

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Locatiekeuze flexwonen Charles Rochussenstraat door gemeenteraad

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 29-10-2024
Notanummer	: 2024-803
Datum	: 29-10-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

### Parafering

<li>23-10-2024: Programmamanager</li><li>22-10-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 23-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

29-10-2024

B & W d.d.: 29-10-2024

### Besluit

1. De Charles Rochussenstraat 14 - 16 aan te wijzen als flexwoonlocatie voor een periode van 15 jaar.
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Op 14 mei 2024 heeft het college besloten de locatie aan de Charles Rochussenstraat 14-16 (De Vijfhoek) nader te onderzoeken op haalbaarheid. De locatie is op haalbaarheid onderzocht en de buurt is geïnformeerd op 19 september 2024. Een deel van de omwonenden is van mening dat de parkeerdruk te hoog wordt. Daarnaast vindt een deel van de omwonenden dat de beoogde doelgroep, waaronder statushouders en spoedzoekers, niet past in deze wijk. Uit onderzoeken is gebleken dat de locatie geschikt is om te transformeren van zorgvastgoed naar 14 zelfstandige flexwoningen. Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad levert een bijdrage aan het oplossen van de woningnood.

De locaties waar mogelijk flexwoningen gebouwd kunnen worden, worden normaal gesproken door het college ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Dit is volgens afspraak met de raad. Deze afspraak is niet vastgelegd in een besluit van de raad. Het college heeft deze werkwijze aan de raad voorgesteld in een raadsmededeling van 2 december 2022. In dit geval is dat niet nodig omdat wonen op deze locatie al is toegestaan en het college bevoegd is om de noodzakelijke besluiten te nemen ter realisatie. Het college wordt daarom verzocht om akkoord te gaan met het voorstel om flexwoningen te realiseren op deze locatie voor een periode van 15 jaar en de raad via een raadsmededeling te informeren aangezien de raad in dit geval niet hoeft te besluiten.

De ambitie om 300 flexwoningen te bouwen en die te realiseren uiterlijk in 2025 staat nog steeds. De eerste 60 woningen op de locatie Steenbrugge worden nog dit jaar opgeleverd. We verwachten op korte termijn de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen indienen voor 55 woningen op de locatie Suze Groenewegstraat. De locaties aan de Boxbergerweg (25 woningen) in Diepenveen, de Charles Rochussenstraat en nog twee andere locaties welke nog ter beoordeling aan de raad worden voorgelegd, zijn nog in voorbereiding. De verwachting is dat we ca. 240 woningen kunnen opleveren. Mogelijk dat bijvoorbeeld via transformatie van bestaande gebouwen dit aantal opgeplust wordt richting de 300 flexwoningen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad levert een bijdrage aan het oplossen van de woningnood. In dit geval specifiek voor de doelgroepen: statushouders, spoedzoekers en starters.

### **Kader**

14 mei 2024 BW besluit aanwijzing locatie voor nader onderzoek.

2 december 2022 Raadsmededeling werkwijze vaststelling locaties voor flexwonen.

### **Betrokken partijen en participatie**

De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over uw besluit van 14 mei 2024 deze locatie op haalbaarheid te onderzoeken

De omwonenden zijn door Rentree per brief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op 19 september jl.

De omwonenden zijn op geïnformeerd op 19 september jl. door medewerkers van Rentree en door de gemeente.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

1.1. Het pand is in eigendom van Rentree

De ontwikkeling kan hierdoor snel gerealiseerd worden.

1.2 Uit parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte

Het onderzoek is uitgevoerd door een extern deskundig bureau. Omwonenden onderschrijven de resultaten van het onderzoek niet en geven aan dat er wel degelijk sprake is van parkeerproblematiek. Wij zien geen reden om nader onderzoek te doen naar de parkeerdruk. Uit ervaring blijkt dat onder de beoogde doelgroepen het autobezit steeds minder wordt en dat de vastgestelde parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voldoende is.

1.3 Het gebouw staat al langer dan een jaar leeg

Dit gebouw is gebruikt voor het verlenen van zorg. Rentree heeft langere tijd geprobeerd het gebouw te verhuren aan zorgaanbieders. Dat is niet gelukt omdat het gebouw hier te klein voor is. Leegstand in tijden van woningnood is onwenselijk.

2.1 Er is een beperkte ruimtelijke onderbouwing benodigd voor zelfstandige woonruimte

Op de locatie is planologisch al Wonen toegestaan, echter niet in gestapelde vorm. Dit brengt met zich mee dat de onderbouwing beperkt kan blijven tot enkele relevante onderwerpen zoals parkeren.

Als zelfstandige woonruimte niet vergund kan worden dan kiest Rentree voor verhuur aan kamerbewoners (onzelfstandige woonruimte). Hiervoor is geen omgevingsvergunning voort vereist.

2.2 Het gebouw kan zonder grote bouwkundig ingrepen getransformeerd worden naar woongebouw voor flexwoningen.

Aan de schil van het gebouw vinden geen ingrepen plaats. De bouwkundige ingrepen zijn binnen de schil van het gebouw.

2.3 De raad is formeel niet het bevoegde bestuursorgaan maar het college van B&W.

Medewerking dient te geschieden door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor deze BOPA geldt geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad omdat de activiteit niet in strijd is met door de raad vastgesteld beleid want er is immers al wonen ter plaatse toegestaan. Uw college is dus het bevoegde bestuursorgaan voor de verlening van de BOPA. Het betreft een kleine ondergeschikte procedure die een bevoegdheid is van het college.

#### Argumenten tegen:

1.1 Een deel van de omwonenden vreest een te grote parkeerdruk

Zoals hierboven aangegeven zien wij geen aanleiding opnieuw onderzoek te doen naar de parkeerdruk. We hebben beoordeeld of het toevoegen van parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk is. Dat vinden we stedenbouwkundig ongewenst omdat daardoor de groene laanstructuur (heggen) doorbroken wordt. Parkeren in de voortuinen wordt hiermee mogelijk gemaakt en dat ontsiert het groene straatbeeld. Verder draagt groen bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Deze groene structuur is daarnaast juridisch vastgelegd bij de uitgifte van kavels. Als doorbreking van de groenstructuur hier toegestaan wordt dan is dat wellicht ook mogelijk op andere locaties in de wijk. Ook dat is niet gewenst.

1.2 Een deel van de omwonenden vindt de doelgroep niet passen bij de samenstelling van de wijk.

Bij elke locatie voor flexwoningen is de verdeling 1/3 starters, 1/3 spoedzoekers en 1/3 statushouders. Er is geen specifieke aanleiding om daar in dit geval van af te wijken. Zorgen van omwonenden zijn voornamelijk dat de samenstelling veelal bestaat uit (alleenstaande) mannen. Bij alle drie categorieën. Rentree geeft aan dat hun verhuurbeleid het mogelijk maakt dat er sturing plaats vindt op deze verdeling tussen mannen en vrouwen. Ook wordt gegarandeerd dat de verdeling tussen starters, spoedzoekers en statushouders in stand blijft, ook na de eerste verhuur.

1.3 Omwonenden spreken een voorkeur uit voor gezinswoningen op deze locatie. Het gebouw is niet zonder meer geschikt voor verbouw tot gezinswoning. Als daar voor wordt gekozen ligt sloop en nieuwbouw meer voor de hand. Bovendien is er juist vraag naar woningen voor deze specifieke doelgroepen.

2.1 De raad heeft de vorige locaties voor flexwonen in Steenbrugge en aan de Suze Groenewegstraat ter besluitvorming voorgelegd gekregen.

Hoewel de raad niet een besluit heeft genomen dat alle locaties voor flexwonen aan de raad worden voorgelegd, is het tot nu toe wel de gevolgde werkwijze geweest. Het college heeft via een raadsmededeling in 2022 deze werkwijze aan de raad voorgesteld. Dit betrof tot nu toe locaties waar nog geen woonfunctie aan was toegekend en er niets was gebouwd. In dit geval gaat het om een te transformeren gebouw die al gebruikt werd voor (zorg)wonen.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten zijn beperkt. Een korte procedure betekent minder plankosten en geen of nauwelijks kosten voor bouw-, en woonrijp maken. Rentree kan aanspraak doen op de toegekende subsidie voor flexwonen als Rentree een aantoonbaar tekort op de business case kan aantonen.

Alle gemeentelijke voorbereidingskosten worden gedekt vanuit de toegekende rijkssubsidie.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De omwonenden en andere stakeholders worden per brief geïnformeerd over uw besluit.

Vervolgens kan door Rentree de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

De raadsmededeling kan verzonden worden. Als alternatief voor de RM is het mogelijk om de raad bij te praten tijdens een Actueel Sessie of het voorstel als hamerstuk voor de raad te agenderen bijvoorbeeld op 12 november a.s. .

### **Aanpak en uitvoering**

Wanneer het college van B&W akkoord gaat met dit voorstel wordt de buurt hierover geïnformeerd door Rentree.

De omwonenden worden ook geïnformeerd door Rentree over het vervolg. Dit is het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De planning hiervoor wordt ook door Rentree bekend gemaakt.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Locatiekeuze flexwonen Charles Rochussenstraat door gemeenteraad		
<b>Nummer</b>	2024-803	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	29-10-2024

### Inleiding

Op 14 mei 2024 heeft het college besloten de locatie aan de Charles Rochussenstraat 14-16 (De Vijfhoek) nader te onderzoeken op haalbaarheid. De locatie is op haalbaarheid onderzocht en de buurt is geïnformeerd op 19 september 2024. Uit onderzoeken is gebleken dat de locatie geschikt is om te transformeren van zorgvastgoed naar 14 zelfstandige flexwoningen. Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad levert een bijdrage aan het oplossen van de woningnood.

De ambitie om ca. 300 flexwoningen te bouwen en die te realiseren uiterlijk in 2025 staat nog steeds. De eerste 60 woningen op de locatie Steenbrugge worden nog dit jaar opgeleverd. We verwachten op korte termijn de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen indienen voor 55 woningen op de locatie Suze Groenewegstraat. De locaties aan de Boxbergerweg (25 woningen) in Diepenveen en nog twee andere locaties welke nog ter beoordeling aan u worden voorgelegd, zijn nog in voorbereiding. De verwachting is dat we ca. 240 woningen kunnen opleveren. Mogelijk dat bijvoorbeeld via transformatie van bestaande gebouwen dit aantal opgeplust wordt richting de 300 flexwoningen.

### Kader

14 mei 2024 BW besluit aanwijzing locatie voor nader onderzoek.  
2 december 2022 Raadsmededeling.

### Kern van de boodschap

Het college heeft de Charles Rochussenstraat 14-16 aangewezen als geschikte locatie voor flexwonen voor een periode van 15 jaar. Daarmee kunnen 14 flexwoningen worden toegevoegd die een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood voor de specifieke doelgroepen. Hiervoor is geen raadsbesluit nodig omdat wonen op deze locatie al is toegestaan.

### Nadere toelichting

1. Het college is bevoegd dit besluit te nemen.

Normaal gesproken legt het college locaties voor flexwonen ter besluitvorming voor aan de raad (zie de raadsmededeling van 2 december 2022). Het gaat dan om locaties die nog geen woonbestemming hebben. In dit geval ligt dat anders. Medewerking voor deze aanvraag dient te geschieden door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor deze BOPA geldt geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad omdat de activiteit niet in strijd is met door de raad vastgesteld beleid omdat er planologisch al Wonen ter plaatse is toegestaan. Ons college is hiermee het bevoegde bestuursorgaan voor de verlening van de BOPA.

2. Er is voor de omgevingsvergunning een beperkte ruimtelijke onderbouwing benodigd voor zelfstandige woonruimte.

Op de locatie is de activiteit Wonen planologisch al toegestaan, echter niet in gestapelde vorm. Dit brengt met zich mee dat de onderbouwing beperkt kan blijven tot enkele relevante onderwerpen zoals de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid is.

3. Het gebouw kan zonder grote bouwkundige ingrepen getransformeerd worden naar woongebouw voor flexwoningen.

Aan de schil van het gebouw vinden geen ingrepen plaats. De bouwkundige ingrepen zijn binnen de schil van het gebouw.

4. De locatie is door ons onderzocht op haalbaarheid.

De parkeerdruk is bijvoorbeeld door een extern bureau in beeld gebracht. Daaruit is gebleken dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving. We hebben beoordeeld of het toevoegen van parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk is. Dat vinden we stedenbouwkundig ongewenst omdat daardoor de groene laanstructuur (heggen) doorbroken wordt. Parkeren in de voortuinen wordt hiermee mogelijk gemaakt en dat ontsiert het groene straatbeeld. Verder draagt groen bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Deze groene structuur is daarnaast juridisch vastgelegd bij de uitgifte van kavels. Als doorbreking van de groenstructuur hier toegestaan wordt dan is dat wellicht ook mogelijk op andere locaties in de wijk. Ook dat is niet gewenst. Een deel van de omwonenden vreest wel een toename van de parkeerdruk. Omdat deze parkeerdruk niet blijkt uit het parkeeronderzoek en de verwachting is dat de doelgroep een laag autogebruik heeft vinden we het niet noodzakelijk extra parkeerplaatsen aan te leggen.

5. Een deel van de omwonenden vindt de doelgroep niet passen bij de samenstelling van de wijk en vreest voor overlast.

Bij elke locatie voor flexwoningen is de verdeling 1/3 starters, 1/3 spoedzoekers en 1/3 statushouders. Er is geen specifieke aanleiding om daar in dit geval van af te wijken. Zorgen van omwonenden zijn voornamelijk dat de samenstelling veelal bestaat uit (alleenstaande) mannen. De verhuurder (Rentree) geeft aan dat hun verhuurbeleid het mogelijk maakt dat er sturing plaats vindt op de verdeling tussen mannen en vrouwen. Ook wordt gegarandeerd dat de verdeling tussen starters, spoedzoekers en statushouders in stand blijft, ook na de eerste verhuur.

6. We vinden de communicatie met de omwonenden zeer belangrijk.

De vervolgstappen in de procedure worden met de omwonenden gedeeld.