

Toelichting op de aanvraag Sallandstraat Haalderen

De aanvraag betreft een vergunning voor het planologisch mogelijk maken van maximaal 130 woningen aan de Sallandstraat in Haalderen, inclusief bouw- en woonrijp maken.

De raad heeft op 14 december 2023 besloten om het project van woningbouw aan de Sallandstraat in Haalderen op te delen in drie fases:

1. *“Eerste fase de bouw van 50 flexwoningen zoals opgenomen in beeldkwaliteitsplan (p.4)*
2. *Een heroriëntatie op het vervolg van het project welke aan de raad wordt voorgelegd ter goedkeuring. Hierbij worden de mogelijke alternatieven in scenario's uiterlijk september 2024 aan de raad voorgelegd. Deze scenario's bestaan uit tenminste:*
 - 1) *Nader in te vullen bouw van maximaal 80 (permanente) woningen bestaande uit een gevarieerde mix (sociale huur en goedkope/betaalbare koop, etc.),*
 - 2) *Geen verdere ontwikkelingen in het plangebied*
3. *Vervolg van het project op basis van de uitkomsten van heroriëntatie, waarbij het toevoegen van nog 80 woningen geldt als maximum.”*

De raad heeft op 14 december 2023 ook besloten dat de Lijst van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is) wordt aangevuld onder 'Algemeen' met de categorie 'Het toevoegen van maximaal 130 (flex)woningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen aan de Sallandstraat in Haalderen'.

Daarnaast heeft de raad op 14 december het beeldkwaliteitsplan Flexwoningen Haalderen vastgesteld.

De gemeente en Waardwonen hebben afspraken gemaakt over het realiseren van 50 flexwoningen op het gemeentelijk perceel aan de Sallandstraat in Haalderen. Waardwonen zal in 2024 een bouwaanvraag voor het plaatsen van 50 flexwoningen indienen. Om het bouwen van woningen op dit perceel mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan benodigd.

Voor die activiteit (artikel 2.1. eerste lid onder c Wabo) en voor het uitvoeren van werken voor het bouw- en woonrijp maken (artikel 2.1. eerste lid onder b Wabo) wordt voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten deze aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend (op grond van artikel 2.7, eerste lid, tweede volzin, Wabo).

In bijgaande ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij het planologisch mogelijk maken van maximaal 130 woningen op dit terrein. Indien deze vergunning wordt verleend, mogen er nog geen woningen worden gebouwd. Daarvoor moet eerst een vergunning voor de bouwactiviteit worden aangevraagd en verleend.

Wel mag met verlening van deze vergunning het terrein bouw- en woonrijp worden gemaakt. Dat houdt in het aanleggen van wegen, nutsvoorzieningen en dergelijke ter voorbereiding van het plaatsen van de woningen.

De aanvraag voor deze vergunning ziet op onbepaalde tijd, nu de raad in het besluit van 14 december 2023 ook het scenario van permanente woningen als alternatief heeft genoemd.