

Informatienota voor de gemeenteraad

Onderwerp: Ontwikkelkansen voor het realiseren van 70 woningen sociale huur of goedkope koop in Puiflijk locatie van der Zandt

Datum: 12 december 2023

Kernboodschap

De gemeente Druten heeft de kans aangegrepen om bij de provincie afspraken te maken om meer woningen sociale huur/goedkope koop te mogen realiseren in samenhang met een vervangende locatie voor ontheemden uit Oekraïne. Doordat er spoed is voor de vervangende locatie voor ontheemden uit Oekraïne en doordat we ook de urgente woonbehoefte voor de overige doelgroepen sociale huur en goedkope koop niet uit het oog willen verliezen, heeft de gemeente Druten deze 2 vragen aan elkaar gekoppeld. Doordat de vervangende locatie voor ontheemden uit Oekraïne niet kan wachten en we deze koppeling hebben gemaakt, is het gelukt om ook een versnelling te realiseren voor de overige doelgroepen. Met overige doelgroepen bedoelen we starters, jongeren en spoedzoekers welke aangewezen zijn op sociale huur of goedkope koop.

We zijn voor deze ontwikkeling uit gekomen op het terrein van fruitteler Van der Zandt uit Puiflijk, dit door deze locatie aan te wijzen als versnellingslocatie. Hier komen 70 woningen voor sociale huur/goedkope koop. De eerste 35 woningen worden gebruikt voor tijdelijke noodopvang van 140 Oekraïense ontheemden. Zij verblijven momenteel nog op een cruiseschip in de haven van De Veerдам. Bij verminderde toestroom van Oekraïense ontheemden of bij de beëindiging als opvanglocatie, kunnen de woningen ingezet worden voor huisvesting van doelgroepen sociale huur. Om dit te realiseren wordt een anterieure overeenkomst (SOK) met vastgoedontwikkelaar Van de Klok aangegaan.

Met dit besluit heeft de gemeente Druten een opvanglocatie voor Oekraïne beschikbaar passend binnen de normtarieven en met een duurzaam karakter.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
31-05-2022	Z/22/077511 Aanwijfsbesluit opvang cruiseschip Veerдам
12-12-2023	Z/23/148230 Vervangende noodopvang locatie voor de ontheemden uit Oekraïne in Druten
12-12-2023	Z/23/148230 Opheffen geheimhouding alternatieve locaties opvang vluchtelingen Oekraïne Druten

Toelichting

De gemeente Druten heeft 140 opvangplaatsen voor ontheemden uit Oekraïne op een cruiseschip in de haven aan de Veerдам. Nu de oorlog voortduurt kunnen de ontheemden voorlopig nog niet huiswaarts keren. Daarom zijn we op zoek naar een beter passende opvanglocatie. Dit schip voldoet voor kortdurende opvang, maar voor langdurige opvang is

het schip niet geschikt. Ook is het schip prijzig en het rijk moet de meerkosten compenseren. We willen graag dat de ontheemden weer zelfstandig voortgang kunnen geven aan hun dagelijks leven door hun eigen (gedeelde) huisvoering te kunnen hebben. Hierbij te denken aan koken en schoonmaken en ontspannen in de eigen woongelegheden.

Binnen de gemeente Druten is er geen vervangende locatie op de wal beschikbaar. Dit betekent dat de gemeente Druten een mogelijkheid gezocht heeft om tot een versnelling van haar woonopgave te komen. Een versnelling waarbij er ruimte komt voor sociale huur voor de reguliere doelgroepen en tijdelijk voor de ontheemden uit Oekraïne.

Om dit te kunnen realiseren heeft de gemeente Druten bij de provincie aangeven ruimtelijke mogelijkheden te zien om extra woningen te realiseren tot en met 2030, bovenop de bestaande woningbouwopgave conform Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen. Ambtelijk staat de provincie positief tegenover het realiseren van 200 extra woningen in de gemeente Druten. Daarnaast heeft de gemeente Druten zich in de woondeal gecommitteerd aan een opgave voor de realisatie van 60 flexwoningen. Locatie Van der Zandt biedt de mogelijkheden om deze woningen te realiseren. De systeemwoningen kunnen op korte termijn gerealiseerd worden voor sociale huur waarbij 35 van de 70 woningen tijdelijk gebruikt kunnen worden voor de huisvesting van Oekraïners. De overige 35 woningen zijn voor reguliere doelgroepen sociale huur/goedkope koop. De verdere planontwikkeling zal middels een participatietraject met inwoners uitgewerkt worden.

De huur van de systeemwoningen voor de ontheemden uit Oekraïne willen wij voor de duur van 2 jaar afspreken. We verwachten dat hierna de ontheemden huiswaarts kunnen keren of dat er een andere woonbehoefte komt omdat de ontheemdenstatus een keer zal gaan ophouden waardoor er geen sprake meer zal zijn van noodopvang. Deze woningen zullen dan beschikbaar komen voor de reguliere doelgroepen sociale huur.

Gevolgen

We huren het cruiseschip met 140 opvangplaatsen voor ontheemden uit Oekraïne tot 15 mei 2024. Om de tijd te overbruggen tot gereedkomen van de systeemwoningen moeten we het schip verlengen tot 1 september 2024.

Vastgoedontwikkelaar Van de Klok bouwt de woningen en de gemeente richt de woning voor de ontheemden uit Oekraïne in en zorgt voor stoffering. Om de noodopvang mogelijk te maken stellen wij u voor de anterieure overeenkomst (SOK) aan te gaan met Van de Klok.

• RO-procedure

De 70 woningen zijn onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling op de locatie van de Zandt. Gedacht wordt aan de bouw van 200 woningen vanaf de periode 2025 en ca. 100 woningen na 2030. Voorbereiding, participatie en uiteindelijk besluitvorming daarover vinden later formeel plaats.

In fase 1 van de gebiedsontwikkeling Van der Zand in Puiflijk zullen 270 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Omdat het zeer wenselijk is om op korte termijn de eerste 70 woningen te kunnen realiseren ("fase 1a"), zijn de ruimtelijke procedures onder zowel het huidige stelsel als onder het stelsel van de Omgevingswet hiervoor in kaart gebracht. Dit heeft tot de conclusie geleid dat de ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet – waarbij een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen en de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ("de BOPA") wordt aangevraagd – op dit moment het meest voor

de hand ligt. Reden hiervoor is de doorlooptijd die bij deze procedure geldt en het permanente karakter van de BOPA.

Voor een aanvraag voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag binnen acht weken op de aanvraag moet beslissen. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met zes weken. Dit maakt dat uiterlijk binnen veertien weken na het indienen van de aanvraag een besluit moet worden genomen. Omdat de procedure vanaf nu al wordt voorbereid en een verlenging niet als uitgangspunt geldt, gaan we ervan uit dat de vergunning begin februari kan worden afgegeven.

Bindend adviesrecht en participatie

In dit geval geldt voor deze procedure ook een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft namelijk in het "Besluit bindend adviesrecht en verplichte participatie Omgevingswet gemeente Druten" het oprichten van meer dan twee nieuwe woningen aangewezen als een geval waarvoor bindend advies is vereist. Binnen de termijn van veertien weken zal de gemeenteraad daarom ook advies moeten geven, waaraan het college van burgemeester en wethouders vervolgens gehouden is. Het college van burgemeester en wethouders zal hierbij de gemeenteraad een (redelijke) termijn moeten geven waarbinnen het advies moet zijn gegeven. In het voornoemde besluit is ook bepaald dat een verplichte vorm van participatie geldt. Dit zal op korte termijn plaatsvinden. Omdat bij de realisatie van de 70 woningen haast is geboden wordt de gemeenteraad op 14 december 2023 gepeild of in dit geval haalbaar is om op 25 januari 2024 een (positief) advies af te geven over de te volgen BOPA-procedure welke een bouwtitel verschaft aan de 70 systeemwoningen. Over de beslisnota hiervoor zal op 16 januari worden besloten door het college en zal op 18 februari een informatiebijeenkomst worden gehouden voor de gemeenteraad.

Rechtsbescherming

Omdat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is, staat hiertegen bezwaar en (hoger) beroep open. Anders dan onder het huidige stelsel wordt dus niet eerst een ontwerpbesluit genomen waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend en vervolgens het definitieve besluit wordt genomen.

Huidig stelsel: langere doorlooptijd

Indien zou worden gekozen voor het indienen van een aanvraag vóór 1 januari 2024, zou het huidige stelsel nog van toepassing zijn. Onder het huidige stelsel biedt de mogelijkheid van het toepassen van de reguliere voorbereidingsprocedure echter geen uitkomst. Hierdoor is uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en geldt een beslistermijn van 26 weken met een mogelijkheid om deze te verlengen met zes weken. Daarnaast is ook een ontwerpbesluit benodigd. Dit maakt dat met procedure onder de Omgevingswet het meest tegemoet kan worden gekomen aan de wens om zo snel mogelijk een (bruikbare) omgevingsvergunning te hebben.

Financiële gevolgen

De financiële verplichting die we als gemeente aangaan met deze overeenkomst is een tweejarige huurovereenkomst waarbij we 35 woningen huren voor de opvang van 140 ontheemden uit Oekraïne. De huurprijs past voor zover nu bekend binnen de nieuwe normvergoeding die we per 1 januari 2024 van het rijk ontvangen voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Maar de huidige bekostigingsregeling van het ministerie is van toepassing voor de periode tot en met maart 2025, dus daarna is het onzeker wat de vergoeding gaat worden. We hebben het ministerie om de garantie gevraagd of zij voor de periode van 2 jaar de bekostiging voor onze gemeente willen garanderen. In een

eerste reactie heeft het ministerie aangegeven de garantie maximaal af te geven tot maart 2026. We hebben de aanvraag ingediend en zijn in afwachting van een positief besluit. Voor de periode na maart 2026 zijn we zelf risicodrager. De kosten voor deze periode zijn te overzien, ingeschat op max € 150k en kunnen we verder beperken door diverse maatregelen.

Daarnaast zullen de kosten van het schip ook in 2024 langer doorlopen. Met het verlagen van het bedrag van de bekostigingsregeling door het ministerie per 1 januari 2024 is het gat tussen de werkelijke kosten van het schip en de normvergoeding vergroot. We hebben het ministerie gevraagd om in te stemmen met de bekostiging van het schip tot en met september 2024 op basis van werkelijk gemaakte kosten. De bekostigingsregeling voorziet in deze manier van financieren maar daarbij is afstemming vooraf nodig. Hierop is positief gereageerd door het ministerie.

Communicatie

Op 15 december 2023 zullen de direct aanwonenden van de locatie, waar de 70 sociale huurwoningen worden gebouwd, geïnformeerd worden middels een brief. Zij worden hierin ook uitgenodigd voor de informatieavond op 20 december. Op 15 december worden ook andere directbetrokkenen en de Oekraïense ontheemden geïnformeerd. De opgelegde geheimhouding wordt daarom per vrijdag 15 december 2023 om 20:00 uur opgeheven. Na 20.00 uur wordt de pers geïnformeerd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Uitvoering van deze beslissing zal vragen om gedegen inzet van onze medewerkers, maar ook van de ketenpartners en externe partijen. Dit proces zal in gang gezet moeten vanuit de overtuiging dat we al het noodzakelijke moeten doen om voldoende huisvesting voor sociale huur doelgroepen en ontheemden uit Oekraïners goed te huisvesten.

Geheimhouding

We informeren de raad met een informatienota zo snel mogelijk na het besluit van het college. In een ingelaste raadsbijeenkomst lichten we de nota toe en beantwoorden we vragen. Om direct aanwonenden, andere direct betrokkenen en de Oekraïense ontheemden als eerste te kunnen informeren, vragen we de raad om de geheimhouding pas op te heffen op de stukken nadat zij geïnformeerd zijn (bijlage 2).

Bijlagen

Bijlage 1	Opheffen geheimhouding beslisnota ontwikkelkansen voor het realiseren van 70 woningen sociale huur of goedkope koop in Puiflijk locatie van der Zandt
Bijlage 2	Z/22/077511 Aanwijsbesluit opvang cruiseschip Veerdam
Bijlage 3	Houtskoolschets
Bijlage 4	Foto's woningen Puiflijk - Plattegrond en referentiebeelden