

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Nieuw te onderzoeken locatie voor flexwonen

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 14-05-2024
Notanummer : 2024-421
Datum : 14-05-2024
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) :

Parafering

08-05-2024: Wethouder07-05-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 10-05-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
* 08-05-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

14-05-2024

B & W d.d.: 14-05-2024

Besluit

1. De locatie Charles Rochussenstraat 16 - 18 op haalbaarheid te onderzoeken als mogelijke locatie voor flexwoningen
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de omwonenden per brief zijn geïnformeerd. Openbaarmaking volgt de week na het gebruikelijke moment van openbaarmaking.

Inleiding

Op 22 november 2022 heeft uw college de eerste 7 locaties aangewezen om te onderzoeken op haalbaarheid voor de realisatie van flexwoningen. Hiervan heeft de raad drie locaties aangewezen voor realisatie. Daar is later nog de locatie in Diepenveen bijgekomen. Vervolgens heeft uw college een aantal alternatieve locaties aangewezen om nader te onderzoeken. De volgende locatie die we aan u voorleggen nader te onderzoeken op haalbaarheid is gelegen aan de Charles Rochussenstraat 16-18 in de wijk De Vijfhoek. Het verzoek hiervoor komt van Rentree, die eigenaar is van het pand.

De ambitie om 300 flexwoningen in 2025 te realiseren staat door een gebrek aan geschikte locaties en / of een gebrek aan capaciteit bij de netbeheerders onder grote druk. Met de woningcorporaties is afgesproken om zoveel mogelijk flexwoningen te realiseren zodat we zo dicht mogelijk bij de 300 woningen komen. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen willen we nieuwe locaties blijven beoordelen op haalbaarheid. Bestaand te transformeren vastgoed heeft daarbij onze voorkeur.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een bijdrage te leveren aan de oplossing van de woningbouw nood in Deventer.

Kader

BW 22 november 2022, 2022 - 911, mogelijke locaties voor het realiseren van flexwoningen

BW 28 maart 2023, 2023 - 285, flexwonen locatiekeuze

Raad 24 mei 2023, 2023 - 285, flexwonen locatiekeuze

Betrokken partijen en participatie

De locatie is op voorstel van corporatie Rentree door ons projectteam Flexwonen onderzocht op haalbaarheid (quick scan). Wij schatten de haalbaarheid positief in. Nadat u een besluit heeft genomen over de voorlopige haalbaarheid van deze locatie kunnen we samen met omwonenden en andere stakeholders de geschiktheid van de locatie in beeld brengen. Na dit onderzoek wordt de locatie ter besluitvorming voorgelegd aan uw college en aan de raad.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

1. De locatie, in eigendom van woningcorporatie Rentree, is op voorstel van Rentree door ons projectteam Flexwonen onderzocht op haalbaarheid (Quick scan). Rentree ziet mogelijkheden voor de realisatie van 14 - 16 flexwoningen. Vanuit de gemeente zien we ook mogelijkheden om de locatie verder te onderzoeken.
2. Het betreft hier een transformatiepand. Het pand staat al geruime tijd leeg en was in gebruik als zorgvastgoed. Rentree wil, om leegstand te voorkomen, het gebouw tijdelijk een andere functie geven en denkt daarbij aan flexwoningen.
3. Het pand is zonder veel technische aanpassingen geschikt te maken voor flexwoningen en kan na afgifte van de benodigde omgevingsvergunning snel in gebruik worden genomen. Mede ook omdat er geen problemen verwacht wordt bij het aansluiten op de nutsvoorzieningen.
4. Ons projectteam is niet meer actief op zoek naar alternatieve locaties. Locaties die worden aangedragen door bijvoorbeeld de corporaties worden door ons wel beoordeeld op haalbaarheid.

Argumenten tegen:

1. Het beoogde bouwplan kan niet zonder meer gerealiseerd worden. Er dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden om de beoogde tijdelijke vorm van wonen mogelijk te maken. Het huidige Omgevingsplan staat de beoogde functie Wonen wel toe, echter alleen in niet in gestapelde vorm.
2. Nader onderzocht moet worden of er voldoende parkeergelegenheid is. Op de huidige locatie is ruimte voor een aantal extra parkeervakken. Parkeeronderzoek en overleg met de buurt moet uitwijzen of er voldoende parkeerruimte is. Het

aanleggen van extra parkeervakken gaat ten koste van het straatbeeld en het aanwezige groen. Beoordeeld moet worden of dit wenselijk is.

Financiële consequenties en dekking

Het uitgangspunt is dat de ontvangen rijkssubsidies voor flexwoningen de gemeentelijke kosten dekken. De gemeente kan alleen aanspraak maken op deze subsidies als locaties daadwerkelijk en tijdig ontwikkeld worden met flexwoningen. Wanneer locaties uiteindelijk niet ontwikkeld worden is het risico aanwezig dat voor de gemaakte kosten alternatieve dekking gevonden moet worden.

Openbaarmaking en communicatie

De omwonenden en de pers worden geïnformeerd. Openbaarmaking volgt de week na het gebruikelijke moment van openbaarmaking. De raad wordt via een raadsmededeling geïnformeerd over uw besluit.

Aanpak en uitvoering

Na het besluit zal de gemeente in gesprek gaan met de omgeving. Vervolgens wordt het plan uitgewerkt tot een definitief plan dat de basis zal zijn voor de omgevingsvergunning. Deze zal vooraf aan de buurt gepresenteerd worden. De raad wordt nog dit jaar gevraagd een besluit te nemen over de geschiktheid van deze locatie.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nieuw te onderzoeken locatie voor flexwonen		
Nummer	2024-421	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	14-05-2024

Inleiding

Op 22 november 2022 heeft ons college de eerste 7 locaties aangewezen om te onderzoeken op haalbaarheid voor de realisatie van flexwoningen. Vervolgens heeft ons college een aantal alternatieve locaties aangewezen om nader te onderzoeken. De volgende locatie die we nader willen onderzoeken op haalbaarheid is gelegen aan de Charles Rochussenstraat 16-18 in de wijk De Vijfhoek. De ambitie om 300 flexwoningen in 2024 te realiseren is door een gebrek aan geschikte locaties en / of een gebrek aan capaciteit bij de netbeheerder een complexe opgave. Met de woningcorporaties is afgesproken om zoveel mogelijk flexwoningen te realiseren, uiterlijk in 2025.

Om aan de ambitie te kunnen voldoen willen we nieuwe locaties blijven beoordelen op haalbaarheid. De focus ligt daarbij op te transformeren vastgoed.

Kader

BW 22 november 2022, 2022-911, mogelijke locaties voor het realiseren van flexwoningen
BW 28 maart 2023, 2023-285, flexwonen locatiekeuze
Raad 24 mei 2023, 2023-285, flexwonen locatiekeuze

Kern van de boodschap

De locatie aan de Charles Rochussenstraat is door ons aangewezen om nader te onderzoeken op haalbaarheid. De met uw raad afgesproken ambitie om 300 flexwoningen te realiseren uiterlijk in 2024 staat onder druk. De zoektocht naar geschikte locaties is ingewikkeld. De aansluitcapaciteit op het stroomnet is bijvoorbeeld vaak onvoldoende of kost te veel tijd om te realiseren.

We blijven op zoek naar geschikte locaties en maken met het ministerie afspraken over de inzet van de rijkssubsidies.

Nadere toelichting

De locatie is in eigendom van woningcorporatie Rentree. Voor dit leegstaande zorgvastgoed overweegt Rentree een tijdelijke woonfunctie voor flexwonen. Met een beperkt aantal aanpassingen aan het gebouw is het wellicht mogelijk 14 - 16 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In samenspraak met de buurt willen we beoordelen of deze locatie geschikt is voor flexwonen. De definitieve locatiekeuze ligt bij uw raad.