

Datum

31-08-2021

Onderwerp

Flexwoningen

Uw kenmerk

4617078

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. In te stemmen met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningsprocedure door het college om 72 flexwoningen ten behoeve van reguliere actief woningzoekende 1 en 2 persoons huishoudens voor een termijn van 15 jaar mogelijk te maken op het voormalige voetbalveld, gelegen aan het Bergsche Hoevepad in de Ruwaard te Oss.*
- 2. De grond voor dit project tegen vergoeding van een symbolisch bedrag in gebruik te geven aan BrabantWonen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In onze raadsinformatiebrief van 22 juni 2021 informeerden wij uw raad over onze opgave om flexwoningen te realiseren. De eerste locatie waarvoor nu een plan wordt uitgewerkt is een vrijgekomen voetbalveld dat voorheen werd gebruikt door voetbalclub S.V. Ruwaard, gelegen aan het Bergsche Hoevepad. Het plan van BrabantWonen is om hier 72 flexwoningen voor de duur van 15 jaar te realiseren (zie concept-ontwerp in bijlage 1).

Om de flexwoningen mogelijk te maken kan het college in afwijking van het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen, voor een termijn van maximaal 10 jaar. Om de termijn te kunnen verlengen naar 15 jaar moet het project flexwoningen Oss door het ministerie van BZK worden aangewezen als experiment-project in het kader van de Crisis- en herstelwet. Na deze aanwijzing kan het college met de reguliere (korte) procedure een tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar verlenen. Een juridische vereiste hierbij is dat de gemeenteraad hiermee instemt. BrabantWonen werkt het plan verder uit en zal daarna een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Bij deze aanvraag zit een nadere motivatie en onderbouwing.

De termijn van 15 jaar is nodig voor een sluitende exploitatie voor het plan. Daarnaast vraagt BrabantWonen aan de gemeente om de benodigde grond hiervoor om niet beschikbaar te stellen, waarbij de corporatie de kosten draagt voor het bouw- en woonrijp maken, beheer en onderhoud en het na afloop terugbrengen in de oorspronkelijke staat.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen de komende jaren 240 flexwoningen op meerdere tijdelijke locaties realiseren, waarvan de eerste 72 op deze locatie. Deze opgave volgt uit de prestatieafspraken die wij eind vorig jaar met de woningbouwcorporaties hebben gemaakt. Tegelijkertijd werken we aan meerdere permanente woningbouwlocaties, waaronder Oss West om de druk op de woningmarkt structureel te verlichten.

De realisatie van flexwoningen draagt bij aan onze ambitie op het gebied van Wonen: voorzien in de woningbehoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 De flexwoningen kunnen sneller worden gerealiseerd.*

Gezien de huidige druk op de woningmarkt en op de wachtlijst van BrabantWonen is het van belang dat de flexwoningen er snel komen te staan. We willen de proceduredtijd zo kort mogelijk houden. Normaal gesproken moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een

termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast, hierbij is een *verklaring van geen bedenkingen* nodig van de gemeenteraad. Met de toepassing van de Crisis- en herstelwet, kan worden volstaan met een reguliere omgevingsvergunningsprocedure van 8 weken. Het college doet hiervoor een aanvraag bij het ministerie van BZK om de flexwoningen in Oss te laten aanwijzen als experiment-project. Het college kan daarna in afwijking van het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen (met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 11, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.2 De voorgestelde procedurele aanpak is opgenomen in de Omgevingswet, we anticiperen hierop.

Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde "buitenplanse omgevingsactiviteit" ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.

1.3 Een termijn van 15 jaar is nodig om het flexwoningen-plan financieel haalbaar te maken. Zonder de voorgestelde toepassing van de Crisis- en herstelwet kan het college (met de korte procedure) slechts voor een termijn van 10 jaar een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen. Om de 72 flexwoningen in de Ruwaard mogelijk te maken is een termijn van 15 jaar nodig. Indien de termijn op 10 jaar wordt gesteld ontstaat er een tekort van circa € 600.000,- in de exploitatie.

2.1 De corporatie neemt de kosten op zich voor het bouw- en woonrijp maken, beheer en onderhoud en het na afloop terugbrengen in de oorspronkelijke staat.

Het voormalige voetbalveld waar de 72 flexwoningen moeten komen is eigendom van de gemeente. Het is niet meer in gebruik door de voetbalclub S.V. Ruwaard en maakt zodoende ook geen deel meer uit van het huurcontract. BrabantWonen vraagt aan de gemeente om deze grond voor het project in te zetten zonder daarvoor de reguliere kosten te berekenen waarbij zij dan de kosten dragen voor het bouw- en woonrijp maken, beheer en onderhoud en het na afloop terugbrengen in de oude staat.

Deze kosten zou de gemeente anders voor zijn rekening moeten nemen om de grond als bouwrijpe grond te kunnen leveren. Deze kosten zijn geraamd op circa € 450.000,-. De opbrengst van een eventuele pacht zou circa € 380.000,- bedragen. Daarnaast heeft de gemeente het voordeel dat er nu geen onderhoudskosten meer gemaakt hoeven te worden.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?*1.1 Er is vanuit de buurt weerstand tegen het plan.*

Op 23 juni 2021 zijn ruim 200 omwonenden van de locatie per brief geïnformeerd over het plan voor flexwoningen op het voormalige voetbalveld van S.V. Ruwaard. Een deel van hen is ook direct uitgenodigd voor een tweetal digitale informatiebijeenkomsten op 30 juni 2021. Vooruitlopend op die bijeenkomsten is er onrust ontstaan in de buurt en is een initiatiegroep in de buurt gevormd. Dit leidde tot circa 35 berichten waarin bewoners hun bezwaren tegen c.q. hun zorgen over het plan kenbaar maakten. Ook zijn op het moment van schrijven van dit voorstel circa 75 verzoeken binnengekomen waarin een beroep gedaan wordt op de Wet Openbaarheid van Bestuur.

De voornaamste zorgen die mensen ook tijdens de informatiebijeenkomsten uitten, hadden betrekking op de huurders die door BrabantWonen in de flexwoningen gehuisvest worden en de impact van deze mensen op de veiligheid en leefbaarheid in de buurt. Ook zijn er zorgen over zaken als parkeren, verstoring van het uitzicht, de verkeersstromen in de wijk en de impact op het groen. Daarnaast zijn er zorgen dat de flexwoningen na 15 jaar toch blijven staan.

Aanvankelijk was gemeentelijk het beeld dat er ook bijzondere doelgroepen zouden worden gehuisvest. BrabantWonen richt zich met de flexwoningen echter uitsluitend op reguliere actief woningzoekende 1 en 2 persoons huishoudens. Huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder mensen met een urgentiestatus, statushouders, gezinnen met kinderen onder 18 jaar, mensen die uitstromen uit een (zorg)instelling en dergelijke, is niet aan de orde.

BrabantWonen zet verder actief sociaal beheer in op alle complexen en verhoogt die inzet, wanneer een situatie daarom vraagt.

Het uitgangspunt is dat de aanwezigheid van flexwoningen niet mag leiden tot problemen met parkeren. We hanteren in eerste aanleg een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per appartement (in de gemeentelijke parkeernormen is geen norm opgenomen voor dit specifieke woningtype). Mocht blijken dat de hoeveelheid parkeerplekken ontoereikend is, breiden we deze uit. De eerste inschatting ten aanzien van verkeer is dat de wegenstructuur de aanvullende verkeersbewegingen makkelijk moet kunnen verwerken. In de vergunningsaanvraag van BrabantWonen zal dit verder worden onderbouwd.

Voor het groen op en rondom het veld is het uitgangspunt dat we dit behouden en waar mogelijk uitbreiden, zodat het groene karakter van de omgeving maximaal behouden blijft.

De diverse vragen en zorgen zijn die avond voor zover mogelijk beantwoord en geplaatst op een speciale vraag en antwoord pagina van BrabantWonen, www.brabantwonen.nl/flexwoningenruwaard, tevens bijgevoegd in bijlage 2.

1.2 Voetbalclub S.V. Ruwaard is het niet eens met het plan.

In een gesprek d.d. 08-07-2021 met bestuurders van S.V. Ruwaard hebben zij aangegeven dat het plaatsen van de flexwoningen een eventuele uitbreiding van de club de komende 15 jaar verhindert. Ook zou het belemmeren om eventuele andere sporten op de locatie te huisvesten. Zij hebben de suggestie gedaan om de flexwoningen naar het zuidoosten te verplaatsen, richting het park en op het veld dat momenteel gehuurd wordt door een hondensportclub.

De huur van het veld is indertijd opgezegd vanwege een teruglopend aantal leden. De club heeft nog circa 200 leden en geen jeugdteams. De bestaande accommodatie heeft voldoende capaciteit voor de voetbalclub, ook als er sprake zou zijn van een (lichte) toename van het aantal leden. Er is op dit moment ook geen ruimte nodig voor andere sporten. Na 15 jaar is de grond weer beschikbaar.

Verplaatsing van de flexwoningen richting het park is daarnaast ruimtelijk onwenselijk vanwege het onderbreken van de parkstructuur en het feit dat de verkeersontsluiting dan via het park moet lopen, wat een forse impact heeft op het omliggende groen en op de exploitatie van het plan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Om de flexwoningen te realiseren moeten er diverse kosten worden gemaakt, zoals voor de aanvraag omgevingsvergunning, het bouw- en woonrijp maken, beheer en onderhoud en het na afloop terugbrengen van het terrein in de oorspronkelijke staat. De kosten die de gemeente hiervoor zou moeten maken, zijn geraamd op circa € 450.000,-. Daar tegenover staan de mogelijke pacht/huurinkomsten van circa € 380.000,-. Bij het om niet in gebruik geven van de grond, neemt BrabantWonen de eerder genoemde kosten op zich. Het geheel levert daarmee een besparing op van circa € 70.000. Daarnaast besparen we op de kosten voor onderhoud gedurende 15 jaar.

De grond blijft in eigendom van de gemeente. Er wordt daarom ook een opstalrecht gevestigd voor de opstallen. Na het verstrijken van 15 jaar beschikt de gemeente weer over de grond.

b. Communicatie

Voorafgaand aan de communicatie met de aan- en omwonenden is de wijkraad ingelicht over het plan en is een bezoek gebracht aan een tweetal locaties met flexwoningen van BrabantWonen in 's-Hertogenbosch.

Vervolgens hebben BrabantWonen en de gemeente richting 200 adressen rondom de locatie gecommuniceerd over het plan en zijn er twee (digitale) bijeenkomsten gehouden voor de direct aanwonenden.

Om na de direct aanwonenden de bredere buurt te informeren worden aanvullende bijeenkomsten georganiseerd. Hiervoor zijn de buurtbewoners van circa 600 adressen rondom de locatie uitgenodigd. Op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel bieden de Corona maatregelen namelijk enige ruimte om een fysieke bijeenkomst te organiseren. Hiermee kunnen we ook mensen die niet konden deelnemen aan de digitale informatiebijeenkomsten alsnog informeren.

Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning door BrabantWonen wordt ingediend wordt dit via de gebruikelijke kanalen bekendgemaakt, zo ook als de vergunning wordt verleend.

c. Uitvoering

BrabantWonen werkt, mede op basis van de input van omwonenden, het plan verder uit tot een aanvraag omgevingsvergunning. Bij de vergunningaanvraag moet een nadere onderbouwing/motivering zitten. Nadat de vergunning is verleend kunnen belanghebbenden formeel bezwaar maken.

d. Overlegd met

Intern: afdelingen RO, LWE, FC, VG, IBOR, Communicatie

Extern: BrabantWonen

Samenvatting

BrabantWonen en de gemeente Oss willen de komende tijd snel flexwoningen realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten. In de prestatieafspraken met BrabantWonen is daarom vastgelegd dat er circa 240 flexwoningen op een viertal locaties worden gerealiseerd. Hiervan willen we 72 flexwoningen op het voormalig voetbalveld van S.V. Ruwaard realiseren. De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar te verlenen. Een termijn van 15 jaar is nodig om de exploitatie rond te krijgen. Ook moet de gemeente de grond beschikbaar stellen.