

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel Conceptwoningen Didam
Portefeuillehouder	: wethouder G.J.M. Nijland
Opsteller	: T. Schopman
Datum	: 18-12-2024
Registratienummer	: 24int02253

Te nemen besluit:

1. Positief advies geven over de realisatie van 30 conceptwoningen op De Els in Didam, zoals weergegeven in dit raadsvoorstel.
2. De grondexploitatie P710 'Didam, Flexwoningen De Els' vast te stellen, d.d. 4 december 2024;
3. In te stemmen met het treffen van een verlies voorziening van € 295.951,92 welke wordt gedekt door een onttrekking uit de reserve grondexploitatie (grondexploitatie d.d. 4 december 2024).

Samenvatting:

Woningcorporatie Plavei is in samenwerking met de gemeente voornemens 30 conceptwoningen te realiseren op De Els in Didam. Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan dit plan en de raad gebruik te laten maken van haar adviesrecht. Let op: Bijlage 3 vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Didam, 17 december 2024
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
B.F.M. Booltink

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan
2. Participatieverslag
3. Grondexploitatie P710 'Didam, Flexwoningen De Els' d.d. 4 december 2024 (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie)

Aanleiding:

De krapte op de woningmarkt is een algemeen erkend probleem. Ook uw raad vraagt hier met regelmaat aandacht voor, zoals met de motie Planning woningbouw van 19 september 2024. Om deze reden is het college op zoek gegaan naar innovatieve manieren om, naast de reeds geplande woningbouw, op kortere termijn woningen toe te voegen op de Montferlandse woningmarkt. Het realiseren van 30 conceptwoningen is daar een resultaat van.

Overweging:

Het college van burgemeester en wethouders van Montferland heeft uitgesproken in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 30 permanente conceptwoningen ten noordoosten van Didam. Conceptwoningen worden gerealiseerd vanuit standaardisatie, innovatie en prefab. De woningen hebben een oppervlakte van 45 tot 55 m² en worden vanaf de start van de bouw, opgeleverd in een tijdsbestek van ongeveer 4 weken. Het plangebied is ook in beeld als zoekgebied voor een nieuw zwembad. Op bijgevoegde luchtfoto is de gewenste locatie voor de conceptwoningen weergegeven.



Luchtfoto plangebied

Ontwikkeling woningmarkt

We zien de afgelopen jaren een toenemende druk op de huurwoningmarkt. In 2023 reageerden gemiddeld 185 woningzoekenden op een woning. Voor woningen die via loting worden aangeboden voor spoedzoekers en woningzoekenden met een korte meettijd ligt het aantal reacties fors hoger. De gemiddelde zoektijd loopt op en de slaagkansen voor jongeren tot 28 jaar zijn zeer beperkt. Daarnaast lukt het Plavei en de gemeente niet de aan de gemeente gekoppelde vergunninghouders en andere aandachtsgroepen binnen de gestelde termijnen te huisvesten.

Woonvisie Montferland 2016 - 2020

De huidige woonvisie kent een doorkijk tot 2025 en is daarmee gedateerd. De woonvisie voorziet niet in het toevoegen van conceptwoningen. Vanuit de toenemende druk op de woningmarkt is in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd een deel van de nieuwbouwopgave via flexwoningen te realiseren. In de Woondeal 2.0 heeft de gemeente vastgelegd dat in de gemeente Montferland 20 flexwoningen worden gerealiseerd. Het plan betreft het realiseren van 30 conceptwoningen. Het verschil met flexwoningen is dat de conceptwoningen permanent worden geplaatst. Wat betreft doelgroep en bouwstijl zijn de conceptwoningen gelijk aan flexwoningen. Er zijn geen plannen om op andere locaties dit type woningen te realiseren en dit plan draagt daarmee bij aan de realisatie van de Woondeal.

Uit het Woningmarktonderzoek Montferland 2024 blijkt een woningbehoefte van 180 tot 200 sociale huurwoningen in Didam.

De woningen zijn vooral bedoeld en geschikt voor mensen met een dringende behoefte aan (betaalbare) woonruimte. De uitvoering van het plan is een samenwerking tussen gemeente Montferland en woningcorporatie Plavei. Door realisatie van 30 conceptwoningen versneld mogelijk te maken zorgt dit voor ontlasting van de krappe woningmarkt. Alle woningen worden beschikbaar gesteld voor sociale huur. De doelgroep voor de woningen zijn starters, spoedzoekers en statushouders. Er worden 10 woningen toegekend aan statushouders, 15 woningen aan starters (waarvan een deel met voorrang wordt verhuurd aan lokaal woningzoekenden) en 5 woningen voor spoedzoekers.

Stedenbouwkundige schets

In samenwerking tussen de gemeente en Plavei is een stedenbouwkundige schets opgesteld voor het plan. Deze is reeds gepresenteerd tijdens de participatieavond op 4 november. Naar aanleiding van de participatie zijn extra parkeerplaatsen ingetekend en wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing gekeken naar een mogelijke heg rondom het plangebied. Op onderstaande afbeelding zijn deze maatregelen ingetekend. Om de kosten voor het beheer zo laag mogelijk te houden is het plan zo compact mogelijk opgesteld. Onderstaande afbeelding betreft het stedenbouwkundige plan. De volledige rapportage van het concept stedenbouwkundige schets is weergegeven in de bijlage.



Concept stedenbouwkundige schets

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor een plan moet altijd sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', voorheen 'goede ruimtelijke ordening'. Belangrijke ruimtelijke aspecten voor de uitvoerbaarheid van het verzoek zijn archeologie, bodem, cultuurhistorie, flora en fauna, geluid, verkeer, water, landschappelijk/stedenbouwkundig en participatie. Voor de uitvoerbaarheid van deze aspecten worden onderzoeken uitgevoerd en is een participatieavond georganiseerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een ruimtelijke motivering, inclusief de nodige onderzoeken geleverd.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Ter plaatse van het plangebied geldt het (tijdelijke) omgevingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied heeft de functie 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Ter plaatse van het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – conserverend dek' en 'vrijwaringszone molenbiotoop'. Daarnaast geldt de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Deze dubbelfunctie regelt dat bij bodemingrepen vanaf 250 m2 en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – conserverend dek' geldt dat een archeologisch

onderzoek nodig is bij bodemingrepen vanaf 250 m² en dieper dan 40 cm. Voor de uitvoerbaarheid van het plan wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Met betrekking tot de molenbiotoop geldt een maximale bouwhoogte ten behoeve van de functionaliteit van de noordelijk gelegen molen. Volgens de geldende formule is in het meest noordelijke gedeelte van het plangebied een bouwhoogte van maximaal 6,20 m en ten zuiden 7 m toegestaan. De conceptwoningen passen binnen deze gestelde hoogtes. Op onderstaande uitsnede van het geldende omgevingsplan is het plangebied weergegeven.



Uitsnede geldend omgevingsplan, plangebied blauw omlijnd

Volgens de regels van het geldende omgevingsplan is het realiseren van woningen niet toegestaan. Om de conceptwoningen mogelijk te maken is een afwijking van het geldende omgevingsplan nodig.

Versnelde woningbouw

De gemeente zoekt binnen de procedure naar mogelijkheden om de woningen versneld te laten plaatsen. Voor de procedure wordt daarom gekozen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Met een Bopa wordt het geldende (tijdelijke) omgevingsplan niet gewijzigd, maar wordt afgeweken van de ter plaatse geldende agrarische functie. Door gebruik te maken van een Bopa wordt het gebruik en de bouw van de woningen in één keer geregeld. Dat kan sneller zijn, maar heeft ook een risico in de tijdsduur van de juridische procedure. De gemeenteraad heeft bij de Bopa een rol in de vorm van het adviesrecht.

Zwembad

Het plangebied voor de conceptwoningen is ook als specifieke locatie opgenomen in het locatieonderzoek voor een nieuw zwembad. De realisatie van de conceptwoningen is afhankelijk van de afweging met betrekking tot de locatiekeuze van het zwembad. Het resultaat van het locatieonderzoek voor een nieuw zwembad is geagendeerd voor de besluitvormende raadsvergadering in maart. De initiatiefnemer van de conceptwoningen heeft om financiële redenen een raadsbesluit nodig voor 1 maart. Het is niet wenselijk om vooruitlopend op de locatiekeuze van het zwembad een besluit te nemen op de conceptwoningen. Daarnaast is besluitvorming van de conceptwoning in maart te laat voor de initiatiefnemer. De raad is geadviseerd om een extra raadsvergadering te plannen in februari. Op deze wijze kan de locatiekeuze voor het zwembad en het mogelijk maken van de conceptwoningen in dezelfde raadsvergadering worden besloten.

Adviesrecht

De gemeenteraad heeft adviesrecht voor onder andere woningbouwuitbreidingsplannen in het buitengebied, niet zijnde woningen die passen binnen het functieveranderingsbeleid (vab-beleid). Als buitengebied geldt de 'Boil-begrenzing' zoals die is vastgesteld bij raadsbesluit van 24 november 2016, nr. 16int02566. Op basis hiervan wordt advies gevraagd aan de gemeenteraad voor de ontwikkeling van 30 conceptwoningen op De Els.

In het kader van versneld bouwen wordt het adviesrecht gevraagd, voordat de aanvraag omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien in deze fase een positief advies wordt gegeven, wordt enkele weken tijd in het proces gewonnen. De omgevingsvergunning kan dan worden verleend door het college, mits de aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van het plan, zoals die is weergegeven in dit besluit. Het advies is inclusief eventuele geringe wijzigingen, zoals de

beperkte wijziging van ligging van de woningen of bijgebouwen, waarbij het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen in stand blijft.

Afstemming:

Afstemming heeft plaatsgevonden met collega's van team Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie, Financiën, Duurzaamheid, Vergunningen, Beheer Openbare Ruimte en Communicatie. Met collega's is overleg gepleegd over de ruimtelijke uitvoerbaarheid, mogelijke maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en klimaat, mogelijke procedures, beheer openbare ruimte, financiële haalbaarheid en communicatie en participatie.

Financiën:

De gronden zijn in de huidige situatie in eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van het plan worden de gronden waarop de conceptwoningen worden gerealiseerd verkocht aan Plavei. Wat betreft de verkoopprijs per vierkante meter wordt ten tijde van de verkoop de dan geldende grondprijs voor sociale woningbouw gehanteerd. Naar verwachting zal in Q2 2025 het grondbeleid met bijbehorende nota grondprijsbeleid aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd. De beoogde verkoop zal na vaststelling van voornoemde stukken plaats vinden.

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht. In de te openen grondexploitatie zijn kosten en opbrengsten gefaseerd in tijd weergegeven. De vast te stellen grondexploitatie P710 'Didam, Flexwoningen De Els' komt uit op een geraamd tekort van € 295.951,92 euro Netto Contante Waarde (NCW). De grondexploitatie is opgesteld op 4 december 2024 op basis van het prijspeil van januari 2025.

Ondanks de sobere inrichting van het plangebied is sprake van een negatieve grondexploitatie. De belangrijke oorzaak daarvoor is dat slechts 30% van de gronden binnen het plangebied wordt uitgegeven. Daarbij gaat het om kleinere sociale huurwoningen, waarvan de opbrengst van de grond beperkt is. Slechtst 30% van de gronden wordt uitgegeven, omdat het plan relatief kleine woningen omvat. Overige gronden binnen het plangebied zijn nodig om de benodigde openbare voorzieningen te realiseren. De openbare voorzieningen betreffen de toegang tot het plangebied, wegen, parkeerplaatsen, afvalvoorzieningen, en wadi's ten behoeve van de wateropvang.

Voor het geraamde tekort dient op basis van de BBV direct bij de vaststelling van de grondexploitatie een verliesvoorziening te worden getroffen van € 295.951,92 euro Netto Contante Waarde (NCW). De grondexploitatie is opgesteld op 4 december 2024 op basis van het prijspeil van januari 2025. Bij NCW worden effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende tijdstippen plaatsvinden met elkaar vergeleken en vertaald naar de actuele situatie. De vorming van deze voorziening wordt gedekt middels een onttrekking aan de reserve grondexploitatie.

Doordat de afgelopen periode meerdere verliesvoorzieningen zijn getroffen komt de reserve grondexploitatie onder de minimum omvang van € 2.000.000, zoals vastgelegd in de Nota Reserves en Voorzieningen 2022. In dat geval wordt de Reserve grondexploitatie aangevuld vanuit de Algemene reserve tot aan het minimum van € 2.000.000. De overheveling vanuit de Algemene reserve naar de Reserve grondexploitatie wordt jaarlijks bij de jaarrekening gerealiseerd.

Participatie en communicatie:

Op maandagavond 4 november is het plan door de gemeente en Plavei gepresenteerd aan direct omwonenden van het plangebied. In de bijlage van dit raadsvoorstel is het participatieverslag bijgevoegd. Naar aanleiding van de participatie zijn extra parkeerplaatsen ingetekend en wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing gekeken naar een mogelijke heg rondom het plangebied.

Uitvoering en evaluatie:

Indien de gemeenteraad instemt met dit besluit is het college het bevoegd gezag voor de besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 30 conceptwoningen op De Els. De planning is dat de aanvraag omgevingsvergunning eind januari 2025 wordt ingediend door Plavei. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is worden de maatregelen met betrekking tot versnelling geëvalueerd.