningcorporatie volgt naar verwachting in november 2024.

Tegelijkertijd zijn we de benodigde onderzoeken aan het verrichten, die onderdeel zijn van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan. Dit alles om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke procedure in de 1^e helft van 2025 kan worden doorlopen. In de bijlage bij het plan van aanpak is een procesbeschrijving opgenomen van de zogenaamde BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit). Dit proces moet conform het nieuwe regime van de Omgevingswet worden gevolgd.

- Communicatieplan

Dit plan is als bijlage opgenomen in het plan van aanpak. Het college hecht eraan gedurende het hele traject transparant te communiceren over de uitwerking van de flexwoningen op de locatie Achterdijk. Aan de direct omwonenden lichten wij op 13 november het plan van aanpak en het vervolgproces toe. Gezien de wettelijke kaders (geluidsbelasting, inpassingseisen van de provincie etc.) waarbinnen wij ons moeten begeven zijn de inspraakmogelijkheden van onze inwoners beperkt.

- Stedenbouwkundig ontwerp

De stedenbouwkundige verkenning uit het raadsbesluit van 1 juli 2024 wordt verder uitgewerkt ter voorbereiding op de ruimtelijke procedures. Het college zet, gelet op de aandachtspunten van de provincie voor de ruimtelijke inpassing, in op variant 2 (proefverkaveling Hof). U ontvangt de uitwerking voor het einde van het jaar.

Uitvoering van de motie flexwoningen

In de 'motie flexwoningen' heeft u het college opgeroepen tenminste 10% van de flexwoningen uit te voeren als dubbele units, zodat ook mensen die willen gaan samenwonen hier een plek kunnen vinden. Naar de huidige inzichten past dit binnen de financiële kaders die door de raad zijn vastgesteld. Wij nemen de dubbele units mee in de intentieovereenkomst die wij gaan sluiten met Wooncompas.



Gemeente Albrandswaard

Dit geldt ook voor de door u gevraagde gedeeltelijke toewijzing van de woningen aan personen die nu al in Albrandswaard wonen of verblijven en de inzet van een buurtcoach.

Het realiseren van een veilige infrastructuur voor voetgangers, fietsers en auto's met bijzondere aandacht voor de drukke doorgaande fietsroute maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die voor het bouwplan wordt gemaakt.

VERVOLG

Het Plan van Aanpak wordt uitgevoerd, waarbij wethouder Polder verantwoordelijk is voor het realiseren van de flexwoningen. Wethouder van Ginkel blijft coördinerend wethouder voor 'Migratie en Wonen'. De komende maanden informeren wij u over het sluiten van de intentieovereenkomst met Wooncompas en over het stedenbouwkundig ontwerp.

Tot slot verwijzen wij u voor het proces met betrekking tot de opvang van asielzoekers naar de raadsinformatiebrief die het college op 22 oktober heeft vastgesteld.

BIJLAGEN

1. Plan van Aanpak voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op de locatie Achterdijk
2. Stappenplan BOPA procedure
3. Uitnodigingsbrief voor de direct omwonenden

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris,

mr. drs. Florus van der Linden.

de burgemeester,

drs. Jolanda de Witte

Plan van Aanpak voor 70 flexwoningen op de locatie Achterdijk in Rhoon

Inleiding

Voor u ligt het Plan van Aanpak voor het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op de locatie Achterdijk in Rhoon. Dit plan bevat de verdere uitwerking van het besluit van 1 juli 2024. Het gaat in op de processtappen die moeten worden gezet om de woningen op korte termijn daadwerkelijk te kunnen realiseren.

In de paragrafen hieronder gaan wij inhoudelijk in op de verschillende onderwerpen. De onderwerpen komen samen in de planning die is opgenomen in paragraaf 8.

1. Overeenkomsten

De uitwerking van de locatie start met het sluiten van overeenkomsten met partijen die de gemeente nodig heeft voor het realiseren van de flexwoningen. Het gaat om de volgende overeenkomsten:

- o Een **intentieovereenkomst met de grondeigenaar**. De gemeente en de grondeigenaar hebben de intentie de komende tijd te werken aan een pachtovereenkomst voor de benodigde grond aan de Achterdijk. De verwachting is dat de intentieovereenkomst in oktober 2024 kan worden gesloten.
- o Een **pachtovereenkomst met de grondeigenaar**. Het gaat om het pachten van de grond voor een marktconforme prijs voor een periode van 15 jaar.
- o Een **intentieovereenkomst met woningcorporatie Wooncompas**. Deze overeenkomst gaat o.a. over de wijze van ontwikkelen en beheren van de flexwoningen en over de toewijzing. De gemeente is hierover in overleg met woningcorporatie Wooncompas. De verwachting is dat de overeenkomst in november 2024 kan worden gesloten.
- o Een **samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie Wooncompas**. Het gaat dan o.a. over de duur van het project en over de infrastructuur van de locatie na afloop van de termijn van 15 jaar.

2. Onderzoeken

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure worden onderzoeken verricht die nodig zijn voor de (ruimtelijke) onderbouwing van het bouwplan. Het betreft onderzoeken die variëren van verkeer en milieu tot juridische onderzoeken. De lijst is opgenomen bij de planning in paragraaf 8.

3. Businesscase

Onderdeel van het raadsvoorstel van 21 mei 2024 was de geheime bijlage: "Businesscase tijdelijke huisvesting Albrandswaard". Wij hebben onderzocht of de uitvoering van de door de raad aangenomen motie (10% dubbele units) past binnen het door de raad vastgestelde financiële kaders. Dat is naar de huidige inzichten het geval. Uitgangspunt op de locatie Achterdijk wordt het realiseren van 7 dubbele units en 63 kleinere tijdelijke woningen.

4. Ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunt is dat Wooncompas de flexwoningen op de locatie Achterdijk ontwikkelt. Om geen tijd te verliezen heeft de gemeente, vooruitlopend op het sluiten van de intentieovereenkomst, de opdracht verstrekt voor het verder uitwerken van de stedenbouwkundige verkenning, behorend bij het raadsbesluit van 1 juli 2024. Het gaat dan om een stedenbouwkundig ontwerp. Het college zet in op variant 2 (proefverkaveling Hof). Wooncompas neemt de opdracht naar verwachting over na het sluiten van de benodigde overeenkomsten. Wij verwachten het stedenbouwkundig ontwerp voor het einde van 2024 naar de raad te kunnen sturen.

Daarna wordt het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt in een inrichtingsplan.

5. Ruimtelijke procedures

Voor het realiseren van flexwoningen op de locatie Achterdijk is toestemming van de provincie Zuid-Holland nodig voor bouwen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). De toestemming van de provincie is doorslaggevend en daarom één van de eerste punten die het college heeft opgepakt na het raadsbesluit van 1 juli.

De provincie benadert de inzet op het realiseren van flexwoningen met een positieve grondhouding, omdat er sprake is van een tijdelijke en urgente situatie. Het formele besluit van de provincie volgt in het kader van de BOPA procedure.

De stappen die moeten worden gezet voor het verkrijgen van een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) staan verder uitgewerkt in de planning in paragraaf 8.

6. Kabels en leidingen

In augustus 2024 is een eerste onderzoek uitgevoerd naar de civiele techniek die nodig is voor het realiseren van de flexwoningen op de locatie Achterdijk. Het gaat om kabels, leidingen, elektra en riool. Vooralsnog zijn er geen belemmeringen gebleken die invloed hebben op de in paragraaf 8 opgenomen planning.

7. Communicatieplan

Dit stuk is opgenomen als bijlage bij het Plan van Aanpak. Uitgangspunt is transparante communicatie gedurende het gehele traject.

8. Planning

In het onderstaande schema vindt u de uitgewerkte planning voor de verschillende fases van het realiseren van de flexwoningen op de locatie Achterdijk.

Ruimtelijk plan	Oktober 2024/ februari 2025
Verkaveling	
Groeninpassing + natuur	

Parkeren	
Verkeer (auto, fiets, OV)	
Waterbeheersing en Klimaatadaptatie	
Woningdifferentiatie en Bouwkundig Programma van Eisen	
Standaard gecertificeerde woningen vanuit koepel AEDES	
Onderzoeken	Oktober 2024/ februari 2025
Integrale onderzoeken, zoals: ruimtelijke ordening, flora, fauna, milieu, veiligheid, water, mobiliteit, civiele techniek en afstemming met belanghebbende organisaties	
Procedures	
Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA)	
Motivatatie voor flexwoningen buiten BSD t.b.v. aanvraag ontheffing provincie	Oktober 2024/ februari 2025
Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locatie (ETFAL)	
Grote Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van ETFAL	
Ontheffing van provincie Zuid-Holland m.b.t. bouwen buiten BSD	
Opstellen Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA)	November 2024/ februari 2025
Raad brengt bindend advies uit over BOPA	Februari/april 2025
Collegebesluit afgifte BOPA	Maart/april 2025
Bezwaarprocedure	April/mei 2025
Beroep bij rechtbank	Mei/november 2025
Hoger beroep Raad van State	Tijdsduur onbekend
Aanbesteding (door Wooncompas)	
Uitvraag	Augustus/september 2025
Opdrachtverlening	Oktober/november 2025
Start uitvoering (zonder procedure bij Raad van State)	Oktober 2025/maart 2026

Bijlage

Communicatieplan flexwoningen Achterdijk

Inleiding

Op 1 juli heeft de raad een besluit genomen m.b.t. het realiseren van ongeveer 70 flexwoningen op de locatie aan de Achterdijk in Rhoon. Nu het voorstel is aangenomen is het belangrijk dat de direct omwonenden/de omgeving meegenomen worden in het realisatieproces. Communicatie is daarom van cruciaal belang en blijft in het gehele proces een van de belangrijkste factoren en moet daarom op een zorgvuldige, eerlijke en open manier gebeuren. Dit communicatieplan is gebaseerd op de procesplanning. Hieraan zijn communicatiemomenten gekoppeld en beschreven. Er zullen ook momenten zijn die nu nog niet zijn benoemd in het plan, maar waar wel communicatie-inzet voor nodig zal zijn. Dit kan niet altijd vooraf worden bepaald maar op het moment dat het zich voordoet beoordeeld en wat daar voor nodig is.

Wat zijn de vervolgstappen

Gedurende 2024 wordt gewerkt aan verschillende onderzoeken en vinden er gesprekken plaats met de betrokken partijen, zoals met de Provincie Zuid-Holland, Wooncompas en de grondeigenaar. De benodigde onderzoeken, zoals de onderbouwing van de ruimtelijke procedure en het uitwerken van de stedenbouwkundige verkenning, zullen naar verwachting eind dit jaar afgerond zijn. Als alles verloopt zoals gepland start de bouw van de flexwoningen in het laatste kwartaal van 2025. Aan de hand van de planning en timing in het proces wordt gekeken wanneer in die periode en op welke wijze er geparticipeerd/gecommuniceerd wordt. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het organiseren van informatie- en inloopbijeenkomsten, het sturen van informatie- en raadsbrieven, bezoeken flexwooncomplexen, publicaties op de website/gemeentepagina etc.).

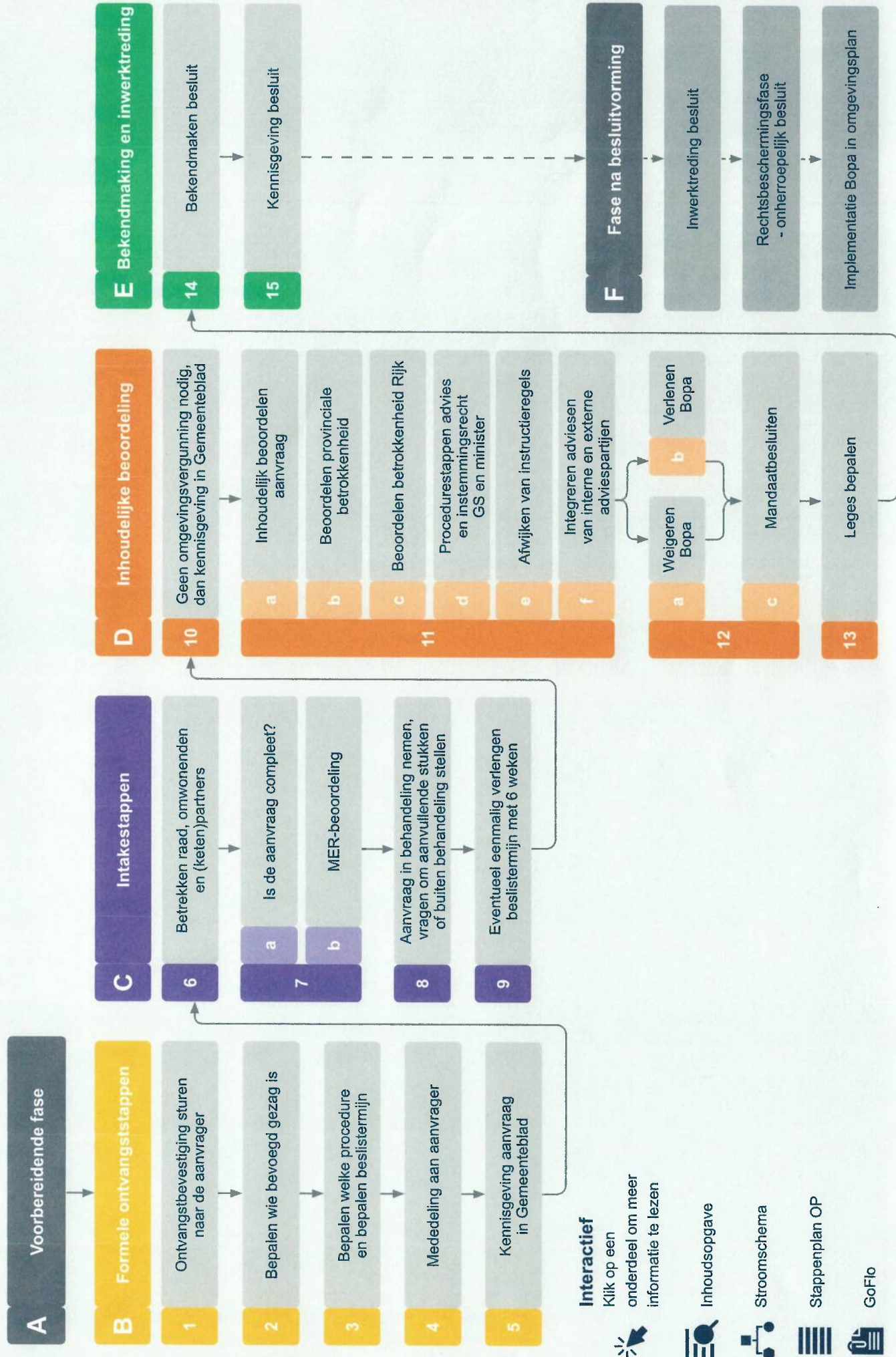
Tegelijkertijd met het uitsturen van de raadsinformatiebrief in oktober worden ook de bewoners uitgenodigd voor een bijeenkomst om met hen in gesprek te gaan. Tijdens de bijeenkomst met de direct omwonenden lichten wij het Plan van Aanpak en het vervolgproces toe. De gestelde vragen in de zienswijzen, klachten en bezwaren die bewoners hebben zijn met bijbehorende antwoorden opgenomen in de vragenlijst op de gemeentelijke website. Op deze wijze is de informatie zichtbaar voor alle inwoners van Albrandswaard. De lijst zal regelmatig worden aangevuld wanneer er nieuwe vragen of ontwikkelingen zijn.

Communicatieactielijst

Wat	Wanneer	Hoe
Bij besluitvorming, lopende/afgeronde onderzoeken	Doorlopend	Indien er besluiten worden genomen of wanneer er nieuws te melden is informeren we als eerste de raad en bewoners. Daarnaast communiceren we o.a. via de gemeentepagina in De Schakel, de website van de gemeente en de vragenlijst op de website (Q&A) wordt geregeld aangevuld.
Bijeenkomst direct betrokken bewoners	13 november 2024	Voor de direct betrokken bewoners wordt het Plan van Aanpak en het vervolgproces toegelicht.
Bezoek aan een voorbeeld flexwoonlocatie	Eerste kwartaal 2025	Excursie voor college, raad en bewoners en evt. pers naar locaties waar flexwoningen staan.
Oplevering flexwoningen	Vierde kwartaal 2025 tot maart 2026	

Stappenplan Bopa

Van (concept)aanvraag tot besluit



Nadere Toelichting op Stappenplan BOPA.

Onderstaand een korte toelichting op de stappen en een aanvulling op de mogelijkheid tot bezwaar en beroep

Stap A; Deze stap staat vooral in het teken van vooroverleg tussen aanvrager gemeente en overleggen tussen gemeente en overige instanties. In deze stap zijn er geen bezwaar/beroep mogelijkheden

Stap B; Bij deze stap wordt de formele aanvraag ingediend en getoetst op de te volgen procedure en/of er voldoende gegevens zijn ingediend om de aanvraag te kunnen behandelen

Stap C;

Bij deze stap worden adviezen en reacties opgehaald en verzameld. In deze fase is nog geen bezwaar en beroep mogelijk

Allerlei zaken moeten geborgd worden om een ruimtelijk project te borgen

Denk aan financiën, uitvoeren van onderzoeken, sluiten van overeenkomsten, voeren van participatie, creëren bestuurlijk draagvlak. In het participatie proces worden de reacties van omwonenden en stakeholders opgehaald. Het bouwplan moet ook onderzocht worden (stedenbouw, kosten, technische uitvoering). Het ruimtelijk proces en daarmee ook het ruimtelijk juridisch besluit (de verlening van de BOPA) moet ook worden voorbereid. In deze fase wordt de gemeenteraad en provincie gevraagd om advies. Deze adviezen zijn voor het college bindend. Tegen deze adviezen kan door belanghebbende geen bezwaar/beroep worden ingediend.

Stap D. Bij deze stap wordt alle adviezen beoordeeld en wordt het definitieve besluit opgesteld. Het College is bevoegd gezag (met advies raad en instemming Provincie) en neemt besluit binnen 8 weken na indienen aanvraag. Tegen dit besluit kan bezwaar/beroep worden ingediend

Stap E en F: Bij deze stappen wordt het besluit gepubliceerd en wordt aangegeven hoe en tot wanneer bezwaar gemaakt kan worden tegen het besluit. Het bezwaar moet binnen 6 weken na bekendmaking ingediend worden. Na indiening van bezwaar kan het proces het volgende vervolg hebben

- **behandeling door commissie bezwaar en beroepschriften**
Commissie geeft college advies
- **College neemt besluit op bezwaarschriften.**
Besluit in standhouden / besluit aanpassen of wijzigen.
Binnen 6 weken na bekendmaking van besluit op bezwaar is indienen beroep mogelijk
- **Beroep en Hoger beroep**
Binnen 6 weken na bekendmaking van besluit op bezwaar is indienen beroep mogelijk
Rechtbank doet uitspraak. Na uitspraak rechtbank bestaat ook nog de mogelijkheid om in hoger beroep te gaan bij Raad van State.



Gemeente Albrandswaard

Aan: bewoner(s) van dit adres

Uw brief van:

Ons kenmerk: 2024-091500

Uw kenmerk:

E-mailadres:

Bijlage(n):1

Datum: 22 oktober 2024

Onderwerp: Flexwoningen locatie Achterdijk

Beste bewoner(s),

In mei van dit jaar hebben wij met u gesproken over de inzet van het college op het realiseren van flexwoningen op de locatie Achterdijk in Rhoon. Wij realiseren ons dat dit besluit grote impact heeft op u als direct omwonende. Wij bespreken met u graag het vervolg van het proces aan de hand van het plan van aanpak.

Tijdens de raadsvergadering van 1 juli 2024 waarin er een krediet is gevoteerd voor het realiseren van flexwoningen heeft het college toegezegd een plan van aanpak uiterlijk in oktober van dit jaar aan de raad te verstrekken. In de afgelopen maanden is aan het plan gewerkt. Dit plan hebben wij vandaag aan de gemeenteraad toegestuurd.

Als bijlage bij deze brief ontvangt u ook het plan van aanpak dat wij op korte termijn met u als direct omwonende willen bespreken. Wij nodigen u daarom uit voor een bijeenkomst in het Huis van Albrandswaard op 13 november a.s.

Op basis van het plan van aanpak lichten wij dan toe hoe het proces op weg naar realisatie van de flexwoningen eruit ziet en op welke momenten u als direct omwonende kunt reageren op de voorgenomen plannen.

Aanmelden bijeenkomst

De bijeenkomst vindt plaats op 13 november om 19.30 uur in het Huis van Albrandswaard in het Sportwerkcafé. Graag vernemen wij van u of u deze avond hierbij aanwezig bent of dat u er niet bij kunt zijn. U kunt dit vóór 8 november 2024 doorgeven via: communicatie@albrandswaard.nl o.v.v. "Bewonersbijeenkomst Achterdijk".



Vragen en antwoorden

De meest door u gestelde vragen in de zienswijzen, klachten en bezwaren hebben wij met bijbehorende antwoorden opgenomen in de vragenlijst op onze website. Op die manier is de informatie zichtbaar voor alle inwoners van Albrandswaard. De lijst wordt regelmatig aangevuld.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,



mr. drs. Florus van der Linden

de burgemeester,



drs. Jolanda de Witte