

Code 2E


Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 november 2022 9:56
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Flexwonen in Etten-Leur

Dag [REDACTED]

Graag neem ik de verwachtingen even met je door rondom deze flexopdracht in Haansberg.

Ons beeld ([REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]) is dat we op korte termijn richting MT zouden willen. Met dit stuk als bijlage. Daarna startnotitie Routeplanner Participatie met collegevoorstel met input uit deze projectopdracht.

Ofwel de projectopdracht dient meerdere doelen. Met name zo beschreven om het team dat er aan werkt goed in de startblokken te krijgen. Status van dit stuk is concept omdat er nog een paar collega's naar moeten kijken.

( [Projectopdracht flexlocatie in Haansberg versie 2.0.docx](#))

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur

Afdeling | Leefomgeving

Team Ruimte & Economie

Email | [REDACTED]@etten-leur.nl

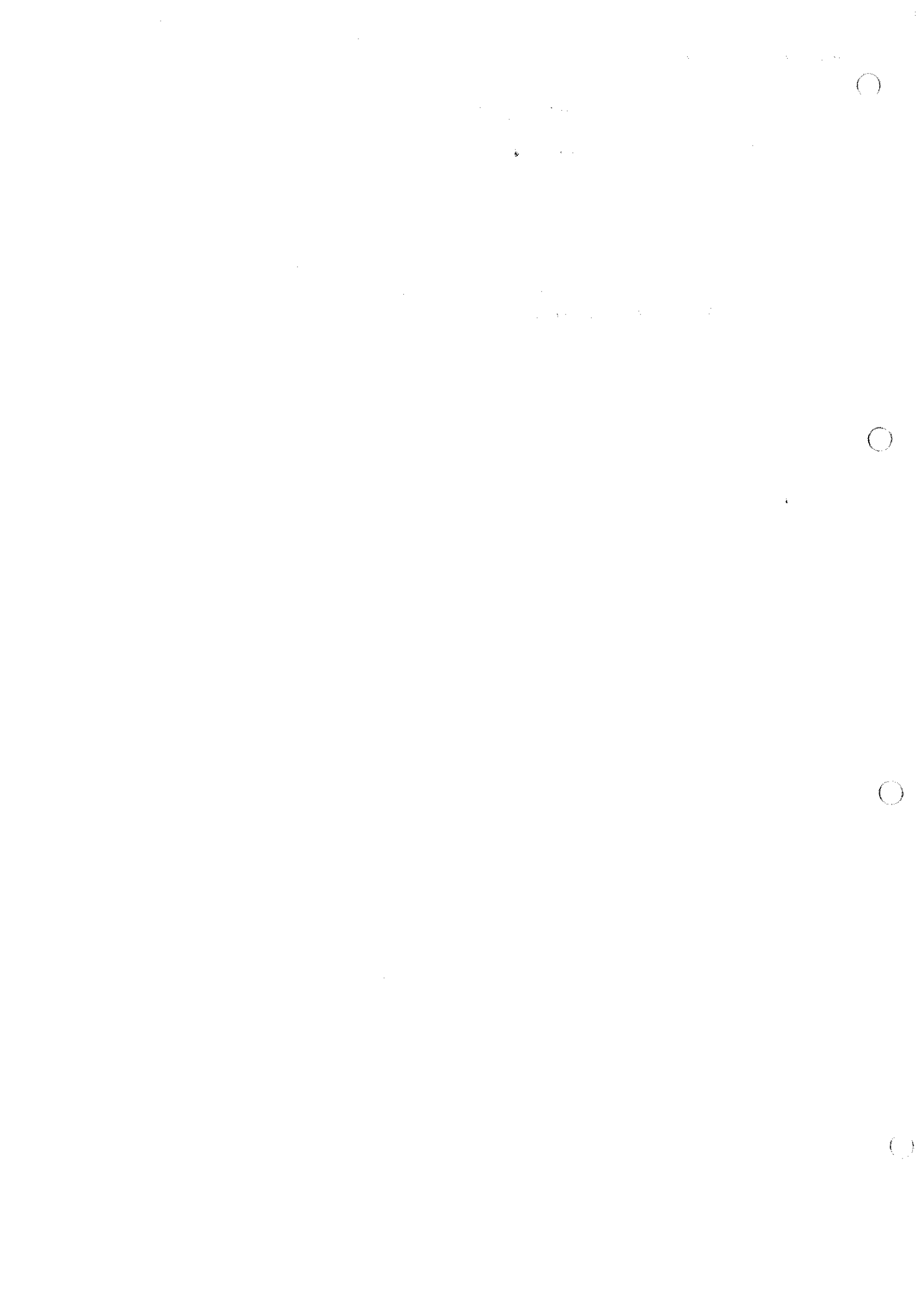
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur

Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur

Telefoon | 14076

Internet | www.etten-leur.nl





Code 2E

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 november 2022 9:31
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Vertrouwelijk-projectopdracht in MT flexlocatie
Bijlagen: Projectopdracht_flexlocatie in Haansberg_ versie 2.0 (1).docx

Dag [REDACTED]

Eerder had ik je gesproken over een projectopdracht rondom de "urgent woningzoekende" en statushouders. Ik sprak [REDACTED] gisteren en hij had mijn mail naar je doorgestuurd.

Hierbij de volledig projectopdracht die ik nu ter toetsing heb liggen bij de betrokken. Er is veel aan vooraf gegaan en feitelijk is het aan de raad in januari om door te pakken waarbij een locatie in Haansberg voor de hand ligt. Als ze dat conform doen dan willen we met deze uitgangspunten in de projectopdracht graag van start gaan.

Kun jij mij hierover bellen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur

Afdeling | Leefomgeving

Team Ruimte & Economie

Email | [REDACTED]@etten-leur.nl

Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur

Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur

Telefoon | 14076

Internet | www.etten-leur.nl



11

11

11

11

11

11

11

Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 november 2022 14:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vertrouweljk_Projectopdracht flexlocatie ter toetsing

Dag [redacted] en [redacted],

Ik heb jullie opmerkingen verwerk of hieronder gemotiveerd;

Je vraag: Wat versta je precies onder flankerend beleid? Ik heb daar vanuit handhaving een heel ander beeld bij.
Mijn antwoord: Daarmee bedoel ik dat we flexwonen nog onvoldoende in beleid hebben uitgewerkt. Naar mijn inzicht hebben we goede beleidsuitgangspunten rondom de nieuwe uitleggebieden, de bestaande woongebieden maar nog onvoldoende over de flexibele schil/ flexwonen. Daar gaat [redacted] in de nieuwe woonvisie veel meer context aan geven.

Je vraag: Wat houdt een atelier precies in? Kunnen we niet gewoon aangeven wat we op locatie gaan doen?
Mijn antwoord: Atelier is de vorm hoe we in heel gebiedsontwikkeling Haansberg om willen gaan met ontwerp en participatie. Feitelijk gaat het uit van periodiek bij elkaar komen en denkrichtingen steeds verder uit te werken.

Je vraag: spelregels rondom participatie, die liggen toch al vast? Dit is de wat we met elkaar al afgesproken hebben en wat de komende tijd zelfs al geëvalueerd gaat worden. Hier zou ik dus concreet aangeven dat wij ons vastgestelde participatietraject volgen.

Mijn antwoord: voorzover bij mij bekend is er afgesproken, moet er, een raadsvoorstel met startnotitie routeplanner in de raad gebracht worden in 1^e cyclus van 2023.

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Verzonden: dinsdag 8 november 2022 12:14
Aan: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Onderwerp: RE: Vertrouweljk_Projectopdracht flexlocatie ter toetsing

Hoi [redacted]

Ik heb mijn opmerkingen/vragen in het document aangegeven.
Moet jij ook al niet met [redacted] en communicatie afstemmen over deze projectopdracht om een volledig stuk te krijgen voor het MT.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Teamleider
Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team | VTH Wabo en Milieu
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur Telefoon | 14076 | 076-[redacted] Internet | www.etten-leur.nl

Code 2E

Van: [redacted]@etten-leur.nl>

Verzonden: vrijdag 4 november 2022 09:14

Aan: [redacted]@Etten-Leur.nl>

[redacted]@etten-leur.nl>

Onderwerp: Vertrouweljk_Projectopdracht flexlocatie ter toetsing

Dag [redacted] en [redacted]

Beide zijn jullie betrokken bij de huisvestingsopgave rondom statushouders en spoedzoekers. Hierbij de projectopdracht die ik graag in het MT wil behandelen.

Parallel komt de startnotitie routeplanner P in de raad van januari. Die gaat volgende week richting college met een aantal punten uit deze projectopdracht.

Graag jullie opmerkingen  op dit stuk.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur

Afdeling | Leefomgeving

Team Ruimte & Economie

Email | [redacted]@etten-leur.nl

Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur

Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur

Telefoon | 14076

Internet | www.etten-leur.nl



Flexwonen op een tijdelijke locatie

Projectopdracht

Flexwonen op een tijdelijke locatie in Etten-Leur

Datum: 16-11-2022

Versie: voorlopig

Rol	Naam
Ambtelijk opdrachtgever	[REDACTED]
Opdrachtnemer	[REDACTED]

Aanleiding en omschrijving project

In Etten-Leur is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een sociale huurwoning maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Etten-Leurse woningzoekenden ligt er ook een urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders (asielketen) en Dekraïners. In de reguliere woningbouwprogrammering zit plancapaciteit maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Door ook flexwoningen in te zetten willen we deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen. Deze projectopdracht gaat uit van het realiseren van een nieuwe flexlocatie met een nog nader te bepalen aantal flexwoningen met als beoogde opleverdatum in of zo kort mogelijk na 2023.

Projectmotivaties op orde

Waarom willen wij als gemeente deze woningen?

Om de krapte in de woningmarkt rondom sociale huurwoningen aan te pakken. In beginsel voor de urgent woningzoekende (spoedzoekers) maar ook om te voldoen aan onze taakstelling rondom statushouders en regionale afspraken met betrekking tot actuele huisvestingsvraagstukken.

Wat verstaan wij onder flexwonen?

Flexwonen zorgt voor snelle woonoplossingen die naast reguliere woningbouw bijdragen aan diverse actuele behoeften op de woningmarkt. Flexwoningen zijn verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en hebben een tijdelijk karakter. De woning zelf gaat minder lang mee, de bewoning is op basis van tijdelijke huurcontracten en de locatie is op basis van tijdelijkheid vanwege het planologische regime.

Voor wie zijn deze flexwoningen?

Flexwoningen bestaan uit 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 echt urgent gehuisvest moeten worden een kans maken op een flexwoning.

Zoekgebied op basis van objectieve criteria

In de besloten raadsbijeenkomsten van 6 september en 17 oktober is verkennend gesproken over criteria voor een project rondom flexwonen op een flexlocatie. Denk hierbij aan criteria over het aantal tijdelijke woningen, de beoogde doelgroep en de verhouding tussen statushouder/urgent woningzoekende, criteria rondom beschikbaarheid, geschiktheidseisen en financiële en juridische aanvaardbaarheid en maatschappelijk draagvlak. De projectgroep heeft op basis van de criteria een locatiescan uitgevoerd om te komen tot een voorkeurslocatie. De daadwerkelijke locatiekeuze wordt onderdeel van de raadsbehandeling in januari 2023.

Waarom een tijdelijke locatie?

De gemeente heeft geen geschikte locaties in eigendom met een bestemming waar een flexlocatie direct op vergund kan worden. Er zijn meerdere opties om een flexlocatie planologisch te legaliseren. Het instrumentarium "omgevingsvergunning buitenplanse afwijking" van het bestemmingsplan heeft de voorkeur omdat die uitgaat van de benodigde maxima van 15 jaar met een procedureperiode van grofweg 5-6 maanden.

De gemeente als initiatiefnemer maar met wie doen we dit en waarom?

Het gaat in Etten-Leur om een totaalprogramma van minimaal 100 tijdelijke sociale flex-huurwoningen met bijbehorende voorzieningen. Flexwoningen die voldoen aan geldende ruimtelijke kaders en duurzaamheidseisen. De beperkingen rondom de tijdelijkheid legt een druk op de grond- en vastgoedexploitatie. Er is sprake van een onrendabele top in de vastgoedexploitatie. Een ontwikkelaar zal zonder enige vorm van compensatie een dergelijk locatie niet willen ontwikkelen. De gemeente Etten-Leur neemt in deze de rol van initiatiefnemer en is bereid daarin risico's en kosten te dragen om tot de gewenste minimale 100 huurwoningen te komen.

Uitgangspunten rol en taakverdeling flexlocatie;

- a. De grond is en blijft in eigendom van de gemeente, er is sprake van een erfpachtconstructie of recht van opstal om op die manier de onrendabele top van het project op voorhand minder groot te maken én om snelheid te maken.
- b. Er zijn infrastructurele kosten die bijdragen aan de onrendabele top van een flexlocatie. De gemeente is bereid om samen met de partij die verhuurt en beheert een bijdrage te leveren aan de deels onrendabele investering voor realisatie van een project tijdelijke woningen.
- c. Een (markt-)partij zorgt voor het leveren, realiseren, aansluiten en beheer en onderhoud van circa 50 tot 100 flexwoningen.
- d. Er dient een bewezen woonruimtebemiddelingssysteem te zijn voor het in de markt aanbieden van deze flexwoningen.
- e. Er is nog onduidelijkheid over de rolverdeling en uitgaven rondom de leefbaarheid van een locatie (voorzieningen) waaronder ook de rol van huismeesters en woonbegeleiders.
- f. De gemeente beheert en onderhoud de openbare ruimte.

Uitgangspunten financiële aanvaardbaarheid

- ✓ Kosten worden gedekt uit de algemene middelen
- ✓ Er is een bedrag van 3.5 miljoen opgenomen en vastgesteld in de begroting
- ✓ Er is een rijkssubsidie aangevraagd van 7 ton, deze is nog niet toegekend.
- ✓ Naast de subsidieregeling is er een regionaal projectleider aangesteld die als aanjager dient en ondersteuning biedt en aan de gemeenten die bezig zijn met dit vraagstuk. Onduidelijk welke rol deze kan vervullen.
- ✓ De volledige BC dient te worden uitgewerkt met een scherpe formulering over de rol, taak en kostenverdeling in een overeenkomst.

Uitgangspunten maatschappelijk aanvaardbaarheid;

We streven naar een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak en hebben oog en oor voor de beleving en mening van belanghebbenden. De uitgangspunten van de aanpak die daarbij horen;

- De politiek, maakt eerst een afgewogen locatiekeuze op basis van het raadsvoorstel en stelt de aanpak via de startnotitie routeplanner participatie vast,
- We starten met de communicatie in de omgeving zodra een locatie bekend is,
- We geven de (directe) omgeving snel duidelijkheid over hoe het project/ het proces eruit komt te zien en waar ze terecht kunnen met vragen en klachten. Persoonlijk contact en kennismaking met de direct omwonenden en belanghebbenden.
- We organiseren (ook) op de locatie werksessies om met elkaar het project vorm te geven én om kennis en inzichten met elkaar te delen.
- We publiceren de stukken op de website www.etten-leurdoethetgewoon.nl op de webpagina over "flexwonen" waar in bredere context het verhaal over flexwonen staat.
- Het is aan het college om invulling te geven aan het project, er is daarin geen rol meer voor de gemeenteraad. De gemeenteraad dient wel in te stemmen met de "verklaring van geen bedenkingen" die op basis van het ontwerp Bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Doelstelling

1. Op korte termijn (inzet is uiterlijk eind 2023) op een ruimtelijk, juridisch en financieel aanvaardbare wijze realiseren van minimaal 100 flexibele woningen voor onder andere statushouders en urgent woningzoekenden.

2. Draagvlak voor dit soort woningen en hun rol in de woningmarkt vinden en behouden in de omgeving en maatschappij

Op te leveren producten/acties

- A. Bestuurlijk en organisatorisch akkoord en mandaat; (Go-No Go beslissing)** **Projectgroep A**
1. MT-voorstel projectopdracht (november 2022)
 2. College/raadsvoorstel met o.a. startnotitie routekaart participatie (januari 2023)
 - a. Raad Luistert presentatie 9 januari 2023
 - b. Raad Debatteert 23 januari 2023
 - c. Raad Besluit 6 februari 2023
 3. Strategische overlegmomenten
 4. Afstemming met regio (projectleider/ provincie en rijk, relatie Woondeal)
- B. Communicatie en participatie (v.a. januari 2023)** **Projectgroep B**
1. Organiseren dialooggesprekken omwonenden
 2. Organiseren website, publicaties, brieven, communicatie uitingen en beantwoording vragen
 3. Organiseren informatieavonden (2x)
 4. Organiseren ontwerp ateliers op locatie (2-5x)
 5. Community building
- C. Ontwerp en RO (v.a. januari 2023)** **Projectgroep C**
1. Ontwerp uitwerkingen (PvE-SO-VO-DO)
 2. Ontwerpateliers eventueel op locatie
 3. Planstudies (RO-effectstudies) en mitigeren (milieu)bezwaren
 4. Ruimtelijke onderbouwing voor de buitenplanse afwijking
 5. Omgevingsvergunningsprocedure buitenplanseafwijking max. 26 weken.
- D. Grond, planeconomie en juridisch zaken** **Projectgroep D**
1. Juridische onderbouwing, samenwerkingsverbanden en publicatie
 2. Plan economische businesscase onderbouwing
 3. Erfpachttulginge / recht van opstal
 4. Pachtovereenkomst(en)
 5. Toetsing/ borging huurovereenkomsten en afspraken met huurders/gebruikers
- E. Civiel en cultuurtechnisch** **Projectgroep E**
1. Planstudies (conditionerende onderzoeken)
 2. Civieltechnische uitwerkingen bouwrijp (TO-bestek/werkomschrijving)
 3. Raming(en) infrastructurele kosten
 4. Leveranties
 5. Nutsvoorzieningen aanvragen / coördinaties
 6. Amoveren /sloop / saneren/ voorbelasten (indien nodig)
 7. Bouwrijptoezicht
 8. Bouw(plaats) coördinatie (flexwoningen, bouw door derden)
 9. Civieltechnische werkzaamheden woonrijp (DO/werkomschrijving)
 10. Leveranties
 11. Inkoopstrategie en aanbestedingen/inkooptraject MVO/1-op-1
 12. Woonrijp toezicht
 13. Opleveren en nazorg
 14. Communicatie (i.s.m. projectgroep B)

Projectafbakening

Start en afronding: Deze projectopdracht reikt tot en met het opleveren van de flexlocatie.

Buiten scope:

- Alle politiek/bestuurlijke/regionale afwegingen en keuzes rondom de programmering (aantal, doelgroep en locatiekeuze). O.a. de bestuurlijk/strategische afspraken.
- Er zijn politiek-bestuurlijke afspraken gemaakt over het realiseren van minimaal 100 flexwoningen. Deze projectopdracht gaat primair over het realiseren van flexwoningen op een nieuwe flexlocatie die door de gemeenteraad wordt aangewezen. Hoeveel woningen daar gerealiseerd kunnen worden is onbekend. De eventuele restopgaven, die vermoedelijk in het stedelijk gebied ingevuld gaat worden, vormt geen onderdeel van deze projectopdracht.
- Benodigd flankerend beleid, publicaties, vraagstukken of communicatie uitingen rondom het totale flexwonen in Etten-Leur.

Koppelkansen en doelen

Er zijn op voorhand (mee)koppelkansen in beeld die van meerwaarde kunnen zijn. Te denken aan;

- Nog nader te definiëren duurzaamheidsambities als pilot rondom flexlocaties initiëren
- Locatie waar groencompensatie kan plaatsvinden (ruimte voor een groene inpassing).

Randvoorwaarden

MT-akkoord op de prioritering en inzet van ambtelijk apparaat
 Collegeakkoord op projectaanpak en raadsvoorstel
 Raadsbesluit "go" op de locatiekeuze en participatie routing
 Provinciaal akkoord op een tijdelijke flexlocatie
 Formalisering van de samenwerking met partner via een realisatieovereenkomst
 Formalisering van de "woondeal" met regio (buitenscope projectopdracht)

Samenhang met andere projecten

Flexwonen in Etten-Leur

Naast de woningbouwprogrammering en het beleid in het bestaand woongebied en de nieuwe uitleggebieden is er in toenemende mate behoefte aan een derde categorie die uitgaat van een flexibelere schil in de huisvestingsopgaven. In 2023 wordt hier beleidsmatig meer invulling aan gegeven.

Neveneffecten

Positief

Meer slaagkansen voor diverse doel- en aandachtsgroepen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen.
 Realiseren wensportefeuille Alwel/voorkomen langjarig niet bouwen van sociale huurwoningen
 Bijdrage leveren aan regionale woonafspraken (Woondeal)

Negatief

Maatschappelijke onrust.
 Forse financiële bijdrage gemeente

Tijd

Projectopdracht in het MT
 College/raadsvoorstel startnotitie Participatie
 Raad Luistert

november 2022
 november 2022
 9 januari 2023

Mijlpalen fase 1 (ontwerp en legalisatie)

Omgevingsdialoog
 Publicatie voornemen samenwerking partners
 Planstudies en RO- onderbouwingen
 Verklaring van geen bedenkingen
 Opdracht overeenkomst Alwel/exploitant

v.a. januari 2023
 februari – maart 2023
 januari– maart 2023
 3^e raadcyclus van april/mei of 4^e van juni
 Na raadsbesluit (juni)

Mijlpalen fase 2 uitvoering

Bouwrijp leveranties en nutsvoorz.

Bouwrijp gereed

Start bouw:

Woningen gereed:

Z.S.M.

december 2023 (gewenst)

december 2023 (gewenst)

in 2023 of zo kort mogelijk daarna

Geld

In onze begroting is budget gevraagd a 3.5mljn voor met name de infrastructurele kosten o.b.v. flexlocaties 100wooneenheden.

Er is 7ton aan subsidie aangevraagd bij het Rijk om flexlocatie(s) te realiseren.

In onze begroting zijn FTE's opgenomen die relevant zijn voor het snelle verloop van dit project.

Alwel heeft budget in haar begroting opgenomen om Flexwoningen te bouwen én te exploiteren.

Er is nog onvoldoende zicht op de totale projectkosten én verdeling van deze kosten.

Kwaliteit

De kwaliteitseisen zullen we toetsen aan de SMART criteria:

- Specifiek (de opdracht is concreet en specifiek beschreven)
- Meetbaar (het eindproduct is specifiek en in tijd beschreven en daarmee meetbaar)
- Acceptabel
- Realistisch (de doelen zijn realistisch gesteld en afgestemd met andere werkzaamheden)
- Tijdgebonden

Informatie en communicatie

Communicatie en participatie

1. **Start projectgroep:** Na akkoord op de projectopdracht wordt de projectgroep communicatie/participatie operationeel. Daarin zitten onder andere de projectleider, communicatie adviseur en wijkmanager.
2. **Raad aan zet:** Het raadsvoorstel met locatiekeuze en de startnotitie participatie wordt in de gemeenteraad gebracht en conform uitgevoerd door de projectgroep.
3. **Website en uitnodigingen:** Er wordt een websitepagina over "flexwoningen" openbaar gemaakt en uitnodigingen verstuurd rondom de dialoog.
4. **Ontwerpateliers:** De grondhouding van de projectgroep is om snel met de direct omwonende in overleg te gaan over "wat en hoe" via periodieke atelier/schetssessies deels op de locatie zelf.
5. **Communicatieplan uitwerking:** er wordt door de projectgroep, partners en omwonende gewerkt aan een basis van draagvlak en vertrouwen. Hier wordt een separaat C&P actielijst opgesteld en bijgehouden waarin concrete acties staan uitgeschreven van start tot en met de bewoning.
6. **Raad wederom aan zet:** het ontwerp wordt vóór publicatie richting de gemeenteraad gestuurd voor een Verklaring van geen bedenkingen. Op basis van een verklaring kan de locatie gerealiseerd worden.

Informatie-uitwisseling (intern)

Alle informatie die wordt vergaard (gespreksverslagen, mail, adviezen) wordt vastgelegd en opgenomen in het digitaal projectdossier. De projectgroep informeert via de projectleider de ambtelijk opdrachtgever. Via reguliere contactbesprekingen wordt de wethouder vastgoed/RO geïnformeerd. College wordt tussentijds aan het eind van iedere fase geïnformeerd door middel van voortgangsrapportages

Organisatie

Rolverdeling intern, van strategische programmering naar operationeel uitvoering

Het realiseren van flexlocatie en nieuw project met daarbij een urgentiebehoefte om het ook zo snel mogelijk te realiseren vraagt een toegewijd projectteam met een heldere projectopdracht, projectmotivatie, en projectmandaat richting de opdrachtnemer.

Strategisch - opdrachtgever: Strateeg Wonen (██████████) en de programmamanager Samenleving (██████████) vormen gezamenlijk de inhoudelijk opdrachtgevers. De aanleiding en de contouren van de opdracht zijn afgestemd met B&W en de gemeenteraad. ██████████ is formeel ambtelijk opdrachtgever.

Operationeel - opdrachtnemer: projectgroepen

Projectgroepen	Taak	Rol	Naam	Urenindicatie
A Kernteam	Opdrachtnemer, overkoepelende aansturing, projectbeheersing.	Projectleider,	██████████	300
		Strateeg vastgoed, STB-kundige	██████████	
B Communicatie, participatie en omgevingsmanagement	Verantwoordelijk voor communicatie en het behoud en ontwikkelen draagvlak.	Projectleider	██████████	20
		Communicatieadviseur	██████████	60
		Wijkmanager	██████████	75
		Beleidsmedewerker Samenleving	██████████	50
C Ontwerp en RO	Verantwoordelijk voor het ontwerp en planologische procedure.	Stedenbouwkundige	██████████	50
		Mdw stedenbouw	██████████	50
		juridisch adviseur	██████████	50
		Bouwplantoetser*	██████████	10
D Grondzaken/juridische zaken	Verantwoordelijk voor de juridische onderbouwing, kosten(verhaal) en grondzaken	Jurist	██████████	40
		Planeconoom	██████████	40
		Grondzaken	██████████	40
E CCT	Technische uitwerking, benodigde onderzoeken en coördinatie nutsvoorz., budgetbewaking, bouwwoonrijp incl. toezicht en nazorg.	Projectleider	<VACATURE>	300
		Werkvoorbereider	<VACATURE>	200
		Toezichthouder	<VACATURE>	200
		Inkoopadviseur	██████████	40

Er zijn meer collega-specialisten nodig om het beoogde projectresultaat te behalen. Deze worden naar behoefte van een projectgroep uitgenodigd/benaderd. Het uitgangspunt is dat de urenbesteding van deze groep beperkt blijft of het uren betreft die vallen onder reguliere werkzaamheden.

Risico's en beheersmaatregelen

Planning

Het realiseren van de Flexlocatie in 2023 of zo kort mogelijk daarna is zeer ambitieus. Er zijn diverse planningsrisico's;

1. Tussentijdse aanpassingen in de projectopdracht.
2. Doorlooptijd, reguliere volgorde van dingen moeten parallel gaan lopen om planning te halen. Doorlooptijden rondom inkooptrajecten, planologische procedures en verklaring geen bedenkingen en bekendmakingen rondom overeenkomsten met onze partners.
3. Bouwrijp maken, leveranties en nutsaansluitingen hebben een lange doorlooptijd (½ tot soms 1jaar)
4. Resultaten uit de planstudie onderzoeken kunnen aanleiding geven voor vertraging.
5. Achterblijven of te laat medewerking vanuit de provincie.

BHM: In de projectgroepen worden de planningsrisico's tijdig in beeld gebracht. Dit kan aanleiding geven tot het bijstellen van de opdracht. Op dit moment is er nog onvoldoende grip op de haalbaarheid van de planning. "In 2023 open" vormt voorlopig het kritieke pad wat betekent een "hoog risico op uitloop".

*Juridische basis van een samenwerking met partners.

Alwel lijkt een van de preferent partners voor het realiseren van een flexlocatie maar er is behoefte aan een goede juridische verkenning en argumentatie.

Draagvlak en maatschappelijke impact

Het draagvlak voor een flexlocatie kan broos zijn. Er wordt een projectgroep omgevingsmanagement ingesteld waar taken verdeeld worden rondom communicatie en participatie.

Kosten

Er zijn globale ramingen gemaakt en budgetten aangevraagd in de begroting. Er zijn risico's op eventuele budgetoverschrijding. Die worden beheerst door het maken van tussentijdse ramingen en kostenbewaking door de projectgroepen.

Omgevingswet

Juli 2023 gaat naar verwachting de nieuwe Omgevingswet in. De kans is zeer groot dat de procedure in de nieuwe Omgevingswet georganiseerd moet worden. De projectgroep Ontwerp en RO gaan van start met het beheersen van de planning.

Voor akkoord

Ambtelijk opdrachtgever: namens MT 

Datum: 30-11-2022



Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 9:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: afweging flexwonen

Heren,

Ik ben bezig met eerste inzicht/studie naar milieubezwaren rondom flexlocatie in HB.

Blom

[redacted] heeft zelf een manage waar een cirkel van 50meter voor staat. Zo zit er ook een in de net boven de flexlocatie in de Bankenstraat maar daarvan is 50meter geen probleem. Met motivatie kunnen we mogelijk e.e.a. doen, terug brengen naar 30 lijkt verdedigbaar, hoe dan ook wel iets om rekening mee te houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl



1

2

3

4

5

6

Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 november 2022 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Raadsbehandeling Flexwonen + [redacted]

Dag [redacted],

Had jij al aan de griffie laten weten wat we in de raad willen behandelen?

Wat mij betreft;

- Startnotitie Flexwonen
- Principe uitspraak [redacted]

Code bry

Akkoord? Eerst nog via PoHo samen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl



○

○

○

○

○

○

○

○

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 november 2022 12:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Inplannen planteam overleg met provincie

Dag [redacted]

Graag wil ik daarbij aanschuiven vanuit mijn belang als projectleider om in of zo kort mogelijk na 2023 een Flexlocatie in Haansberg te realiseren.

Eerder heb ik daar met [redacted] over gesproken. Hij signaleerde met name een aandachtspunt rondom de tijdelijkheid van de locatie die we in het (bestemmingsplan) buitengebied beogen. Dit risico, en eventuele andere die ze zien, wil ik in dit overleg beheersbaar maken.

[redacted] ontvangt van mij, conform afspraak, nog een aantal stukken ter voorbereiding.

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Verzonden: donderdag 24 november 2022 10:04
Aan: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>; [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>
Onderwerp: FW: Inplannen planteam overleg met provincie

Hoi allen,

Vanuit de provincie is de wens geuit om evenals in het verre verleden weer periodiek zogeheten planteamoverleggen te houden. Onze ervaringen vanuit het verleden daarmee zijn zondermeer positief. Ze denken aan 4 keer per jaar, te beginnen in januari aanstaande.

Intern heb ik begrepen dat er in verband met bepaalde onderwerpen, zoals flexwonen en bepaalde buitengebiedkwesties, al behoefte is om zo mogelijk in december al een keer bij elkaar te komen (waarschijnlijk digitaal). Vanuit de provincie is aangegeven dat vrijdag 9 december van 9.30 – 11.00 uur bij hen zou schikken.

Het lijkt me gelet voor deze eerste keer, waarin we ook bespreken welk soort onderwerpen we in de toekomstige planteamoverleggen wel/niet met elkaar willen bespreken en ter onderlinge kennismaking, goed dat we zo mogelijk allen aansluiten. Voor de volgende overleggen bekijken we dat dan aan de hand van het overleg van 9 december.

In onderstaande mail van de provincie staat een algemene opsomming met mogelijke onderwerpen, maar andere onderwerpen zijn natuurlijk ook mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan de noordelijke randweg.

Graag hoor ik spoedig van jullie wie op 9 december aansluit, dan laat ik jullie door de provincie uitnodigen. Denk ook alvast na over de onderwerpen die je op 9 december al wilt aankarten en die niet kunnen wachten op het overleg in januari.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Strategisch adviseur Ruimtelijke Ordening (buitengebied)

Gemeente | Etten-Leur

Afdeling | Leefomgeving

Team | Ruimte en Economie

Werkdagen | maandagmorgen, dinsdag, donderdag en vrijdagmorgen

E-mail | [redacted]@Etten-Leur.nl

Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur

Telefoon | 14076 | rechtstreeks: 076-[redacted] of [redacted]

Internet | www.etten-leur.nl



Afwezig: maandagmiddag, woensdag (de gehele dag) en vrijdagmiddag

Van: [redacted] <[redacted]@brabant.nl>

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 14:45

Aan: [redacted] <[redacted]@Etten-Leur.nl>

Onderwerp: RE: Inplannen planteam overleg met provincie

Beste [redacted],

Naar aanleiding van ons telefoon gesprek afgelopen vrijdag ben ik gaan kijken in de agenda's van mijn collega's en we hebben eigenlijk 1 datum in december waarbij we ruimte hebben voor een eerder overleg. Dat is Vrijdag 9 december van 9:30 tot 11:00. Hopelijk schikt deze datum en tijd jullie ook.

Ik zou ook een opsomming doorsturen van onderwerpen die besproken kunnen worden tijdens een planteam overleg met ons. Bij dezen een opsomming:

- Alle plannen in het buitengebied die het provinciaal belang raken,
- Grote (woningbouw) projecten binnen stedelijk gebied,
- Projecten waar maatwerk voor nodig is,
- Knelpunten bij veehouderijen,
- Stikstof,
- Flexwonen, asielbeleid en spoedzoekers,
- Omgeving- en ontwikkelvisies,
- Beleidsontwikkelingen,

Daarnaast bespreken we ook graag hoe we de samenwerking zien onder de Omgevingswet, met bijvoorbeeld de inzet van intake- en omgevingstafels.

Mochten jullie nog aanvullingen hebben, horen we dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] | [redacted]@brabant.nl | Planbegeleider Midden- en West-Brabant | Wonen, Werken & Leefomgeving (WWL) | Provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | www.brabant.nl | Bezoekadres: Brabantlaan 1 | 5216 TV 's-Hertogenbosch |

Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 9:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: poHo agenda

Dag [redacted] en [redacted]

Wij maken separaat een afspraak met Jean-Pierre volgende week om de contouren van onderstaande met hem door te nemen. Kun jij dit met hem bespreken/vooraankondigen?

- College-Raadsvoorstel flexwonen 1^e raadcyclus 2023, in college over twee weken.
- Collegevoorstel [redacted]
- Raadsvoorstel [redacted]
- Raad op bezoek in Haansberg (in college 5 december)

Code brv

Met vriendelijke groet,

[redacted] Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl

ETTEN-LEUR





Faint, illegible text or markings in the lower right quadrant.

Vertical line of faint, illegible text or markings running down the center-right of the page.



Faint, illegible text or markings in the lower center of the page.



Code 2E

Van: [REDACTED]

Verzonden: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: [REDACTED]

Bijlagen:

maandag 28 november 2022 10:25

100 tijdelijke woningen op terrein Blom
2022-11-28 Hoge haansberg (locatie Blom)var02 -100 won.pdf

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Hierbij een variantverkaveling van 100 tijdelijke woningen (4 verschillende typen) op locatie Blom.
Hierbij krijgen we een beeld wat we aan ruimte nodig hebben en overhouden.

Vr.gr. [REDACTED]

○





○

○





○

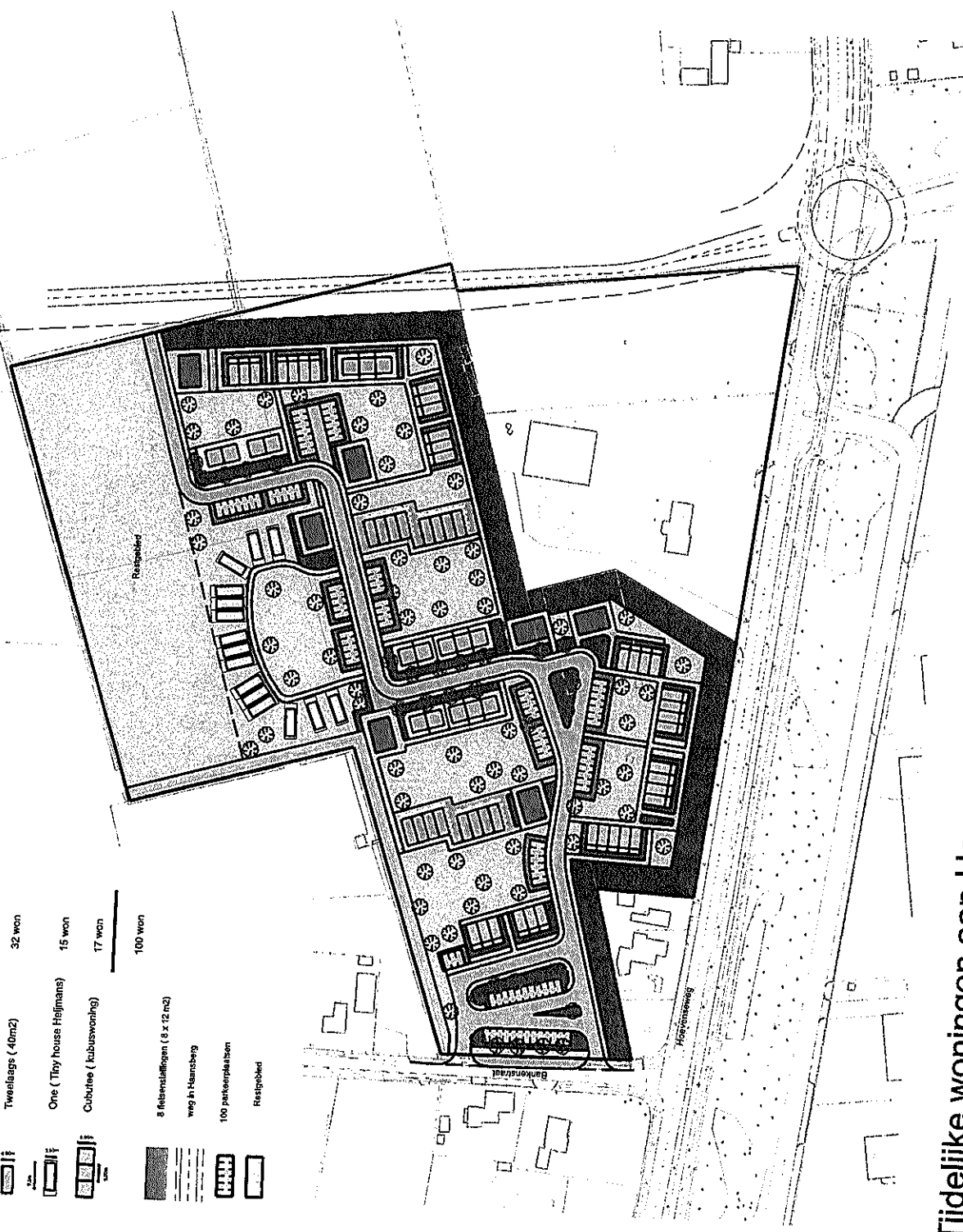
Legenda

Afmetingen en type

-  Eenlaags (32-40m2) 36 won
-  Tweelaags (40m2) 32 won
-  One (Tiny houses Heijmans) 15 won
-  Cubulee (kubuswoning) 17 won

100 won

-  8 fietsstallingen (8 x 12 m2)
-  weg in Heinsberg
-  100 parkeerplaatsen
-  Rustgebied



Tijdelijke woningen aan Hoefenseweg / Bankenstrat
 Ontsluiting vanaf Bankenstrat
 Variant 02 (2022-11-28)



Code 2E

Voorstel aan het MT

Opsteller: ██████████

Afdelingshoofd: ██████████

Onderwerp:

Projectopdracht realiseren flexlocatie

Voorstel:

de projectopdracht voor het realiseren van een flexlocatie vast te stellen.

Inleiding:

In Etten-Leur is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een sociale huurwoning maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Etten-Leurse woningzoekenden ligt er ook een urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders en Oekraïners. In de reguliere woningbouwprogrammering zit plancapaciteit maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Door flexwoningen in te zetten willen we deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen.

Deze projectopdracht gaat uit van het realiseren van een nieuwe flexlocatie met een nog nader te bepalen aantal flexwoningen met als beoogde opleverdatum in of zo kort mogelijk na 2023.

Argumenten:

1.1 *Met de gemeenteraad en het college zijn er afspraken gemaakt rondom het realiseren van een flexlocatie.*

In de besloten raadsbijeenkomst van 17 oktober zijn er drie afspraken met het college gemaakt. De afspraak om;

- op basis van met de raad verkende criteria tot een gemotiveerde locatiekeuze(s) voor minimaal 100 flexwoningen te komen,
- op basis van de locatiekeuze een startnotitie routeplanner participatie in een raadsvoorstel aan te bieden,
- en dit in de 1e cyclus van 2023 te behandelen.

1.2 *De projectopdracht, met geïnccludeerd beknopt plan van aanpak, dient nu te worden geaccordeerd.*

Het realiseren van een nader te bepalen flexlocatie met daarbij de opdracht om het ook zo snel mogelijk te realiseren vraagt om een tijdige goedkeuring van het MT op deze projectopdracht.

Akkoord op het projectmandaat om deze opdracht uit te voeren en te prioriteren in de werkvoorraad.

Alternatieven/ varianten:

Er zijn geen alternatieve projectopdrachten onderzocht. Er is primair behoefte aan beschikbaarheid van een deskundige projectgroep. Met de teamleiders en betrokken specialisten is deze projectopdracht verkend en zijn er variaties in de uitvoering in beeld gebracht. Varianten die vallen binnen de scope van deze projectopdracht.

Kanttelingen en risico's:

1.2 *Er zijn kanttekeningen en risico's opgenomen in de projectopdracht (bijlage) en in het projectdossier.*

Er zijn risico's rondom het behalen van de beoogde planning, het beheersen van kosten, de juridische onderbouwing en het behoud en ontwikkelen van het maatschappelijke draagvlak voor de locatie. Beheersing van deze risico's vormt onderdeel van de projectopdracht.

Toelichting

Financiële toelichting

- In de begroting is budget van 3.5 mln opgenomen voor met name de infrastructurele kosten o.b.v. flexlocaties 100wooneenheden.
- Er is 7 ton aan subsidie aangevraagd bij het Rijk om flexlocatie(s) te realiseren.
- Er is nog onvoldoende zicht op de totale projectkosten, beheerkosten en verdeling van deze kosten. Beheersing van deze kosten vormt onderdeel van onderhavige projectopdracht.

Juridische toelichting

- De juridische basis voor de samenwerking met een marktpartij voor het leveren en exploiteren van flexwoningen vormt onderdeel van de projectopdracht.
- de planologische basis voor de locatie vormt onderdeel van de projectopdracht.

Personele toelichting

- In de projectopdracht zijn de benodigde functionarissen beschreven met een indicatie van de benodigde inzet in 2023.
- In onze begroting zijn FTE's vastgesteld die relevant zijn voor het snelle verloop van dit project.

Duurzaamheid

People

- De projectopdracht voorziet in een urgente behoefte aan huisvesting.
- De projectopdracht voorziet in een communicatie en participatie opzet en startnotitie routeplanner participatie.
- De projectopdracht voorziet in een separate projectgroep gericht op communicatie, participatie en omgevingsmanagement.

Planet

- De projectopdracht voorziet in het verkennen en opstellen van een programma van eisen rondom duurzaamheidsambities, energievraagstukken, circulaire bouw en gebiedsontwikkeling, natuurontwikkeling en biodiversiteit.
- De projectopdracht voorziet in het uitwerken van een maatschappelijk, stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord plan.

Profit

- Het project is gericht op het huisvesten van lokale inwoners. Daar waar het nieuwe inwoners betreft ligt er een kans in het koppelen van de lokale werkgelegenheid.
- Het project creëert (lokale) werkgelegenheid

Planning

- Projectopdracht in het MT november 2022
- College/raadsvoorstel startnotitie november 2022
- Publicatie stukken openbaar 2 januari 2023
- Raad Luistert presentatie 9 januari 2023
- Raad besluit medio/ eind januari
- Dialoog met omgeving v.a. februari 2023 tot einde project
- Opening flexlocatie in 2023 of zo kort mogelijk daarna

Communicatie en participatie

- **Start projectgroep** Na akkoord op de projectopdracht wordt de projectgroep communicatie/participatie operationeel. Daarin zitten onder andere de projectleider, communicatie adviseur en wijkmanager.

- **Raad aan zet:** Het raadsvoorstel met locatiekeuze en de startnotitie participatie wordt in de gemeenteraad gebracht en conform uitgevoerd door de projectgroep.
- **Website en uitnodigingen:** Er wordt een websitepagina over "flexwoningen" openbaar gemaakt en uitnodigingen verstuurd rondom de dialoog.
- **Ateliers:** De grondhouding van de projectgroep is om snel met de direct omwonende in overleg te gaan over "wat en hoe" via periodieke atelier/schets sessies deels op de locatie zelf.
- **Communicatieplan uitwerking:** er wordt door de projectgroep, partners en omwonende gewerkt aan een basis van draagvlak en vertrouwen. Hier wordt een separaat C&P actielijst opgesteld en bijgehouden waarin concrete acties staan uitgeschreven van start tot en met de bewoning.
- **Raad wederom aan zet:** het ontwerp wordt vóór publicatie richting de gemeenteraad gestuurd voor een Verklaring van geen bedenkingen. Op basis van een verklaring kan de locatie gerealiseerd worden.



Verslag MT 23 november 2022

Code 2E

Voorzitter

Toelichting

Aanwezig: [REDACTED]

Opening

9:30

1

Rondje MT

9:30

2.1

Terugkoppeling College

10:00

[REDACTED] koppelt enkele zaken terug uit de collegevergadering.

2.2

Terugkoppeling Raad

10:15

3

10:30

Projectopdracht realiseren flexlocatie (615271 - [REDACTED])
Het MT stelt de projectopdracht vast voor het realiseren van een nieuwe flexlocatie met een nog nader te bepalen aantal flexwoningen met als beoogde opleverdatum in of zo kort mogelijk na 2023. Het MT vraagt nog wel aandacht voor het toekomstige beheer op de locatie. Wellicht zal Alwel dit gaan uitvoeren, maar het is wel goed om dit in deze projectopzet ook mee te pakken. En het is goed om te melden dat de woningen ook gekoppeld kunnen worden zodat ze geschikt zijn voor meer dan 1 of 2 personen. Dat staat er nu niet heel duidelijk in. Wat betreft de planning en de boodschap richting gemeenteraad: let op dat we de bredere context goed meenemen in de startnotitie die er moet komen.

Even de achtergrond van deze projectopdracht:
In Etten-Leur is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een sociale huurwoning maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Etten-Leurse woningzoekenden ligt er ook een urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders en Oekraïners. In de reguliere woningbouwprogrammering zit plancapaciteit maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Door flexwoningen in te zetten willen we deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen.

4

11:00

Memo - Spoorboekje 2023 (616944 - [REDACTED])

Code brv

7
12:00

Rondvraag
Er zijn geen punten voor de rondvraag.

8
12:30

Sluiting



Flexlocatie Haansberg

Projectopdracht

Interne projectopdracht (uitgebreid)

Datum: 25-11-2022

Flexwonen op een tijdelijke locatie in Haansberg

Code 2E

Versie: Definitief

Rol	Naam
Ambtelijk opdrachtgever	[REDACTED]
Opdrachtnemer	Kernteam Haansberg - [REDACTED]

Aanleiding en omschrijving project

In Etten-Leur is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een sociale huurwoning maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Etten-Leurse woningzoekenden ligt er ook een urgente noodzaak rondom het huisvesten van statushouders (asielketen) en Oekraïners. In de reguliere woningbouwprogrammering zit plancapaciteit maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte. Door ook flexwoningen in te zetten willen we deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan onze (wettelijke) taakstelling rondom kwetsbare doelgroepen. Deze projectopdracht gaat uit van het realiseren van een nieuwe flexlocatie met als beoogde opleverdatum in of zo kort mogelijk na 2023. Een zeer kort tijdsbestek wat alleen kan slagen als er topprioriteit aan wordt gegeven, er overeenstemming is over de uitgangspunten en we bereid zijn de risico's te nemen die nodig zijn ten behoeve van de planning.

Projectmotivaties op orde

Waarom willen wij als gemeente deze woningen?

Om de krapte in de woningmarkt rondom sociale huurwoningen aan te pakken. In beginsel voor de urgent woningzoekende (spoedzoekers) maar ook om te voldoen aan onze taakstelling rondom statushouders en regionale afspraken met betrekking tot actuele vraagstukken.

Wat verstaan wij onder flexwonen?

Flexwonen zorgt voor snelle woonoplossingen die naast reguliere woningbouw bijdragen aan diverse actuele behoeften op de woningmarkt. Flexwoningen zijn verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en hebben een tijdelijk karakter. De woning zelf gaat minder lang mee, de bewoning is op basis van tijdelijke huurcontracten en de locatie is op basis van tijdelijkheid vanwege het planologische regime.

Voor wie zijn deze flexwoningen?

Flexwoningen bestaan uit 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 echt urgent gehuisvest moeten worden een kans maken op een flexwoning. Een urgent 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. Er vindt (buitenscope) onderzoek plaats in hoeverre hier (afwijkende) afspraken voor gemaakt moeten en kunnen worden.

Het instrumentarium dat het beste past bij het toewijzen van woningen aan deze doelgroep is via het gangbare woonruimtebemiddelingsstelsel van de lokale woningcorporatie.

Zoekgebied op basis van objectieve criteria

In de besloten raadsbijeenkomsten van 6 september en 17 oktober is verkennend gesproken over criteria voor een project rondom flexwonen op een flexlocatie. Denk hierbij aan criteria over het aantal tijdelijke woningen, de beoogde doelgroep en de verhouding tussen statushouder/urgent woningzoekende, criteria rondom beschikbaarheid, geschiktheidseisen en financiële en juridische aanvaardbaarheid en maatschappelijk draagvlak. De projectgroep heeft op basis van de criteria een locatiescan uitgevoerd om te komen tot een voorkeurslocatie. De daadwerkelijke locatiekeuze wordt onderdeel van de raadsbehandeling in januari 2023. De voorkeur gaat hierbij uit naar de locatie in Haansberg.

Waarom in Haansberg?

Hier heeft de gemeente een geschikte grondpositie waar tijdelijk woningen kunnen worden geplaatst. In de besloten raadsbijeenkomsten van 6 september en 17 oktober is verkennend gesproken over relevante criteria voor een project flexwonen. Denk hierbij aan criteria over het aantal tijdelijke woningen, de beoogde doelgroep met de minimale 50/50verhouding statushouder/urgent woningzoekende, beschikbaarheid, geschiktheidseisen en financiële en juridische aanvaardbaarheid en maatschappelijk draagvlak. De uitgevoerde locatiescan geeft aan dat Haansberg van alle opties het beste voldoet. Voor de locatie in Haansberg gaan we uit van minimaal 50 tot maximaal 100 wooneenheden, circa 100 tot max 250 bewoners. De exacte omvang van de locatie hangt mede af van de stedenbouwkundige en maatschappelijke aanvaardbaarheid, het laadvermogen van de locatie. Financieel-economisch gezien heeft maximeren danwel één locatie in plaats van twee de voorkeur.

Waarom een tijdelijke locatie?

Er zijn vier opties om een flexlocatie planologisch te realiseren.

1. Via een **omgevingsplan/ herziening bestemmingsplan**; Planologisch gezien heeft dit de voorkeur maar er kan echter niet gewacht worden op het omgevingsplan. De reguliere planning daarvan gaat namelijk uit van 2024/2025 omgevingsplan gereed.
2. Een omgevingsvergunning **buitenplanse afwijking** (of straks BOPA in de omgevingswet) met als doel afwijken van het bestemmingsplan. De procedure heeft een doorlooptijd van **6 maanden**. Voor deze afwijking moet een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn. Deze goede ruimtelijke onderbouwing legt uit waarom de nieuwe ontwikkeling die in strijd is met het bestemmingsplan toch kan worden toegestaan. In de ruimtelijke onderbouwing moeten onderzoeken worden uitgevoerd, zoals bodemonderzoek, onderzoek naar flora en fauna enzovoort. Wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend met behulp van de buitenplanse afwijking, verandert de onderliggende bestemming niet. Dit betekent dat voor elke wijziging aan het plan na het verlenen van de vergunning, ook een wijziging van de vergunning nodig is. Voor deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.
3. **Kruimelgevallenregeling** op basis van artikel 4 onderdeel 11 van bijlage II Bor. Deze omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders (zonder de raad) worden verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Hierop is de reguliere procedure van toepassing van 8 weken met een verlengingsmogelijkheid van 6 weken.
4. Het instrumentarium **"gedoogbeschikking"** kan worden toegepast in geval van nood. Deze opties heeft om meerdere redenen niet de voorkeur.

Het instrumentarium omgevingsvergunning buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de voorkeur omdat die uitgaat van de benodigde/ gewenste 15 jaar. Kanttekening is dat er een "verklaring van geen bedenkingen" nodig is van de gemeenteraad, die niet eerder dan bij de ontwerp-omgevingsvergunning afgegeven kan worden. Daarna kan er pas opdracht tot bouwrijp gemaakt worden gegeven én de zekerheid "opdracht" richting bouwers/ exploitant voor de locatie. We hebben hier ervaring mee opgedaan voor de locatie Kalimba waar de eerste 21 tijdelijke woningen in december zijn geplaatst.

De gemeente als initiatiefnemer maar met wie doen we dit en waarom?

Het gaat in Etten-Leur om een totaalprogramma van minimaal 100 tijdelijke sociale flex-huurwoningen met bijbehorende voorzieningen. Alles moet voldoen aan geldende ruimtelijke kaders en duurzaamheidselen. De keuze voor tijdelijkheid legt een druk op de grond- en vastgoedexploitatie. Er is sprake van een onrendabele top in de vastgoedexploitatie. Een ontwikkelaar zal zonder enige vorm van compensatie een dergelijk locatie niet willen ontwikkelen. De gemeente Etten-Leur neemt in deze de rol van initiatiefnemer en is bereid risico en kosten te dragen om tot de gewenste minimale 100 huurwoningen te komen. Voor Haansberg gaan we uit van tenminste 50 flexwoningen en maximaal 100 flexwoningen.

Uitgangspunten rol en taakverdeling flexlocatie;

- a. De grond blijft in eigendom van de gemeente, er is sprake van een erfpachtconstructie of recht van opstal om op die manier de onrendabele top van het project op voorhand minder groot te maken én om snelheid te maken (er is op dit moment nog geen flankerend beleid rondom Flexwonen en de

- onrendabele top bij publieke projecten). De mogelijkheid is er om de grond om-niet uit te geven aan de exploitant als daar noodzaak toe is (onrendabele BC) na toetsing aan de staatssteunregels.
- b. Er zijn infrastructurele kosten die bijdragen aan de onrendabele top van de locatie Haansberg. De gemeente is bereid om samen met de partij die verhuurt en beheert een bijdrage te leveren aan de deels onrendabele investering voor realisatie van een project tijdelijke woningen. Er is nog onduidelijkheid over de hoogte van deze kosten en of de reservering die is gedaan in de begroting voldoende dekkend is én toegewezen zal worden.
 - a. Plankosten en planologische procedure (gemeente)
 - b. Sloop/ bouwrijp/ woonrijp (gemeente)
 - c. Hoofdfra, riolering, water, elektra en data (excl. huisaansluitingen)
 - d. Openbare ruimte (gemeente)
 - e. Gebiedsinfrastructuur aanleg/vervangen (gemeente)
 - f. Voorzieningen <onbekend>
 - c. Een (markt-)partij zorgt voor het leveren, realiseren, aansluiten en beheer en onderhoud van circa 50 tot 100 flexwoningen.
 - d. Er dient een bewezen woonruimtebemiddelingsstelsel te zijn voor het in de markt aanbieden van de woningen. Alwel is de enige die daarvoor in aanmerking komt.
 - e. Er is nog onduidelijkheid over uitgaven rondom de leefbaarheid maar ook in de vorm van huismeesters en woonbegeleiders. De lijn der verwachting is dat Alwel, preferent partner, deze kosten draagt.
 - f. De gemeente beheert en onderhoud de openbare ruimte.

Uitgangspunten financiële aanvaardbaarheid

- ✓ De kosten worden gedekt uit de algemene middelen, niet de exploitatie van Haansberg.
- ✓ Er is een bedrag van 3.5 miljoen opgenomen in de begroting
- ✓ Er is een rijkssubsidie aangevraagd van 7 ton, deze is nog niet toegekend.
- ✓ Naast de subsidieregeling is er een regionaal projectleider aangesteld die als aanjager dient en ondersteuning biedt en aan de gemeenten die bezig zijn met dit vraagstuk. Onduidelijk welke rol deze kan vervullen.
- ✓ De volledige BC dient te worden uitgewerkt met Alwel, scherpe formulering over de rol en taakverdeling (overeenkomst) en vervolgens een goede beheersing van de kosten (gemeente) in het verloop van het project.

Kanttekening: de budgetten en subsidieaanvraag gaan uit van 100 flexwoningen, locatie Haansberg gaat uit van de helft ofwel 50 tot maximaal 100 wooneenheden. De projectgroep toetst en bewaakt de begroting/ het totale budget/ businesscase.

Uitgangspunten maatschappelijk aanvaardbaarheid;

We streven naar een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak en hebben oog en oor voor de beleving en mening van belanghebbenden. De uitgangspunten van de aanpak die daarbij hoort gaan uit van grip op het draagvlak ofwel goed omgevingsmanagement;

- De politiek, maakt eerst een afgewogen keuze op basis van het raadsvoorstel, De gemeenteraad gaat op basis van criteria de locatie aanwijzen, gaat akkoord met de investering die begroot is en stelt de spelregels rondom de participatie vast,
- In deze startnotitie staat de aanpak opgenomen,
- De projectgroep c&p is op dat moment operationeel, met duidelijk taak- en rolverdeling rondom communicatie,
- We starten met de communicatie in de omgeving zodra een locatie bekend is,
- We geven de (directe) omgeving snel zekerheid over hoe het project/ het proces eruit komt te zien, hoe beheer is georganiseerd en waar ze terecht kunnen met vragen en klachten. Persoonlijk contact en kennismaking met de direct omwonenden en belanghebbenden.
- We organiseren op locatie ateliers om met elkaar het project vorm te geven én om kennis en inzichten met elkaar te delen.
- We publiceren de stukken op de website www.etten-leurdoethetgewoon.nl op de webpagina over "flexwonen" waar in bredere context het verhaal over flexwonen staat.
- Het is aan het college om invulling te geven aan het project, er is daarin geen rol meer voor de gemeenteraad maar ze dienen wel in te stemmen met de "verklaring van geen bedenkingen".

Doelstelling

1. Op korte termijn (inzet is uiterlijk eind 2023) op een ruimtelijk, juridisch en financieel aanvaardbare wijze realiseren van circa minimaal 100 flexibele woningen voor onder andere statushouders en urgent woningzoekenden.
2. Draagvlak voor dit soort woningen en hun rol in de woningmarkt vinden en behouden in de omgeving en maatschappij

Op te leveren producten/acties

- | | |
|---|-----------------------|
| A. Bestuurlijk akkoord en mandaat; (Go-No Go beslissing) | Projectgroep A |
| 1. MT-voorstel projectopdracht (november 2022) | |
| 2. College/raadsvoorstel met o.a. startnotitie routekaart participatie (januari 2023) | |
| a. Raad Luistert presentatie 9 januari 2023 | |
| b. Raad Debatteert 23 januari 2023 | |
| c. Raad Besluit 6 februari 2023 | |
| 3. Strategische overlegmomenten | |
| a. Intern PH/███/Strateeg Wonen ███ / Programmamanager ███ | |
| b. Extern regionale afstemmingen (zit niet in deze opdracht) | |
| c. Extern Alwel/partners (alleen op operationeel niveau) niet zaken rondom woonzorgvisie 2023 | |
| 4. Afstemming met regio (projectleider/ provincie en rijk, relatie Woondeal) | |
| B. Communicatie en participatie (v.a. januari 2023) | Projectgroep B |
| 1. Organiseren dialogogesprekken omwonenden | |
| 2. Organiseren website, publicaties, brieven, communicatie uitingen en beantwoording vragen | |
| 3. Organiseren informatieavonden (2x) | |
| 4. Organiseren ontwerp ateliers op locatie (2-5x) | |
| 5. Community building | |
| C. Ontwerp en RO (v.a. januari 2023) | Projectgroep C |
| 1. Ontwerp uitwerkingen (PvE-SO-VO-DO) | |
| 2. Ontwerpateliers (5x) eventueel op locatie | |
| 3. Planstudies (RO-effectstudies) en mitigeren milieubezwaren | |
| 4. Ruimtelijke onderbouwing/ buitenplanse afwijking of Bopa | |
| 5. Omgevingsvergunningsprocedure buitenplanseafwijking max. 26 weken. | |
| o Ontwerp-omgevingsvergunning | |
| o Ontwerp verklaring van geen bedenkingen | |
| o Evt. zienswijzen | |
| o Definitieve vergunning | |
| o Evt. beroepsperiode | |
| Of omgevingsvergunningsprocedure (reguliere) (onder de nieuwe omgevingswet) | |
| a. Voorbereiding (2weken) | |
| b. Procedure (8+6 weken) | |
| c. B&W besluit | |
| d. Ter inzagelegging (6weken) | |
| e. Bezwaarperiode (6-12weken) (buiten scope projectopdracht) | |
| f. Beroepsperiode (buiten scope projectopdracht) | |
| D. Grond, planeconomie en juridisch zaken | Projectgroep D |
| 2. Juridische onderbouwing, samenwerkingsverbanden en publicatie | |
| 3. Plan economische businesscase onderbouwing | |

Code 2E

4. Erfpachttuitgifte / recht van opstal
5. Pachtovereenkomst(en)
6. Afstemming provincie
7. Toetsing/ borging huurovereenkomsten en afspraken met huurders/gebruikers

E. Civiel en cultuurtechnisch

Projectgroep E

1. Planstudies (conditionerende onderzoeken)
2. Civieltechnische uitwerkingen bouwrijp (TO-bestek/werkomschrijving)
3. Raming(en) infrastructurele kosten
4. Leveranties
5. Nutsvoorzieningen aanvragen / coördinaties
6. Amoveren /sloop / saneren/ voorbelasting (indien nodig)
7. Bouwrijptoezicht
8. Bouw(plaats) coördinatie (flexwoningen, bouw door derden)
9. Civieltechnische werkzaamheden woonrijp (DO/werkomschrijving)
10. Leveranties
11. Inkoopstrategie en aanbestedingen/inkooptraject MVO/1-op-1
12. Woonrijp toezicht
13. Opleveren en nazorg
14. Communicatie (i.s.m. projectgroep B)

Projectafbakening

Start en afronding: Deze projectopdracht reikt tot en met het opleveren van de flexlocatie.

Buiten scope:

- Alle politiek/bestuurlijke/regionale afwegingen en keuzes rondom de programmering (aantal, doelgroep en locatiekeuze). O.a. de bestuurlijk/strategische afspraken.
- Er zijn politiek-bestuurlijke afspraken gemaakt over het realiseren van minimaal 100flexwoningen. Deze projectopdracht gaat primair over het realiseren van flexwoningen op een nieuwe flexlocatie die door de gemeenteraad wordt aangewezen. Hoeveel woningen daar gerealiseerd kunnen worden is onbekend. De eventuele restopgaven, die vermoedelijk in het stedelijk gebied ingevuld gaat worden, vormt geen onderdeel van deze projectopdracht.
- Benodigd flankerend beleid, publicaties, vraagstukken of communicatie uitingen rondom het totale flexwonen in Etten-Leur.

Koppelkansen en doelen

Er zijn op voorhand (mee)koppelkansen in beeld die van meerwaarde kunnen zijn. Te denken aan;

- Nog nader te definiëren duurzaamheidsambities als pilot rondom flexlocaties initiëren
- Locatie waar groencompensatie kan plaatsvinden (ruimte voor een groene inpassing).

Randvoorwaarden

- Collegieakkoord op projectaanpak en raadsvoorstel
- Raadsbesluit "go" op de locatiekeuze en participatie routing
- Provinciaal akkoord op een tijdelijke flexlocatie
- Formalisering van de samenwerking met partner (realisatieovereenkomst)
- Formalisering van de samenwerking met regionaal projectleider
- Formalisering van de "woondeal" met regio (buitenscope projectopdracht)

Samenhang met andere projecten

Woningbouw Haansberg

De flexlocaties komt in het gebied Haansberg waar in de periode nu tot 2035 een wijk wordt ontwikkeld met nieuwe infrastructuur, woningen en bijbehorende voorzieningen. De flexlocatie Haansberg gaat uit van een tijdelijkheid van maximaal 15 jaar. Daarmee zijn het de eerste "nieuwe bewoners" van Haansberg. Het is aannemelijk dat de bewoners van een flexlocatie naar uiteindelijk een nieuwe woning in Haansberg gaan. Ook is het denkbaar dat de flexlocatie na 15 jaar **permanent** onderdeel wordt van Haansberg. Dit kan zijn door legalisatie via het (overkoepelende) omgevingsplan of door **het verplaatsen van de flexwoningen** (wat technische gezien prima kan) naar een nieuwe flexlocatie in Haansberg.

Flexwonen in Etten-Leur

We houden er nu rekening mee dat flexwonen minstens tot en met 2030 wezenlijk onderdeel uit zal maken van onze nieuwbouw. Flexwoningen worden daarom nadrukkelijk genoemd in de regionale Woondeal. Flexwonen krijgt ook een eigen plek in de omgevingswet.

Neveneffecten

Positief

Meer slaagkansen voor diverse doel- en aandachtsgroepen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Realiseren wensportefeuille Alwel/voorkomen langjarig niet bouwen van sociale huurwoningen Bijdrage leveren aan regionale woonafspraken (Woondeal).

Negatief

Maatschappelijke onrust.
Forse financiële bijdrage gemeente

Tijd

Projectopdracht in het MT	november 2022
College/raadsvoorstel startnotitie Participatie	november /december 2022
Publicatie stukken openbaar	2 januari 2023
Kennismaken met direct omwonende	2-9 januari 2023
Raad Luistert presentatie	9 januari 2023
Raad besluit	eind januari
Mijlpalen fase 1 (ontwerp en legalisatie)	
Omgevingsdialoog	v.a. februari 2023 (direct na besluit raad)
Publicatie voornemen samenwerking Alwel	februari – maart 2023
Planstudies en RO- onderbouwingen	januari– maart 2023
Verklaring van geen bedenkingen	3 ^e raadcyclus van april/mei of 4 ^e van juni
Opdracht overeenkomst Alwel/exploitant	Na raadsbesluit (juni)
Mijlpalen fase 2 uitvoering	
Bouwrijp leveranties en nutsvoorz.	Z.S.M. (eerder besluit van college nodig)
Bouwrijp gereed	december 2023 (gewenst)
Start bouw:	begin 2024
Woningen gereed:	niet eerder dan begin 2024

Geld

In onze begroting is budget gevraagd a 3.5mln voor met name de infrastructurele kosten o.b.v. flexlocaties 100wooneenheden.
Er is 7ton aan subsidie aangevraagd bij het Rijk om flexlocatie(s) te realiseren.
In onze begroting zijn FTE's opgenomen die relevant zijn voor het snelle verloop van dit project.
Alwel heeft budget in haar begroting opgenomen om Flexwoningen te bouwen én te exploiteren.
Er is nog onvoldoende zicht op de totale projectkosten én verdeling van deze kosten.

Kwaliteit

De kwaliteitseisen zullen we toetsen aan de SMART criteria:

- Specifiek (de opdracht is concreet en specifiek beschreven)
- Meetbaar (het eindproduct is specifiek en in tijd beschreven en daarmee meetbaar)
- Acceptabel
- Realistisch (de doelen zijn realistisch gesteld en afgestemd met andere werkzaamheden)
- Tijdgebonden

Informatie en communicatie**Communicatie en participatie**

Start projectgroep: Na akkoord op de projectopdracht wordt de projectgroep communicatie/participatie operationeel. Daarin zitten onder andere de projectleider, communicatie adviseur en wijkmanager.

1. **Start:** Na akkoord op de projectopdracht wordt de projectgroep communicatie/participatie operationeel en de taken verdeeld.
2. **Website:** Er wordt een websitepagina over "flexwoningen" openbaar gemaakt waar het verhaal met tekst, uitleg verbeeldingen en informatie over de ontwikkelingen in Haansberg worden gedeeld.
3. **Raad aan zet:** Het raadsvoorstel met locatiekeuze en de startnotitie participatie wordt in de gemeenteraad gebracht en conform uitgevoerd door de projectgroep.
4. **Website en uitnodigingen:** Er wordt een websitepagina over "flexwoningen" openbaar gemaakt en uitnodigingen verstuurd rondom de dialoog.
5. **Ontwerpateliers:** De grondhouding van de projectgroep is om snel met de direct omwonende in overleg te gaan over "wat en hoe" via periodieke atelier/schetssessies deels op de locatie zelf.
6. **Communicatieplan uitwerking:** er wordt door de projectgroep, partners en omwonende gewerkt aan een basis van draagvlak en vertrouwen. Hier wordt een separaat C&P actielijst opgesteld en bijgehouden waarin concrete acties staan uitgeschreven van start tot en met de bewoning.
7. **Raad wederom aan zet:** het ontwerp wordt vóór publicatie richting de gemeenteraad gestuurd voor een Verklaring van geen bedenkingen. Op basis van een verklaring kan de locatie gerealiseerd worden.

Informatie-uitwisseling (intern)

Alle informatie die wordt vergaard (gespreksverslagen, mail, adviezen) wordt vastgelegd en opgenomen in het digitaal projectdossier. De projectgroep informeert via de projectleider de ambtelijk opdrachtgever. Via reguliere contactbesprekingen wordt de wethouder vastgoed/RO geïnformeerd. College wordt tussentijds aan het eind van iedere fase geïnformeerd door middel van voortgangsrapportages

Organisatie**Rolverdeling intern, van strategische programmering naar operationeel uitvoering**

Het realiseren van flexlocatie en nieuw project met daarbij een urgentiebehoefte om het ook zo snel mogelijk te realiseren vraagt een toegewijd projectteam met een heldere projectopdracht, projectmotivatie, projectmandaat, rolverdeling strategisch-vs-operationeel en gezamenlijk beeld op de top-risico's.

Strategisch - opdrachtgever: Strateeg Wonen () en de programmamanager Samenleving () vormen gezamenlijk de inhoudelijk opdrachtgevers. De aanleiding en de contouren van de opdracht zijn afgestemd met B&W en de gemeenteraad. is formeel ambtelijk opdrachtgever.

Operationeel - opdrachtnemer: Het project valt binnen de contouren van gebiedsontwikkeling Haansberg en daarmee onder de regie van het kernteam Haansberg.

Projectgroepen

Code 2E

Projectgroepen	Taak	Rol	Naam	Urenindicatie
A KT Haansberg	Opdrachtnemer, overkoepelende aansturing, projectbeheersing.	Projectleider	[REDACTED]	250
B Communicatie, participatie en omgevingsmanagement	Verantwoordelijk voor communicatie en het behoud en ontwikkelen draagvlak.	Projectleider	[REDACTED]	20
		Communicatieadviseur	[REDACTED]	40
		Wijkmanager	[REDACTED]	75
		Beleidsmedewerker Samenleving	[REDACTED]	50
C Ontwerp en RO	Verantwoordelijk voor het ontwerp en planologische procedure.	Stedenbouwkundige	[REDACTED]	50
		Mdw stedenbouw	[REDACTED]	50
		juridisch adviseur	[REDACTED]	50
		Bouwplantoetser	[REDACTED]	10
D Grondzaken/juridische zaken	Verantwoordelijk voor de juridische onderbouwing, kosten(verhaal) en grondzaken	Jurist	[REDACTED]	40
		Planeconoom Grondzaken	[REDACTED]	40
E CCT	Technische uitwerking, benodigde onderzoeken en coördinatie nutsvoorz., budgetbewaking, bouwwoonrijp incl. toezicht en nazorg.	Projectleider	<VACATURE>	300
		Werkvoorbereider	<VACATURE>	200
		Toezichthouder	<VACATURE>	200
		Inkoopadviseur	<VACATURE>	

Er zijn meer collega-specialisten nodig om het beoogde projectresultaat te behalen. Deze worden naar behoefte van een projectgroep uitgenodigd/benaderd. Het uitgangspunt is dat de urenbesteding van deze groep beperkt blijft.

Risico's en beheersmaatregelen

Planning

Het realiseren van de Flexlocatie Haansberg in 2023 is zeer ambitieus. Er zijn diverse planningsrisico's

1. Tussentijdse aanpassingen in de projectopdracht
2. Volgordelijkheid der dingen, verklaring van geen bedenkingen/buitenplanse procedure doorlooptijden.
3. Bouwrijp maken, leveranties en nutsaansluitingen hebben een lange doorlooptijd 1jaar is veel te kort
4. Doorlooptijden rondom inkooptrajecten en planologische procedures.
5. Ongewenste resultaten uit de planstudie onderzoeken
6. Bezwaar op de publicatie "voornemen van een opdracht aan preferent partner Alwel"*.

BHM: In de projectgroepen worden de planningsrisico's tijdig in beeld gebracht. Dit kan aanleiding geven tot het bijstellen van de opdracht. Op dit moment is er nog onvoldoende grip op de haalbaarheid van de planning. "In 2023 open" vormt voorlopig het kritieke pad wat betekent een "hoog risico op uitloop".

*Juridische basis van een gewenste 1-op-1 samenwerking met Alwel

De juridische basis dient getoetst en nader uitgewerkt te worden, onder ander in het kader van Arrest Didam/ de staatssteunregels. Alwel is preferent de partner maar er is behoefte aan een goede juridische argumentatie én publicatie van het voornemen voordat er een sluitend samenwerkingsverband is.

[REDACTED]

Aandachtspunten rondom de afspraken met Alwel

Code ibpb / Code 2i

Zodra er een juridische basis is voor een samenwerking met Alwel dienen er afspraken gemaakt te worden over meerdere onderdelen. Een voorzien knelpunt wat eerder aandacht behoeft is de voorwaarden die Alwel eerder heeft gesteld rondom de doelgroep verhouding 75/25 woningzoekende/statushouders. Het signaal van de gemeenteraad, en van het college, gaat uit van 50/50.

Samenhang met Haansberg

De flexlocatie is beoogd in het gebied Haansberg buiten de eerste fases waar woningbouw beoogd is en buiten de gronden van ontwikkelaars/bouwers. Alle facetten van de uitvoering en de communicatie daarom heen dienen in samenhang te worden afgewogen.

Draagvlak en maatschappelijke impact

Het draagvlak voor een flexlocatie met als doelgroep spoedzoekers en statushouders is broos.

BHM: er wordt een omgevingsmanager aangesteld die actief communiceert, participeert en acties inzet op het maximaleren van het draagvlak en vertrouwen.

CCT-uitvoering

Vanuit het CCT-perspectief zijn er twee aandachtspunten;

1. Het is van belang dat er eerst een definitief stedenbouwkundig plan is. Het uitgangspunt is dat er dan pas gestart wordt met het uitwerken.

Kanttekening: Vormt onderdeel een afweging die bij aanvang door de opdrachtgever goed gemaakt moet worden. Het behalen van de planning versus de bereidheid tot het nemen van risico's die CCT/projectleider hierin voorziet.

2. De beoogde flexlocatie wordt onderdeel van een groter plan Haansberg. Beheerstechnisch dient te worden voorkomen dat er waterhuishoudkundige /riool technische sub gebiedjes ontstaan. De beste beheersmaatregel(s) hiervoor wordt bij aanvang van de projectgroep geagendeerd.

Kosten

Er is behoefte aan een raming/ volledige businesscase en inzicht in de verdeling van kosten.

BHM: Er worden ramingen gemaakt vanuit projectgroep CCT en grondzaken en Alwel wordt verzocht hun BC aan te geven.

Omgevingswet

Juli 2023 gaat naar verwachting de nieuwe Omgevingswet in. De kans is zeer groot dat de procedure in de nieuwe Omgevingswet georganiseerd moet worden. De projectgroep Ontwerp en RO gaan van start met het beheersen van de planning.

Voor akkoord

Ambtelijk opdrachtgever:

Datum:



Code 2E

Van: [redacted]

Verzonden: [redacted]

Aan: [redacted]

Onderwerp: [redacted]

donderdag 1 december 2022 18:27

Toekenning rijksbijdrage 100 tijdelijke woningen

Ter informatie: Zojuist bericht gekregen van RVO dat ons een bijdrage van €700.000 is toegekend voor het komende project tijdelijke woningen.

Groeten,
[redacted]

Verzonden vanuit Outlook voor iOS



Handwritten notes or markings in the upper center of the page.



Code 2E

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 december 2022 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: verzoek

Hoi [redacted]

Ik heb m'n aanpassingen/opmerkingen toegevoegd. Daarbij heb ik rekening gehouden met hetgeen ik nav ons gesprek gisteren met Jean-Pierre heb besproken:

- Hij wil de uitspraak "max% statushouders" in het voorstel opnemen maar niet als beslistpunt.
- Hij wil graag door met het stuk en niet wachten totdat er meer bekend is over de exacte verdeling statushouders/spoedzoekers. De uitspraak max 50% naar de raad is voldoende.

Mocht je nog vragen hebben, laat het me weten.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:03
Aan: [redacted] <[redacted]@etten-leur.nl>
Onderwerp: verzoek

Dag [redacted]

Voor de flexlocatie in Haansberg is er wat ruis over het aantal flexwoningen (onze opdracht) en de doelgroepen (verhouding).

Ik wil deze week het raadsvoorstel afronden. Is er bestuurlijk akkoord om dit uit te voeren?

100woningen, 50/50verhouding urgent woningzoekende en statushouders?

Lukt het je om dit deze week nog te accorderen? Anders schuiven we een cyclys op.

[Opzet raadsvoorstel Flexwonen op een flexlocatie.docx \(sharepoint.com\)](#)

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente | Etten-Leur
Afdeling | Leefomgeving
Team Ruimte & Economie
Email | [redacted]@etten-leur.nl
Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
Telefoon | 14076
Internet | www.etten-leur.nl



()

...

...

...

...

()

...

...

...

...

()

...

()