

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Besluit op 4 (principe)verzoeken voor woningbouw in Afferden (De Driemorgen, Koningstraat 73, Oude Weisestraat 7 en Distelbergsestraat 2).

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het woningbouwplan 'Driemorgen';
2. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het woningbouwplan 'De Palmboom' aan de Koningstraat 73 te Afferden;
3. Niet in te stemmen met het stedenbouwkundig plan van 'De Palmboom';
4. Geen medewerking te verlenen aan het woningbouwplan aan de Oude Weisestraat 7 te Afferden;
5. Geen medewerking te verlenen aan het woningbouwplan aan de Distelbergsestraat 2 te Afferden;
6. In te stemmen met de brieven aan de initiatiefnemers van de woningbouwplannen 'Driemorgen', 'De Palmboom', Oude Weisestraat 7 en Distelbergsestraat 2;
7. De gemeenteraad te informeren over het besluit conform bijgevoegde raadsinformatienota.

Aanleiding

Voor de kern Afferden zijn de afgelopen tijd meerdere principeverzoeken voor woningbouwplannen ingediend. Om verschillende redenen zijn deze plannen niet in behandeling genomen. Eén van de redenen waarom de plannen niet in behandeling zijn genomen is het ontbreken van een goed afwegings- en toetsingskader. Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad van Druten het nieuwe toetsingskader woningbouwinitiatieven vastgesteld. Dit toetsingskader is bedoeld om sturing te geven aan het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor Afferden zijn vier woningbouwplannen ingediend van een redelijke grootte. Het gaat om plannen van circa 30 tot 50 woningen. Het totaal aantal woningen van deze vier plannen ontstijgt in ruime mate de behoefte en de daarvoor benodigde plancapaciteit voor Afferden. Er zal dus een keuze gemaakt moeten worden. Dit dient onder meer te gebeuren op basis van het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'. Daarnaast is ook gekeken naar andere aspecten en beleidskaders die relevant kunnen zijn voor de vier woningbouwplannen. Op basis van deze integrale toets wordt het college van B&W geadviseerd om medewerking te verlenen aan twee van de vier woningbouwplannen. Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlenen aan de andere twee plannen. In deze beslisnota wordt de gemaakte afweging toegelicht en onderbouwd. Onderdeel van deze beslisnota zijn vier brieven aan de indieners van de woningbouwplannen. In deze brieven wordt een toelichting gegeven op het besluit en worden eventuele vervolgstappen benoemd. Daarnaast is een raadsinformatienota opgesteld om de gemeenteraad te informeren over dit besluit.

Alvorens de argumenten worden gegeven die de beslispunten onderbouwen wordt eerst van alle vier de woningbouwplannen een korte omschrijving gegeven.

Driemorgen

Al in de zomer van 2020 heeft Kloggroep een principeverzoek ingediend voor circa 50 woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma. Op verzoek van de gemeente is in november 2021 als aanvulling op het principeverzoek een haalbaarheidsonderzoek aangeleverd met een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt ingegaan op diverse ruimtelijke aspecten van het woningbouwplan. Het haalbaarheidsonderzoek gaat uit van 52 woningen. Kloggroep heeft aangegeven dat het woningbouwplan voor minimaal 60% uit betaalbare woningen zal bestaan, waarvan 10 sociale huurwoningen (door Woonwaarts). Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, woningen met een middenhuur en koopwoningen tot de NHG-grens (€355.000, prijspeil 2022). Het principeverzoek is getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten' en heeft een score gehaald van zes punten. Zes punten is minimaal nodig om medewerking van de gemeente te kunnen krijgen.



Stedenbouwkundige schets De Driemorgen

De Palmboom (Koningstraat 73)

Aan de Koningstraat 73 is nu een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) gehuisvest. Gezien de ligging van het bedrijf direct grenzend aan Afferden en gezien de beperkte mogelijkheden om de bedrijfsvoering uit te breiden, wil het bedrijf stoppen en is er een principeverzoek ingediend om de bedrijfskavel te (her)ontwikkelen tot woningbouw. Bij het principeverzoek is een eerste stedenbouwkundige schets ingediend met 31 koopwoningen. Het woningbouwprogramma gaat uit van 68% betaalbare woningen. Het principeverzoek is getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten' en heeft een score gehaald van zeven punten.

Openbaar

Zaaknummer: 76664



Stedenbouwkundige schets Koningstraat 73

Oude Weisestraat 7

De eigenaren van het perceel aan de Oude Weisestraat 7 hebben een principeverzoek ingediend om hun perceel om te zetten naar een woningbouwlocatie. De Oude Weisestraat 7 is een voormalig agrarisch bedrijf, maar heeft nu een woonbestemming. Het gaat om een woningbouwplan van 37 woningen. 59% van de woningen zijn betaalbare woningen. Het plangebied is gelegen buiten het door de gemeenteraad bepaalde stedelijk gebied. Het plan is getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten' en krijgt een score van vier punten.



Stedenbouwkundige schets Oude Weisestraat 7

Distelbergsestraat 2

De eigenaar van de Distelbergsestraat 2 wil het huidige agrarische bedrijf stoppen en verplaatsen naar Laarstraat 6 te Afferden. Op het agrarisch bouwblok zullen de opstallen worden gesloopt. Het initiatief gaat uit van 45 woningen. 69% van de woningen zijn betaalbare woningen. Het plangebied is gelegen buiten het door de gemeenteraad bepaalde stedelijk gebied. Het plan is getoetst aan het Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten en krijgt een score van vijf punten.



Stedenbouwkundige schets Distelbergsestraat 2

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
	Er zijn geen eerdere besluiten in relatie tot de vier woningbouwplannen

Gewenst resultaat

Met het besluit om principemedewerking te verlenen aan twee woningbouwplannen in Afferden kan gestart worden met de verdere uitwerking van de woningbouwplannen en toegewerkt worden naar nieuwe bestemmingsplannen die de woningbouwplannen mogelijk maken.

Argumenten

Om een goede afweging te kunnen maken zijn de plannen getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'. Het eerste toetsingscriterium is de kwantitatieve behoefte. Een woningbouwplan kan hier 2 punten op scoren. Voor Afferden ligt er een restopgave van 64 woningen tot en met 2030 (meting van maart 2022). Medewerking verlenen aan alle vier de plannen betekent een programma van circa 165 woningen. Dit betekent een overschrijding van meer dan

Openbaar

Zaaknummer: 76664

200% van de behoefte. Er zal dus een keuze gemaakt moeten worden tussen de woningbouwplannen. Ook wanneer de gemeente met twee woningbouwplannen wil meewerken, overschrijdt het aantal woningen de behoefte. Echter, deze overschrijding is gering en acceptabel.

Het eerste criterium van het toetsingskader is de kwantitatieve behoefte. In dit geval hebben alle vier de plannen 2 punten gescoord op dit criterium, omdat één woningplan afzonderlijk een bijdrage levert aan de kwantitatieve behoefte.

1.1 Het woningbouwplan Driemorgen behaalt een score van zes punten conform het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'

Het woningbouwplan 'Driemorgen' is getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven' en krijgt een score van 6 punten. 6 punten is het minimum aantal punten dat nodig is om medewerking te krijgen van het college van B&W.

- Het plan krijgt 2 punten voor de kwantitatieve behoefte. In totaal is er in Afferden een restopgave van 64 woningen tot en met 2030 (dit op basis van 130% van de woningbehoefte). Met de toevoeging van 52 woningen draagt het plan bij aan de invulling van deze behoefte;
- Het plan krijgt 2 punten voor de kwalitatieve behoefte. Kloggroep heeft aangegeven dat zij bereid zijn om minimaal 60% van de woningen in het betaalbare segment te realiseren.
- Het plan krijgt 2 punten omdat de locatie is gelegen in het stedelijk gebied van Druten.

Het plan krijgt geen bonuspunten. Een score van 6 punten is aldus het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten' het minimale aantal om medewerking te krijgen.

1.2 Het woningbouwplan Driemorgen is gelegen op een behoorlijke afstand van de intensieve veehouderij aan de Oude Weisestraat 13A

Ten zuidwesten van Afferden is op het adres Oude Weisestraat 13A een intensieve veehouderij gevestigd. Alhoewel de huidige bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf niet helemaal duidelijk is, heeft het bedrijf een vergunning om dieren te houden en daarmee ook een hindercontour. In 2019 heeft de ODRN onderzocht welke mogelijke belemmeringen er zijn voor een aantal woningbouwlocaties in Afferden. In dit onderzoek is ook gekeken naar de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. Uit deze toets blijkt dat de locatie Driemorgen is gelegen in een gebied met een geurbelasting die lager is dan 4 OU/m³ (OU = Odeur Units). Deze belasting kan gezien worden als redelijk goed tot matig. Sinds 2019 is de vergunningssituatie voor de Oude Weisestraat 13A niet veranderd. Mede op basis van de rapportage van de ODRN kan aangenomen worden dat Driemorgen op voldoende afstand is gelegen van het agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A om een goed woon en leefklimaat te kunnen realiseren. Wel zal er bij de verdere uitwerking van het plan voor Driemorgen nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect geur.

1.3. Het woningbouwplan voldoet aan de verschillende beleidskaders van de gemeente

Het principeverzoek is beoordeeld vanuit de verschillende beleidsvelden die gerelateerd zijn aan gebiedsinrichting. Het is gebleken dat het woningbouwplan niet in strijd is met het vastgesteld beleid. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening gehouden moeten worden met de bestaande beleidskaders van de gemeente Druten. Het is de vraag of het aantal woningen dat is genoemd in het principeverzoek ook daadwerkelijk

gerealiseerd kan worden. Er dient immers ook voldoende ruimte voor groen, water en parkeren gerealiseerd te worden. In samenwerking met de ontwikkelaar zal het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt moeten worden.

1.4. Driemorgen kan gezien worden als een inbreidingslocatie.

De locatie van Driemorgen is gelegen in het stedelijk gebied van Afferden zoals is bepaald door de gemeenteraad. In principe krijgen inbreidingslocaties voorrang ten opzichte van uitbreidingslocaties. Dit is in landelijke regelgeving vastgelegd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. Het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' wordt ook wel de ladder van duurzame verstedelijking genoemd.

2.1. Het woningbouwplan De Palmboom aan de Koningstraat 73 behaalt een score van 7 punten op basis van het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'.

Het woningbouwplan 'De Palmboom' is getoetst aan Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten en krijgt een score van 7 punten.

- Het plan krijgt 2 punten voor de kwantitatieve behoefte. In totaal is er in Afferden een restopgave van 64 woningen tot en met 2030 (dit op basis van 130% van de woningbehoefte). Met de toevoeging van 31 woningen draagt het plan bij aan de invulling van deze behoefte.
- Het plan krijgt 2 punten voor de kwalitatieve behoefte. De ontwikkelaar geeft aan dat hij 68 % van de woningen in het betaalbare segment wil realiseren;
- Het plan krijgt 2 punten omdat de locatie is gelegen in het stedelijk gebied van Afferden;
- Het plan krijgt 1 bonuspunt, omdat het plan een ruimtelijk knelpunt oplost. Een agrarisch bedrijf in de bebouwde kom wordt beëindigd en een groot deel van de stallen wordt gesloopt.

Een score van 6 punten is aldus het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten' het minimale aantal om medewerking te krijgen.

2.2. Het woningbouwplan De Palmboom is gelegen op een behoorlijke afstand van de intensieve veehouderij aan de Oude Weisestraat 13A

Ten zuidwesten van Afferden is op het adres Oude Weisestraat 13A een intensieve veehouderij gevestigd. Alhoewel de huidige bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf niet helemaal duidelijk is, heeft het bedrijf een vergunning om dieren te houden en daarmee ook een hindercontour. In 2019 heeft de ODRN onderzocht welke mogelijke belemmeringen er zijn voor een aantal woningbouwlocaties in Afferden. In dit onderzoek is ook gekeken naar de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. Uit deze toets blijkt dat de locatie De Palmboom is gelegen in een gebied met een geurbelasting die lager is dan 4 OU/m³ (OU = Odeur Units). Deze belasting kan gezien worden als redelijk goed tot matig. Sinds 2019 is de vergunningssituatie voor de Oude Weisestraat 13A niet veranderd. Mede op basis van de rapportage van de ODRN kan aangenomen worden dat de locatie van 'De Palmboom' op voldoende afstand is gelegen van het agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat om een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. Wel zal er bij de verdere uitwerking van het plan voor De Palmboom nader onderzoek gedaan moeten worden naar geur.

2.3. De locatie van het woningbouwplan voldoet aan de verschillende beleidskaders van de gemeente

Bij de globale toetsing van het principeverzoek is geconstateerd dat de locatie geschikt lijkt te zijn voor woningbouw en niet in strijd is met de gemeentelijke beleidskaders. Bij de verdere uitwerking zal rekening gehouden worden met verschillende gemeentelijke beleidskaders, zoals bijvoorbeeld cultuurhistorie.

2.4. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de opstallen worden gesloopt.

Een agrarisch bedrijf in de bebouwde kom van een kern heeft iets nostalgisch, maar is eigenlijk niet meer van deze tijd. Door medewerking te verlenen aan dit initiatief verdwijnt het agrarische bedrijf met daarbij de eventuele hinder die daar bij hoort. De huidige opstallen zijn sterk verouderd en de situatie oogt rommelig. Met een goed stedenbouwkundig plan zal de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving verbeteren.

2.5. Koningstraat 73 is een inbreidingslocatie

De locatie Koningstraat 73 is gelegen in het stedelijk gebied van Afferden zoals is bepaald door de gemeenteraad. In principe krijgen inbreidingslocatie voorrang ten opzichte van uitbreidingslocaties. Dit is in landelijke regelgeving vastgelegd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. Het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' wordt ook wel de ladder van duurzame verstedelijking genoemd.

3.1. Het stedenbouwkundig plan voor de Koningstraat 73 heeft te weinig kwaliteit

Het stedenbouwkundig plan dat onderdeel is van het principeverzoek is eenvoudig van opzet en redelijk fantasieloos. Het plan heeft maar één toegangsweg en geen keer mogelijkheden. Daarnaast is geen ruimte voor de opvang van water gereserveerd in het plan. Verder is het de bedoeling dat de nieuwe prefab kapschuur wordt hergebruikt. Het is de vraag of dit wenselijk is.

Het is de bedoeling dat op basis van het besluit van het college van B&W om medewerking te verlenen aan het principeverzoek het stedenbouwkundig plan in gezamenlijkheid wordt aangepast en wordt uitgewerkt. Voorwaarde is wel dat het woningbouwprogramma van het nieuwe stedenbouwkundig plan overeenkomt met het oorspronkelijke plan.

4.1. Het woningbouwplan aan de Oude Weisestraat 7 behaalt een score van 4 punten conform het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'.

Het woningbouwplan voor de Oude Weisestraat 7 is getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'.

- Het plan krijgt 2 punten voor de kwantitatieve behoefte.
- Het plan krijgt 1 punt voor de kwalitatieve behoefte. Meer dan 50% (maar minder dan 60%) van het woningbouwprogramma valt in de categorie betaalbaar.
- Het plan krijgt 1 punt, omdat het plan niet is gelegen in het stedelijk gebied, maar aan de rand van het dorp.
- Het plan krijgt -1 punt, omdat het plan is gelegen in een gebied met een (zeer) hoge cultuurlandschappelijke waardering.
- Het plan krijgt 1 bonuspunt, omdat het plan een extra bijdrage levert in de versterking van de leefbaarheid door het creëren van een specifiek woonmilieu. Het specifieke woonmilieu zit hem in het toevoegen van kwadrantwoningen in de vorm van een 'hooimijt'. Daarnaast zitten er 14 ECO-woningen in het plan.

Het woningbouwplan krijgt een score van 4 punten. Een score van 6 is het minimum aantal om medewerking te kunnen krijgen van de gemeente. In theorie kan het plan een score van 6 punten halen wanneer de initiatiefnemers een extra inspanning willen doen ten aanzien van toekomstbestendige woningen (1 punt extra) en bereid zijn om het woningbouwprogramma aan te passen en meer betaalbare woningen willen bouwen (1 punt extra). Gezien de ligging in de relatieve nabijheid van de Oude Weisestraat 13A en

het feit dat het hier om een uitbreidingslocatie gaat, is de initiatiefnemer niet gevraagd om het woningbouwplan aan te passen. Eens te meer, omdat ook na optimalisatie van het woningbouwplan de voorkeur nog steeds uitgaat naar de andere twee woningbouwplannen.

4.2. Het woningbouwplan aan de Oude Weisestraat 7 is gelegen in de relatieve nabijheid van het agrarische bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A.

Ten zuidwesten van Afferden is op het adres Oude Weisestraat 13A een intensieve veehouderij gevestigd. Alhoewel de huidige bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf niet helemaal duidelijk is, heeft het bedrijf een vergunning om dieren te houden en daarmee ook een hindercontour. In 2019 heeft de ODRN onderzocht welke mogelijke belemmeringen er zijn voor een aantal woningbouwlocaties in Afferden. In dit onderzoek is ook gekeken naar de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. Uit deze toets blijkt dat het woningbouwplan voor de Oude Weisestraat 7 is gelegen in een gebied met een geurbelasting tussen de 4 en 8 OU/m³ (OU = Odeur Units). Een (voorgrond)belasting van 4 tot 6 OU/m³ wordt gezien als matig tot redelijk slecht. Een belasting van meer dan 6 OU/m³ wordt de milieukwaliteit als 'slecht' gezien. Sinds 2019 is de vergunningssituatie voor de Oude Weisestraat 13A niet veranderd. Mede op basis van de rapportage van de ODRN wordt ingeschat dat een woningbouwontwikkeling aan de Oude Weisestraat 7 een risico kan zijn. Het is onduidelijk of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

4.3. Het woningbouwplan aan de Oude Weisestraat 7 is een uitbreidingslocatie

De locatie Oude Weisestraat 7 is gelegen aan de rand van Afferden buiten het door de gemeenteraad vastgestelde stedelijk gebied. Dit betekent dat deze locatie gezien dient te worden als een uitbreidingslocatie. Landelijke wetgeving geeft aan dat inbreiding in principe voor uitbreiding gaat. Dit op basis van de ladder van duurzame verstedelijking (zie artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro). In dit geval zijn er in Afferden andere potentiële woningbouwlocaties beschikbaar die wel als inbreidingslocatie kunnen worden gezien.

5.1. Het woningbouwplan aan de Distelbergsestraat 2 behaalt een score van 5 punten conform het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'

Het woningbouwplan voor de Distelbergsestraat 2 is getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'.

- Het plan krijgt 2 punten voor de kwantitatieve behoefte.
- Het plan krijgt 2 punten voor de kwalitatieve behoefte. Meer dan 60% van het woningbouwprogramma valt in de categorie betaalbaar.
- Het plan krijgt 1 punt, omdat het plan niet is gelegen in het stedelijk gebied, maar aan de rand van het dorp;
- Het plan krijgt -1 punt, omdat het plan is gelegen in een gebied met een (zeer) hoge cultuurlandschappelijke waardering;
- Het plangebied is gelegen buiten het stedelijk gebied aan de rand van Afferden;
- Het plan krijgt 1 bonuspunt, omdat het plan een extra bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Een agrarisch bedrijf dat is gelegen aan de rand van het dorp Afferden wordt beëindigd;

Het woningbouwplan krijgt een score van 5 punten. Een score van 6 is het minimum aantal om medewerking te kunnen krijgen van de gemeente. In theorie kan het plan een score van 6 punten halen wanneer de initiatiefnemers een extra inspanning willen doen ten aanzien van toekomstbestendige woningen. Echter, gezien de beperking van het agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A en het feit dat het hier om een uitbreidingslocatie gaat, is de initiatiefnemer niet gevraagd om het woningbouwplan nog een keer aan te passen. Eens te meer, omdat ook na optimalisatie van het woningbouwplan de voorkeur nog steeds uitgaat naar de andere twee plannen.

5.2. Het woningbouwplan aan de Distelbergsestraat 2 is gelegen in de relatieve nabijheid van het agrarische bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A.

Ten zuidwesten van Afferden is op het adres Oude Weisestraat 13A een intensieve veehouderij gevestigd. Alhoewel de huidige bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf niet helemaal duidelijk is, heeft het bedrijf een vergunning om dieren te houden en daarmee ook een hindercontour. In 2019 heeft de ODRN onderzocht welke mogelijke belemmeringen er zijn voor een aantal woningbouwlocaties in Afferden. In dit onderzoek is ook gekeken naar de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. Uit deze toets blijkt dat het woningbouwplan voor de Distelbergsestraat 2 is gelegen in een gebied met een geurbelasting van meer dan 8 OU/m³ (OU = Odeur Units). Een (voorground)belasting van 4 tot 6 OU/m³ wordt gezien als matig tot redelijk slecht. Een belasting van meer dan 6 OU/m³ wordt de milieukwaliteit als 'slecht' gezien. Sinds 2019 is de vergunningssituatie voor de Oude Weisestraat 13A niet veranderd. Mede op basis van de rapportage van de ODRN wordt ingeschat dat een woningbouw ontwikkeling aan de 'Distelbergsestraat 2' een risico kan zijn. Het is onduidelijk of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan een nieuwe woonwijk een bedreiging zijn voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A.

5.3. Het woningbouwplan aan de Distelbergsestraat 2 is een uitbreidingslocatie

De locatie Distelbergsestraat 2 is gelegen aan de rand van Afferden buiten het door de gemeenteraad vastgestelde stedelijk gebied. Dit betekent dat deze locatie gezien dient te worden als een uitbreidingslocatie. Landelijke wetgeving geeft aan dat inbreiding in principe voor uitbreiding gaat. Dit op basis van de ladder van duurzame verstedelijking (zie artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro). In dit geval zijn er in Afferden andere potentiële woningbouwlocaties beschikbaar die wel als inbreidingslocatie kunnen worden gezien.

6.1. In de brieven aan de initiatiefnemers wordt het collegebesluit toegelicht.

Aan deze beslisnota zijn vier brieven gekoppeld gericht aan de initiatiefnemers van de woningbouwplannen. In deze brieven wordt een toelichting gegeven op het genomen besluit. Verder wordt in de brieven aangegeven hoe het vervolgproces er uit komt te zien, wanneer dit van toepassing is.

7.1. Met een raadsinformatienota wordt de gemeenteraad actief geïnformeerd

Een besluit om in principe medewerking te verlenen aan twee grotere woningbouwplannen is een belangrijk besluit voor de gemeente en zeker voor Afferden. Bij grotere besluiten is het wenselijk om de gemeenteraad actief te informeren.

Tegenargumenten en risico's

Door medewerking te verlenen aan de woningbouwplannen De Palmboom en Driemorgen kunnen 83 woningen gerealiseerd worden. Op basis van het woningmarktonderzoek van 2019, welke als leidraad wordt gebruikt voor toetsing van nieuwe woningbouwplannen, is er een restopgave voor Afferden van circa 64 woningen tot en met 2030 (meting van maart 2022). Met de twee extra woningbouwplannen worden dus meer woningen gepland dan er behoefte is. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt een overschrijding van de aantallen niet als problematisch gezien. Daarnaast is het mogelijk dat het aantal woningen van beide woningbouwplannen lager uitvalt, omdat er ook ruimte voor water, groen en parkeren moet komen.

Resumerend

Deze beslisnota heeft een andere opzet dan gebruikelijk is. Dit is gedaan, omdat in dit geval een vergelijking tussen de woningbouwplannen een belangrijk aspect is in de

afweging en dus ook in het definitieve besluit van het college van B&W. Met dit besluit wordt eindelijk een besluit genomen omtrent woningbouw in Afferden. Op basis van dit besluit kunnen de plannen waar het college van B&W aan wil meewerken actief opgepakt worden en kan toegewerkt worden naar goede stedenbouwkundige plannen met een woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte in Afferden.

Financiële gevolgen

Op dit moment zijn er geen financiële gevolgen. Voor de woningbouwplannen waar medewerking aan wordt verleend, zal op termijn een anterieure overeenkomst worden opgesteld. In deze anterieure overeenkomst zal het kostenverhaal worden geregeld. Alvorens een dergelijke overeenkomst kan worden opgesteld zal eerst het woningbouwplan verder uitgewerkt moeten zijn.

Communicatie

Aan deze beslisnota zijn brieven gekoppeld voor de initiatiefnemers van de woningbouwplannen. In deze brieven staat het besluit met een toelichting. Tevens worden de voorwaarden genoemd die de gemeente stelt ten aanzien van de verdere uitwerking van de woningbouwplannen.

Verder is een raadsinformatienota opgesteld. In deze nota wordt de gemeenteraad over het genomen besluit geïnformeerd.

Inwonersparticipatie

Op basis van het collegebesluit kunnen de initiatiefnemers verder met de uitwerking van de plannen. Zoals aangegeven zal dit in samenspraak met de gemeente moeten gebeuren. Op termijn is het wenselijk dat het (concept)stedenbouwkundige plan wordt afgestemd met de directe omgeving. Op welke manier de omwonenden betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen zal in overleg met de initiatiefnemers worden bepaald.

Uitvoering of Vervolgstappen

Nadat de brieven met de besluiten zijn verstuurd zal er een overleg worden gepland tussen de gemeente en de initiatiefnemers van de woningbouwplannen waar de gemeente medewerking aan wil verlenen. Voor beide gevallen zal het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt moeten worden. Ondertussen kan de initiatiefnemer verder met de benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingsplannen.

Wanneer er overeenstemming is over het stedenbouwkundig plan en het woningbouwprogramma kan er worden toegewerkt naar een (concept) ontwerpbestemmingsplan en een anterieure overeenkomst.

Het is de bedoeling dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt. Dit betekent dat we vanaf 1 januari 2023 niet meer kunnen werken met bestemmingsplannen. Het zal voor de twee woningbouwplannen lastig worden om nog een bestemmingsplanprocedure te kunnen opstarten onder de huidige wetgeving.

Het woningbouwprogramma dat hoort bij beide principeverzoeken waar het college van B&W medewerking aan wil verlenen sluit aan bij de behoefte in de gemeente Druten en scoort goed op het criterium 'kwalitatieve behoefte'. Het is belangrijk dat het woningbouwprogramma straks wordt geborgd in goede afspraken met de ontwikkelaar. Om goede afspraken te maken over het woningbouwprogramma zal gebruik worden gemaakt van het 'instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen'. Dit

Openbaar

Zaaknummer: 76664

instrumentarium is door de gemeenteraad van Druten op 30 september 2021 vastgesteld.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het woningbouwplan 'Driemorgen';
2. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het woningbouwplan 'De Palmboom' aan de Koningstraat 73 te Afferden;
3. Niet in te stemmen met het stedenbouwkundig plan van 'De Palmboom';
4. Geen medewerking te verlenen aan het woningbouwplan aan de Oude Weisestraat te Afferden;
5. Geen medewerking te verlenen aan het woningbouwplan aan de Distelbergsestraat 2 te Afferden;
6. In te stemmen met de brieven aan de initiatiefnemers van de woningbouwplannen 'Driemorgen', 'De Palmboom, Oude Weisestraat 7 en Distelbergsestraat 2;
7. De gemeenteraad te informeren over het besluit conform bijgevoegde raadsinformatienota.

Advies

Deze beslisnota is opgesteld op basis van adviezen van diverse vakdisciplines binnen de werkorganisatie. Ook de ODRN is gevraagd om advies.