



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Plaatsing Flexwoningen aan de Kraakselaan (planologische medewerking)
Zaakdossier	Z/23/031713 - D/23/102107
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	24 januari 2023

Opsteller	Antoon van Buren	E-mail	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65

Voorstel

1. De volgende categorie van gevallen aan te wijzen, op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, waardoor een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist:
 - a. Locaties gelegen binnen de bebouwde kom van Doesburg, waarop woningen voor een periode van maximaal 20 jaar worden gerealiseerd op een bebouwingsoppervlak van maximaal 2.000 m²

Juridische grondslag

Artikel 6.5 lid 3 Bor

Inleiding

Nadat wij op 18 oktober 2022 onze voorwaardelijke medewerking ¹ hebben verleend voor het plaatsen van 15 flexwoningen aan de Kraakselaan (wij hebben u hierover geïnformeerd), is er gestaag gewerkt aan de verdere planvoorbereiding. Dit, met als voorlopig tussenresultaat het bijgevoegde voorlopig ontwerp. Dit ontwerp is getoetst op alle relevante ruimtelijke aspecten.

De corporatie streeft ernaar om in oktober 2023 de sleutels te overhandigen aan de bewoners. Om deze ambitie waar te kunnen maken, wil zij -vooruitlopende op de medio 2023 te verlenen omgevingsvergunning - alvast een order plaatsen voor de aankoop van deze 15 woningen. Zij realiseert zich dat zij hier willens en wetens een risico loopt, omdat een vergunning uiteindelijk ook wel eens niet kan worden verleend. Uw “planologische medewerking” geeft de corporatie voldoende vertrouwen om een forse voorinvestering te doen door de woningen alvast op afroep te bestellen. Daarbij aangetekend dat deze order wordt geplaatst nadat ook de Raad van Commissarissen van de corporatie zijn fiat heeft gegeven. Hij gaat over de investeringsuitgaven.

¹ De voorwaarden voor medewerking hebben wij vervat in een intentieovereenkomst, die op 9 december 2022 is ondertekend. Wanneer de hierin opgenomen (ruimtelijke) onderzoeken positief kunnen worden afgerond en een vergunning kan worden verleend, wordt door ons voorwaardelijk bouwgrond beschikbaar gesteld. De vervolgspraken worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst.

Het voorlopig ontwerp

Bij dit voorstel hebben wij het voorlopig ontwerp van de flexwoningen op locatie Kraakselaan gevoegd. Op 25 januari 2023 vindt er een tweede informatiebijeenkomst plaats met de direct omwonenden. Tijdens de eerste bijeenkomst in oktober 2022 hebben bewoners aangegeven erg gesteld te zijn op hun privacy. Met deze wens is in het ontwerp rekening gehouden; de woningen zijn zodanig gesitueerd dat de terrassen bij deze woningen van de bestaande woningen zijn “afgekeerd”. Ook wordt er in het verlengde van de geluidwal een dichte haag geplaatst, zodat het zicht op de nieuwe woningen volledig wordt onttrokken. De toegang tot de woningen vindt plaats via de Kraakselaan. Met de gekozen indeling is er sprake van een betrekkelijk geïsoleerde ligging van deze woningen t.o.v. de aangrenzende bestaande woningen. De 25^{ste} januari willen wij van de bewoners vernemen of zij vinden dat hetgeen eerder bij hen is “opgehaald” in voldoende mate is “verwerkt” in het voorlopig ontwerp. Tijdens de commissievergadering VROM van 15 februari zal ons collegelid Birgit van Veldhuizen van hetgeen dat is besproken tijdens deze bijeenkomst verslag doen.

Uitkomsten van de uitgevoerde (voor)onderzoeken op het gebied van geluid, bodem, archeologie, ecologie en cultuurhistorie laten zien dat het realiseren van woningbouw op de beoogde locatie mogelijk is. Voor het beperken van geluidsoverlast van het verkeer op de provincialeweg wordt een geluidscherm geplaatst.

Van de 15 woningen worden er 5 toegewezen aan statushouders. De andere woningen worden gegund aan starters op de woningmarkt. De woningen variëren in grootte, waardoor er zowel woningen zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens als voor kleine (jonge) gezinnen, bestaande uit maximaal 4 personen. Zes grotere (en daardoor ook luxere woningen) worden geëxploiteerd voor een huurprijs van rond € 800.

Doel / meetbaar effect

Het -bij gebleken (financiële) haalbaarheid - binnen een zo kort mogelijk tijdbestek realiseren van tijdelijke woningen op het hiervoor inmiddels aangewezen gemeenteterrein aan de Kraakselaan.

Met het versneld toevoegen van woonruimte kan de druk op de lokale woningmarkt (enigszins) worden verlaagd.

Argumenten

1.1 Om woningen langer dan 10 jaar op basis van een tijdelijke vergunning op een specifieke locatie te kunnen plaatsten moet die locatie hiervoor expliciet worden aangewezen.

In de regel kunnen tijdelijke vergunningen worden afgegeven tot maximaal 10 jaar. Om van deze termijn gemotiveerd te kunnen afwijken, dient gebruik te worden gemaakt van de Crisis- en herstelwet (Chw). Om financiële en exploitatie-technische reden is er aanleiding om deze termijn te verlengen naar 20 jaar; dit maakt de investering die de corporatie moet doen namelijk minder onrendabel, en daardoor voor haar beter financieel te verantwoorden. Wij hebben hiervoor in overleg met de corporatie de flexwoningen aan de Kraakselaan recent aangemeld als zogenaamd “innovatief experiment” bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: Ministerie). Wij verwachten dat het Ministerie de aanmelding goedkeurt



en zijn instemming medio februari publiceert. Om feitelijk gebruik te kunnen maken van de Chw, dient u als gemeenteraad eerst het project op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aan te wijzen als “categorie van gevallen”, waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) is vereist als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Bor. Daarna kan door de corporatie vergunning worden aangevraagd, waarvoor het meeste voorwerk (ruimtelijke onderzoeken) reeds is voltooid.

Kanttelingen

geen

Financiën

n.v.t.

Uitvoering

Planning

- ✓ Na uw aanwijzing van “categorie van gevallen” worden de woningen door de corporatie z.s.m. besteld, de aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend, en wordt er naar toegewerkt om de sleutels van deze woningen in oktober 2023 uit te reiken.

Communicatie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Voorlopig ontwerp Flexwoningen Kraakselaan

De raad van de gemeente Doesburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023;

gehoord de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu van 15 februari 2023;

b e s l u i t :

1. De volgende “categorie van gevallen” aan te wijzen, op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, waardoor een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist:
 - a. Locaties gelegen binnen de bebouwde kom van Doesburg, waarop woningen voor een periode van maximaal 20 jaar worden gerealiseerd op een bebouwingsoppervlak van maximaal 2.000 m².

Aldus besloten door de raad van de gemeente Doesburg in zijn openbare vergadering van 2 maart 2023.

De griffier,
J.B. Voorhof

De voorzitter,
drs. L.W.C.M. van der Meijs

Het besluit treedt in werking de dag ná bekendmaking (Dit is voorzien op 15 maart 2023)