RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Flexwoningen locatieonderzoek Achterste Weide

Zaak- & documentnr. : Z/23/111071 201626877
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter
Opsteller : Inge Klein Gunnewiek
Afdeling : RSO

Samenvatting

Gemeente Westervoort wil jongeren uit Westervoort meer perspectief bieden op een woning. Dit is mogelijk met flexwoningen. Uit het locatieonderzoek flexwonen komt de Achterse Weide als enig mogelijke en snelst beschikbare locatie naar voren. De locatie is ook zeer geschikt voor permanente woningbouw. De ambitie om zo snel mogelijk woningen te realiseren blijft staan. Dit wordt bereikt door te kiezen voor een permanente plek op Achterse Weide voor circulaire, fabrieksmatig gebouwde woningen en een procedure onder de Omgevingswet, waarbij zowel Gemeente Westervoort als Vivare zich inspannen voor snelle realisatie. Gemeente Westervoort maakt nadere afspraken met Vivare over levering van de grond en de circulaire, fabrieksmatige bouw van woningen in een anterieure overeenkomst en de toewijzing van woningen aan inwoners uit Westervoort.

Beslispunten

1. Het locatieonderzoek flexwonen en de bijbehorende quickscans ter kennisname aan te nemen;
2. De locatie Achterse Weide aan te wijzen als permanente woningbouwlocatie;
3. Afspraken te maken met Vivare over de verkoop van locatie Achterse Weide tegen een sociale grondprijs voor een circulair, permanent bouwproject dat zo snel mogelijk wordt opgeleverd.

Aanleiding

In het coalitieakkoord is opgenomen de woningnood te bestrijden en tijdelijke flexwoningen op één of meer locaties te realiseren. Dit om jongeren uit Westervoort meer kans te geven op een woning. Tijdens de behandeling van de Woonvisie is met een amendement prioriteit gegeven aan woningbouw en huisvesting voor jongeren. Ook is er een motie aangenomen die het college opdraagt het mogelijk te maken voor geïnteresseerden hun plannen in te dienen voor de plaatsing van flexwoningen onder de Crisis- en Herstelwet voor een periode van 15 jaar. Dit is de aanleiding geweest om met Vivare prestatieafspraken voor 2023 te maken over flexwonen.

In april 2023 heeft de raad de “Nota flexwonen met aanbevelingen” vastgesteld. Een aanbeveling was het locatie onderzoek op te starten. Hierbij is gezocht naar een locatie voor circa 20-30 flexwoningen. Er is een verkennend gesprek gevoerd met een particuliere eigenaar. Dit heeft niet

geleid tot een vergunningaanvraag.

Tijdens het locatieonderzoek heeft gemeente Westervoort gesprekken gevoerd met Vivare. De motie van de raad spreekt over een termijn van 15 jaar. Vivare heeft minimaal 30 jaar nodig om een dergelijke ontwikkeling financieel haalbaar te maken. Dit betekent dat de woningen na een eerste periode van 15 jaar op locatie X, verplaatst moeten worden naar locatie Y.
Daarbij vraagt Vivare om duidelijkheid over locatie Y. Wanneer deze tijdens de start van het project niet bekend is, betekent dit een risico dat er geen tweede locatie is voor Vivare. Dit risico moet worden afgedekt. Ook de gemeente draagt dan een deel van dit risico.

Wanneer gemeente Westervoort nu kiest voor locatie de Achterse Weide, dan is voor zover nu bekend de enige reële optie de woningen na 15 jaar verplaatsen naar Westervoort Noord. De verplaatsingskosten worden door Vivare begroot per woning op circa 35.000 euro (ook voor het “schoon” achterlaten van de Achterse Weide). Daarnaast is de Achterse Weide geschikt als permanente locatie voor woningbouw.

Planning
Er is geen finale datum voor het nemen van dit raadsbesluit. Wel draagt dit raadsbesluit bij aan versnelling van dit specifieke woningbouwproject. De gemeente hoopt dat Vivare eind 2024 de eerste woningen op kan leveren.

Onder de Omgevingswet die 1 januari 2024 ingaat, geldt voor een Omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan de reguliere procedure van 8 weken (met eventueel een verlenging van 6 weken). Om dit jaar een procedure te doen onder de Crisis- en Herstelwet, is het nodig dat de raad een lijst met categorieën van gevallen opstelt waarvoor de raad geen verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven. Daarnaast moet Westervoorts grondgebied worden aangemeld bij BZK voor een project met een innovatieve status. We verwachten echter dat het aanvragen van de Omgevingsvergunning voor 1 januari niet haalbaar is, vanwege de onderzoeken die nog gedaan moeten worden. Daarmee vervalt de mogelijkheid om de procedure te doen onder de Crisis- en Herstelwet en valt de procedure onder de Omgevingswet.

Na het besluit van de raad, maakt de gemeente Westervoort afspraken met Vivare over de uitgifte van grond. Ook dient o.a. de afspraak over circulaire woningen vastgelegd te worden in een anterieure overeenkomst. Vivare kan na het besluit van de raad de benodigde onderzoeken opstarten om deze locatie te ontwikkelen. Samen met de gemeente wordt er door Vivare zo spoedig mogelijk toegewerkt naar een aanvraag omgevingsvergunning. Gemeente Westervoort spant zich in deze zo spoedig mogelijk te verlenen.

Beoogd effect
Met een woningbouwproject van 20-30 circulaire woningen uit de fabriek, met name bestemd voor 1-2 persoons huishoudens, draagt gemeente Westervoort zo snel mogelijk bij aan minder woningnood onder starters/jongeren afkomstig uit Westervoort. Binnen de nieuwe huisvestings-verordening 2024, kan maximaal 50% van de woningen worden toegewezen aan inwoners uit Westervoort. Gemeente Westervoort bespreekt met Vivare de mogelijkheid bij aanvang van het project 1/3 van de woningen toe te wijzen aan jongeren/starters uit Westervoort, het resterende deel tot 50% (passend binnen die nieuwe huisvestingsverordening) aan inwoners uit Westervoort en 1/3 deel aan andere spoedzoekers en statushouders.

In de Nationale Prestatieafspraken hebben corporaties en het Rijk afgesproken ook te investeren in het middenhuur segment. Met het toevoegen van het middensegment in Westervoort maken jongeren/starters die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet in staat zijn een woning te kopen, meer kans op een woning in Westervoort. Er kan in dit project middenhuur toegevoegd worden. Het kan echter ook in de bestaande voorraad. Of beide. Dit wordt momenteel uitgewerkt door Vivare en gemeente Westervoort in het kader van de prestatieafspraken voor 2024.

Argumenten
1.1 In *het locatie-onderzoek zijn diverse locaties beschouwd voor een flexwoon-ontwikkeling.*
Daarbij is met verschillende Quickscans in beeld gebracht of er belemmeringen zijn te verwachten op het gebied van ecologie, verkeer en milieu (geluid, bodem, etc.) en welke vervolgonderzoeken gedaan moeten worden. Ook is er gekeken naar financiële aspecten van de locatie en of geplande ontwikkelingen op of in nabijheid van de locatie impact hebben op een flexwoonproject. Een quickscan is geen volledig locatieonderzoek. Vervolg onderzoek wordt door Vivare opgestart na het raadsbesluit.

1.2 Uit het locatie-onderzoek blijkt dat de Achterse Weide de enige geschikte locatie is die het snelst beschikbaar is voor een (flex)woningbouwproject. De locatie Achterse Weide kent de minste beperkingen vanuit milieu en ecologie en de locatie komt snel beschikbaar. Zoals ieder bouwproject, vraagt ook een flexwoning-project om een goede ruimtelijk onderbouwing. Voor de locatie de Achterse Weide zijn diverse onderzoeken nodig naar o.a. bodem, stikstof, milieu en archeologie. Ook is er een akoestisch onderzoek nodig in verband met het dierenpension in de buurt, die niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering mag worden belemmerd. Deze onderzoeken vragen de nodige tijd. Een versnelde procedure onder de Crisis- en Herstelwet als innovatief project is dit jaar daardoor niet meer haalbaar. Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd onder de Omgevingswet.

2.1 Uit gesprekken met Vivare blijkt dat er minimaal 30 jaar nodig is om de businesscase van het project rond te krijgen.
Dit komt mede omdat Vivare bewust kiest voor woningen met een permanente kwaliteit. Vivare wil een blijvende bijdrage leveren aan het woningaanbod in Westervoort met deze investering. Gemeente Westervoort vindt dit een duurzame keuze, omdat de woning niet na 15 jaar hoeft te worden “weggegooid”. Wanneer een tijdelijke omgevingsvergunning van 15 jaar voor de Achterse

Weide wordt verleend, volgt de zoektocht naar een tweede locatie. Vivare heeft hierover zekerheid nodig. Bij voorkeur in de vorm van een toezegging op een bepaalde locatie of door afdekking van restwaarderisico. Alleen een inspanningsverplichting een tweede locatie te vinden, is voor Vivare onvoldoende.

De enige optie is dan nu alvast ruimte te reserveren in de gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord. Verplaatsing van een flexwoning naar een tweede locatie en het schoon opleveren van de Achterse Weide kost circa EUR 35.000 per woning. Daarnaast worden investeringen in wegen, riolering en nutsvoorzieningen teniet gedaan. Bovendien is de Achterse Weide een goede locatie voor permanente woningbouw. Het is dan ook niet duurzaam om de flexwoningen te verplaatsen naar Westervoort-Noord en daarna de Achterse Weide schoon op te leveren. Ook is het niet logisch de flexwoningen te verplaatsen naar elders en vervolgens alsnog permanente woningen te bouwen op de Achterse Weide, gezien de hoge verplaatsingskosten. Daarom is permanente circulaire woningbouw op deze locatie een logische keuze.

2.2 Onder de Omgevingswet kan een reguliere procedure doorlopen worden voor permanente bebouwing.
Als het bouwwerk voldoet aan de nieuwbouweisen en het de bedoeling is de woningen langer dan 15 jaar te gebruiken, dan hoeft er in de aanvraag geen termijn te worden opgenomen. Deze activiteit moet dan, gelet op het overgangsrecht, wel voor 2030 worden geïntegreerd in het omgevingsplan. Hiermee is het dus mogelijk met een reguliere procedure toch permanent de planologische en bouwactiviteit te vergunnen op een locatie waar deze nu nog niet zijn toegestaan.

2.3 Investeren in riolering, wegen en nutsvoorzieningen voor een woningbouwproject met permanente status is duurzamer.
Het is niet duurzaam om wegen, aanleg van riolering en nutsvoorzieningen na een korte periode, bijvoorbeeld 15 jaar, te verwijderen. Veel materialen zijn niet herbruikbaar. Hoewel Liander wel een woonwijk aansluit voor 15 jaar en daarvan de kosten draagt, vraagt zij de gemeente of dit maatschappelijk verantwoord is, wanneer je na 15 jaar alle voorzieningen zou verwijderen. Capaciteit op het net is schaars, net als personeel om capaciteit uit te breiden en/of woonwijken aan te sluiten. Dat geldt ook voor materialen. Dit geldt trouwens ook voor investeringen die de gemeente doet in bijvoorbeeld wegen en aanleg van riolering.

3.1 Door afspraken te maken met Vivare over de levering van grond op de Achterse Weide, wordt er snel een bijdrage geleverd aan permanente woningbouw in Westervoort en deze permanente ontwikkeling kost de gemeente in tegenstelling tot een flexwoonproject geen geld.
Een flexwoon-project is financieel niet makkelijk haalbaar als de termijn veel korter is dan permante bouw. Het kost veel tijd om samen te zoeken naar oplossingen en afspraken met elkaar hierover te maken. Zo maken veel gemeenten afspraken met corporaties de kosten van bouw- en woonrijp maken te betalen. Of de gemeente moet garant staan voor een toekomstig financieel risico bijvoorbeeld wanneer woningen verplaatst moeten worden. Als de raad instemt met permanente

woningbouw en levering van grond aan Vivare, is het project voor Vivare financieel haalbaar. Voor de gemeente betekent dit geen bijdrage in kosten van bouw- en woonrijp maken. Ook hoeft de gemeente geen garantie voor het afdekken van risico's af te geven. Een terugleverplicht wanneer Vivare ooit besluit afstand te doen van deze locatie of deze woningen maakt onderdeel uit van deze afspraken.

3.2 Circulaire, fabrieksmatige bouw heeft mogelijk een gunstig effect op de stikstofdepositie.
De locatie ligt ongeveer 900 meter af van Natura2000 gebied De Rijntakken. Voor de gebruiksfase van de woningen wordt geen belemmering verwacht, omdat de woningen aardgasvrij worden opgeleverd. Voor de aanlegfase is de verwachting dat er sprake is van stikstofdepositie. Naar verwachting zijn aanvullende maatregelen nodig. Omdat de locatie nu niet agrarisch gebruikt wordt, is intern salderen in ieder geval geen oplossing. Door woningen in de fabriek te bouwen, zijn er minder transportbewegingen op de locatie. Dit heeft een gunstig effect.

Een stikstofonderzoek en eventueel een ecologische voortoets moeten uitwijzen of er sprake is van significant negatieve effecten op het Natura2000 gebied die de ontwikkeling belemmeren. Wanneer een Wnb-vergunning nodig is, kan dit een flinke vertraging opleveren.

3.3 *Het project draagt bij aan meer kansen voor jongeren uit Westervoort een woning te vinden in Westervoort.*
Gemeente Westervoort maakt afspraken met Vivare over het toewijzen van de woningen specifiek aan jongeren en inwoners uit Westervoort (passend binnen de huisvestingsverordening en bij aanvang van het project), waarbij maximaal 50% van de woningen mag worden toegewezen aan inwoners uit Westervoort). Daarbij spreken we met Vivare ook over het toevoegen van woningen in het middenhuur segment in het kader van de prestatie afspraken. Daarmee geven we jongeren/inwoners uit Westervoort die net te veel verdienen voor het sociale segment, ook een kans op een huurwoning. Een goede mix van bewoners, van bewoners die vragen en bewoners die vragen, draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Deze goede mix bereik je door afspraken te maken over de toewijzing, het type huurwoning en de huurprijs.

Kanttekeningen
1.1 Ook na een QuickScan kunnen er belemmeringen naar voren komen die vertraging opleveren of een harde belemmering zijn om tot locatieontwikkeling te komen.
Het risico dat dit gebeurt is beperkt door de verschillende uitgevoerde quickscans. Een quickscan is echter geen volledig locatieonderzoek. Daarnaast komen uit de QuickScan ook een aantal mogelijke belemmeringen naar voren (geluid en stikstof). Wanneer de raad akkoord gaat met het voorstel de Achterse Weide als permante woningbouwlocatie aan te wijzen, worden de vervolgonderzoeken opgestart door Vivare.

1.2 De korfbalvereniging zal verplaatst moeten worden naar een andere locatie.

Vanuit milieuoogpunt past een woningbouwproject niet direct naast de sportvereniging. Veldsportcomplexen met verlichting hebben een richtafstand van 50 meter. Aan de richtafstand wordt mogelijk niet voldaan. Ook moet de vereniging op kortere afstand gaan voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, omdat de nieuwe woningen dichterbij komen te liggen dan de huidige woningen. Op voorhand wordt het sportcomplex als een belemmering gezien. De vereniging wil op korte termijn naar de locatie van Avw'66 vertrekken. Avw'66 is bereid de korfbalvereniging die ruimte te bieden. Afspraken hierover worden gemaakt en formeel vastgelegd na een positief raadsbesluit.

2.1 Er is geen ruimte gereserveerd voor dit project op het elektriciteitsnetwerk.
In het verleden zijn voor verschillende woningbouwprojecten reserveringen gedaan ten behoeve van capaciteit op het elektriciteitsnetwerk. Voor dit project is dat nog niet gedaan. Op dit moment vindt een actualisatie plaats van de reserveringen in het verleden en de huidige status van alle plannen. Wanneer er ruimte is op het net, bedraagt de actuele levertijd ca. 35 weken vanaf het moment van indienen van het definitieve ontwerp.

3.1 *Circulaire woningen uit de fabriek zijn kleiner dan permanente woningen*.
Een circulair gebouwde woning in de fabriek is (nog) niet goedkoper dan een traditioneel gebouwde woning. De prefab woning is daarom vaak kleiner dan een traditioneel gebouwde woning. Daarnaast worden het woningen voor 1 a 2 persoons huishoudens. Wanneer de bewoner een relatie of gezinsuitbreiding krijgt, zal de behoefte aan een grotere woning ontstaan. Of wanneer het inkomen groeit, ontstaat de behoefte en/of mogelijkheid een woning te kopen. Daarmee zal de doorstroming van bewoners op deze plek hoger liggen dan gemiddeld. Voorwaarde is uiteraard wel dat gemeente Westervoort blijft werken aan nieuwbouw, zodat bewoners ook kunnen verhuizen naar een grotere huur- of koopwoning. De hogere doorstroom heeft als voordeel dat de woningen weer vrij komen voor nieuwe jongeren/starters en spoedzoekers. Wanneer de Eerste Kamer instemt, zijn tijdelijke huurcontracten in veel gevallen verboden. Hiermee kan dan niet of nauwelijks meer gestuurd worden op doorstroming in projecten. Met het type woning in dit project wordt indirect gestuurd op doorstroming.

Financiële paragraaf
De legesverordening is van toepassing op de aanvraag omgevingsvergunning. De leges worden conform in rekening gebracht. De gemeente maakt afspraken met Vivare over de levering van grond op basis van de sociale woningbouw. Omdat de grond in eigendom is van de gemeente, dienen we het voornemen de grond aan Vivare te verkopen mogelijk eerst te publiceren in het kader van het Didam arrest. Jurisprudentie wijst inmiddels uit dat gemeenten nog steeds onderhands grond aan woningcorporaties uitgeven, met name bij sociale woningbouw en wanneer de keuze voor de specifieke corporatie berust op prestatie afspraken. Nadere uitwerking volgt als de raad akkoord gaat met dit bijgevoegde raadsvoorstel.

Relatie met het herstelplan
De verkoop van grond aan Vivare is onverwacht en levert een positieve bijdrage aan de begroting.

Participatie en communicatie
De aanbevelingen uit de Nota flexwonen met aanbevelingen rondom de participatie worden opgevolgd. De omgevingscommunicatie en -participatie start wanneer het college een besluit heeft genomen over dit voorstel. Het niveau van participatie is raadplegen. De communicatie richt zich op de direct betrokkenen rondom de Achterse Weide. Met korfbalvereniging Wesstar zijn al gesprekken gevoerd. De vereniging staat open voor een tijdelijke verhuizing naar de locatie van Avw'66 en wil graag meeverhuizen naar een volgende, nieuwe locatie wanneer het zo ver is. Avw'66 is hiervan op de hoogte en maakt ruimte voor de korfbalvereniging.

Duurzaamheid
De circulaire woningen die gebouwd worden in de fabriek zijn duurzaam. Daarnaast levert dit mogelijk een positieve bijdrage op het gebied van stikstof, doordat woningen vooral in de fabriek worden vervaardigd. De keuze om het project een permanente status te geven in plaats van een tijdelijke draagt bij aan duurzaamheid: er worden geen investeringen gedaan in bijvoorbeeld aanleg wegen, riolering en nutsvoorzieningen die over 15 jaar weer vernietigd worden.

Intergemeentelijke samenwerking
N.v.t.

Bijlagen

Z/23/111071/201626920	Locatieonderzoek Westervoort Flexwonen.pdf
Z/23/111071/201621831	Sweco quickscan verkeer
Z/23/111071/201621832	Quickscan milieu aspecten flexwonen
Z/23/111071/201622036	Sweco quickscan ecologie
Z/23/111071/201627257	Raadsbesluit locatie Achterse Weide

Westervoort, 25 september 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester