



RAADSVOORSTEL

Collegevoorstel onder verantwoordelijkheid van : wethouder R. Groenewoud

Onderwerp : Krediet 100.000,- flexwoningen voor vergunningaanvraag en het bouw/woonrijp maken locatie aan de Breedvennen.

Programma : RO

Voorstelnummer : 23.08

Info bij afdelingshoofd : T. Smits
Telefoonnummer : 040-2241 530
Emailadres : t.smits@heeze-leende.nl

Rondetafelgesprek : 23 januari 2023
Opiniërende/Besluitvormende : 6 februari 2023

Aan de raad,

Samenvatting

Met de realisatie van de flexwoningen spelen we gedeeltelijk in op het woning tekort voor jongeren, spoedzoekers en statushouders. De flexwoningen worden in samenwerking met woCom gerealiseerd. De gemeente verpacht de grond aan woCom, woCom realiseert en exploiteert de woningen. De vergunning wordt voor de tijdelijke duur van 10 jaar aangevraagd middels de kruimelregeling. Het krediet is nodig voor de vergunning/onderzoeken en voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

Inleiding

In november 2021 heeft de raad een motie aangenomen tot het opstellen van een plan van uitvoering, in lijn met de woonvisie, voor het realiseren van woningen voor de doelgroepen jongeren en alleenstaanden. Tevens is uit onderzoek van woCom gebleken dat er behoefte is aan flexwoningen voor spoedzoekers en statushouders. In samenwerking met woCom wil de gemeente 10 flexwoningen realiseren aan de Breedvennen te Leende. Hiervoor wordt, middels een kruimelregeling, een vergunning voor maximaal 10 jaar, aangevraagd. De samenwerking met woCom wordt aangegaan voor minimaal 30 jaar, waarin na 10 jaar de bestemming definitief wordt, of een geschikte andere locatie door de gemeente aan woCom wordt aangeboden. In de intentieovereenkomst worden de pachtovereenkomsten en termijnen vastgelegd.

Eerdere besluitvorming

Op 2 november 2020 heeft de raad een motie aangenomen tot het opstellen van een plan van uitvoering, in lijn met de woonvisie, voor het realiseren van (flex)woningen voor de doelgroepen jongeren alleenstaanden.

Alternatieven en argumenten

Locatiekeuze

Er is heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden voor het vinden van een juiste locatie voor de flexwoningen. Belangrijk element in de zoektocht naar een geschikte locatie is de realisatiesnelheid. Om deze zo hoog mogelijk te houden is er ook nadrukkelijk gekeken naar gronden die reeds eigendom zijn van de gemeente.

De volgende locaties zijn eind 2021 besproken:

- Hoek Muggenberg-Hendse Driessen

Deze locatie is formeel nog niet in bezit van de gemeente hoewel er wel al een koopovereenkomst voor dit perceel is. In de zomerperiode is er een bouwgroep van de Brabantse Dag actief. De locatie kan een essentieel onderdeel zijn van een toekomstige herinrichting van kruising Geldropseweg-Muggenberg. Het vestigen van woningen ter plaatse kan beperkend werken voor eventuele ontwikkelingen.

- Ginderover

Op dit moment loopt op deze locatie al een andere ontwikkeling. Omwonenden hebben hiertegen bezwaren geuit en vergunningverlening is niet op korte termijn mogelijk. Deze locatie doet in de zomerperiode eveneens dienst als bouwplaats Brabantse Dag.

- De Kluis

Locatie ligt binnen bestemmingsplan Kom Heeze maar is niet in eigendom van de gemeente. Op dit moment worden er door derden alternatieve bestemmingen onderzocht. Dit leidt er toe dat er onzekerheid is over de snelheid van ontwikkeling van het perceel.

- Kloostervelden

Stichting Kempenhaeghe is zelf bezig met flexwoningen voor gerichte doelgroep. Daarnaast heeft woCom aangegeven zich niet direct te willen richten op ontwikkeling in Sterksel.

- Bulders

Op zich zou ontwikkeling hier snel plaats kunnen vinden. Bezwaar voor deze locatie is dat er op dit moment nog gebruik wordt gemaakt van de toegestane woningaantallen (voorheen bekend als contingent) zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd (350 woningen). Bij het realiseren van flexwoningen binnen het bestemmingsplan Bulders zouden deze flexwoningen ten laste komen van deze woningaantallen. Daarmee zou er in de afronding van het project Bulders er een probleem ontstaan met de vergunbaarheid van de reeds geprojecteerde woningen.

- Breedvennen

Deze locatie is in eigendom van de gemeente Heeze-Leende met een aantal infrastructurele voordelen. Zo ligt de locatie dicht bij het busstation Leende, aan de snelweg.

Afweging

Uit bovenstaande locaties komt de locatie Breedvennen als voorkeurslocatie naar voren. Hoewel WoCom initieel had een sterke voorkeur voor realisatie in Heeze heeft zij toch ingestemd met de pilotlocatie Breedvennen, mede omdat deze locatie reeds eigendom is van de gemeente Heeze-Leende en de ontsluiting is direct op het Zwarte Pad waardoor er minder hoge kosten 'bouw- en woonrijp maken' zijn.

Over de locatie is vooruitlopend op de definitieve keuze overleg geweest met de stedenbouwkundige. Daarbij is binnen Breedvennen de specifieke locatie bepaald aan het Zwarte Pad (zie bijlage 3). De flexwoningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur aan het Zwarte Pad en ook de parkeerplaatsen krijgen de aansluiting op het Zwarte Pad. De locatie is bewust gesitueerd met de ingang naar de schoolwoningen toe, zodat de bewoners van de flexwoningen zich inwoner van de wijk voelen.

Bestemmingsplan

Het perceel heeft nu een agrarische bestemming en is gelegen buiten het 'stedelijk gebied' zoals vastgelegd op de kaart Stedelijk gebied van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit betekent dat (permanente) woningbouw op deze plek door de provincie gezien wordt als uitbreiding. Omdat de provincie vooralsnog de voorkeur geeft aan inbreidingsplannen, zal voor een definitieve invulling van het gebied eerst subregionaal en provinciaal overleg nodig zijn. De binnenkort te sluiten Regionale woondeals zullen meer duidelijkheid geven over de mogelijkheden.

In november 2022 zal daarom een tijdelijke vergunning worden aangevraagd via de zogenaamde kruimelregeling voor een periode van maximaal 10 jaar met een direct opvolgende verlenging van tenminste 20 jaar, derhalve een totale exploitatieduur van tenminste 30 jaar. WoCom zal op de locatie Breedvennen 10 flexwoningen in 2 bouwlagen bouwen met een eventuele bijbehorende bijgebouwen. De gemeente draagt zorg voor een (tijdelijke) vergunning via de zogenaamde kruimelregeling met bijbehorende onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de genoemde vergunning. WoCom draagt zorg voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woningen. De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein met parkeervoorziening (i.h.k.v. duurzame mobiliteit). Hiervoor wordt middels dit voorstel een krediet aan de raad gevraagd voor € 100.000,-. De kosten zijn onderverdeeld in planvorming 10.000,-, bouwrijp maken 22.250,-, woonrijp maken 66.750,- en diversen 1.000,-. De geplande oplevering is volgens planning november 2023 (zie bijlage 2).

Erfpacht

Omdat het hier vooralsnog om een tijdelijke locatie gaat zal de grond in erfpacht worden uitgegeven voor een periode van 10 jaar met een direct opvolgende verlenging van tenminste 20 jaar aan woCom. De erfpachtcanon, die woCom aan Gemeente verschuldigd is bedraagt jaarlijks € 3.589,-. De erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd. De omschrijving en voorwaarden zijn te vinden in de intentieovereenkomst (zie bijlage 1). WoCom is géén betaling van de erfpachtcanon verschuldigd zolang Gemeente geen schriftelijke zekerheid heeft gegeven over een exploitatieperiode van tenminste 10 jaar met een direct opvolgende verlenging van tenminste 20 jaar, derhalve voor een totale exploitatieduur van tenminste 30 jaar, op dezelfde locatie. Zodra deze zekerheid door Gemeente schriftelijk is gegeven zal door woCom nabetaling plaatsvinden over de afgelopen periode dat nog geen erfpachtcanon is betaald.

Bedrijfsvoering

We vragen de raad om een krediet van € 100.000,-. Deze kosten zijn opgebouwd uit:

Onderzoeken, aanvraag kruimelregeling	10.000,-
Bouwrijp maken	22.250,-
Woonrijp maken en inrichten omgeving.	66.750,-
Diversen	1000,-

De investering wordt gefinancierd vanuit de algemene reserve.

Milieufactoren

Er wordt voldaan aan de huidige milieueisen.

Water

Afvoer water en riolering wordt aangesloten op bestaande rioleringen aan het zwarte pad.

Risico's

De kans is reëel dat er na 10 jaar een nieuwe locatie gezocht moet worden voor deze woningen. Er is een motie 'ontwikkelen Breedvennen' aangenomen. Er zal onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn voor (woning) ontwikkeling binnen de Breedvennen. Als na 10 jaar de flexwoningen moeten verhuizen, zal de erfpachtcanon door woCom gebruikt worden voor de verhuizing van de flexwoningen.

Participatie

Participatie is het meedenken, meepraten en meedoen van betrokken inwoners bij gezamenlijke plannen voor de toekomst. Participatie is maatwerk en krijgt per project vorm. Iedere inwoner, regio, kern of wijk is immers anders. Elk vraagstuk en elke kern vraagt dan ook om een eigen aanpak. Het vraagt om een open houding, goed luisteren, het managen van verwachtingen, het nakomen van afspraken en naar gezamenlijke belangen kunnen kijken. Participatie betekent actieve deelname op het juiste niveau en op het juiste moment. Het gaat er wel om dat de vorm van participatie past bij de besluitvorming. In verschillende fases van besluitvorming kunnen andere vormen van participatie mogelijk zijn.

Voor wat betreft de locatiekeuze is bepaald dat de locatiekeuze zich niet leent voor hoge mate van participatie (zoals consulteren, meebeslissen, co-creatie, etc.) en dat informeren zich beter leent voor dit onderdeel van het besluit. De hogere mate participatie zal bij de inrichting van locatie wel aan de orde zijn. In de nabije toekomst zullen we, in het kader van de omgevingswet, dit soort vraagstukken besproken worden aan de omgevingstafel. De gemeente kiest er nu dus voor om de locatiekeuze te maken in overleg met woCom. Zoals gesteld willen we over de inrichting van de locatie wél in gesprek met de omgeving. We zullen daarvoor tijdens het ter inzage liggen van de vergunning(en) een omgevingsdialoog houden met de omwonenden, dit om de doorlooptijd zo kort mogelijk te houden. Tijdens de omgevingsdialoog wordt de locatie met beargumentering van de stedenbouwkundige besproken. De omwonenden worden gevraagd mee te denken over een geschikte inrichting van de omgeving, passend binnen de beschikbare financiën en met oog voor de planning.

Voorstel

Een krediet beschikbaar stellen à € 100.000,- voor de vergunningen/onderzoeken en het bouwen woonrijp maken van de locatie Breedvennen te Leende.

Heeze-Leende, 29 november 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,
de secretaris, de burgemeester,

mw. C.G. Klesman-Nacken

P.J.J. Verhoeven