

Onderwerp: Toepassing Crisis- en Herstelwet flexwonen

Ons kenmerk: 2023-037949

Nummer.

Elst, 4 juli 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De lijst met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad benodigd is, aan te vullen met het project flexwonen op de Vinkenhof in Elst.¹

2. Inleiding

In februari 2022 stelde uw raad de Woonagenda 2025 vast. Eén van de acties uit die Woonagenda is het onderzoeken van de mogelijkheden voor flexwonen en het in beeld brengen van concrete locaties. In 2022 hebben we een inventarisatie naar mogelijke locaties gedaan en hebben deze locaties langs onze beleidskaders gelegd.

De aanpak en het locatieonderzoek zijn nu afgerond. Wij hebben ervoor gekozen om in de eerste fase de haalbaarheid voor circa 130 flexwoningen op de Vinkenhof in Elst te onderzoeken. De gronden hebben een agrarische bestemming. Dit betekent dat er een bijzondere procedure moet worden gevolgd om de bouw van flexwoningen mogelijk te maken. Er zijn in beginsel meerdere manieren om de locatie tijdelijk aan te wijzen voor wonen.

De meest voor de hand liggende procedure is die via de experimentenregeling onder de Crisis- en Herstelwet. Om deze te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat het project flexwonen op de Vinkenhof is opgenomen in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Daarvoor is een gemotiveerd verzoek aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gericht. Door gebruik te maken van de Crisis- en Herstelwet en de daarop gebaseerde AMvB kunnen we het planologische spoor versnellen.

Parallel aan dit voorstel wordt een voorstel voor locatiekeuze aan uw raad voorgelegd.

¹ In juridische vakjargon luidt het tweede punt van het voorstel: "Voor het project flexwonen op de Vinkenhof te Elst het Besluit categorieën van gevallen ex artikel 6.5., derde lid Besluit omgevingsrecht gemeente Overbetuwe 2011 aan te passen in die zin dat voor dergelijke projecten op het gehele grondgebied van de gemeente Overbetuwe geen verklaring als bedoeld in artikel 6.5., eerste lid Besluit omgevingsrecht is vereist."

3. Doel en beoogd effect

Door in te stemmen met het voorgestelde besluit verklaart uw raad dat voor het project flexwonen op de Vinkenhof in Elst geen verklaring van geen bedenkingen is vereist in de zin van artikel 6.5, eerste lid, Besluit omgevingsrecht. Dit zorgt ervoor dat de planologische procedure sneller kan worden afgewikkeld.

4. Argumenten

1.1. Om gebruik te kunnen maken van de Crisis- en Herstelwet is het van belang dat uw raad de lijst met categorieën aanvult waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.

Met een reguliere (verkorte) procedure onder de Crisis- en Herstelwet, kunnen de flexwoningen naar verwachting sneller gerealiseerd worden. Met een kruimelregeling mogen we van het bestemmingsplan afwijken voor een periode van maximaal 10 jaar. Die termijn is te kort voor een haalbare businesscase. Met een uitgebreide voorbereidingsprocedure is het wel mogelijk om voor onbepaalde tijd af te wijken. Deze procedure kost echter 26 weken. Hiervoor is daarnaast ook een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

1.2. Met de Crisis- en Herstelwet geldt er een andere juridische procedure.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is de procedure met zienswijzen en afhankelijk van de zienswijzen, moet deze ook nog weer voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Daarna is de verleende omgevingsvergunning vatbaar voor beroep en hoger beroep. Met een procedure onder de Crisis- en Herstelwet, artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, kunnen we een omgevingsvergunning voor 15 jaar (of langer) mogelijk maken met de reguliere procedure in plaats van de uitgebreide procedure. Op een aanvraag omgevingsvergunning moet binnen 8 weken een besluit genomen worden. Indien er beroep wordt aangetekend, moet de bestuursrechter binnen 6 maanden uitspraak doen.

1.3. Uw raad neemt alleen een besluit over het aanvullen van de lijst met categorieën over flexwonen op de Vinkenhof in Elst.

Uw raad beslist over het aanvullen van de lijst met categorieën voor het realiseren van flexwoningen op een specifieke locatie, namelijk de Vinkenhof in Elst. Daarmee is er geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig voor een ontwikkeling met flexwoningen op deze locatie. Uw raad wordt dus betrokken bij eventuele andere ontwikkelingen betreft flexwonen op overige locaties in Overbetuwe.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1. Uw raad heeft geen invloed meer in de procedure, nadat uw raad het flexwonen aangewezen heeft voor de Crisis- en Herstelwet.

Bij de gebruikelijke procedure moet de gemeenteraad voordat de vergunning verleend wordt een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Door in te stemmen met het voorstel van uw college om voor het project flexwonen het Besluit categorieën van gevallen ex artikel 6.5., derde lid Besluit omgevingsrecht gemeente Overbetuwe 2011 aan te passen ziet de gemeenteraad af van dit adviesrecht. Daarmee kan de gemeenteraad in die fase geen invloed meer uitoefenen op de procedure.

1.2. Ondanks dat er sprake is van een versnelling bij toepassing van de Crisis- en Herstelwet, blijft bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk.

De voorgestelde procedure zorgt weliswaar voor versnelling door gebruik te maken van de reguliere procedure in plaats van de uitgebreide procedure, maar de mogelijkheid van bezwaar, beroep en hoger beroep blijft bestaan. Dit kan dus alsnog zorgen voor vertraging. Wel moet de bestuursrechter, als er beroep wordt aangetekend, binnen 6 maanden uitspraak doen.

1.3. Het is bij de behandeling van dit voorstel mogelijk nog niet zeker of het Ministerie de aanvraag van Overbetuwe goedgekeurd heeft.

Uw raad moet instemmen met het voorstel om voor de categorie flexwoningen af te zien van uw bevoegdheid een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Alleen dan is het doorlopen van de voorgestelde Chw-procedure nuttig. Vooruitlopend op het besluit van de gemeenteraad kan het college al wel het project flexwonen op de Vinkenhof in Elst bij het Ministerie indienen voor aanwijzing van een innovatief project in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Naar verwachting volgen in september zowel het besluit van de gemeenteraad als de publicatie van BZK in de Staatscourant. Als uw raad besluit dit voorstel af te wijzen en het project wel aangemeld is voor de Crisis- en Herstelwet, dan blijft gelden dat een verklaring van geen bedenkingen nodig is, met als gevolg dat de tijdswinst verloren is.

6. Financiën

Het aanwijzen van behandeling van het project flexwonen onder de Crisis- en Herstelwet en het toevoegen aan de lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Voor de realisatiefase (het bouwrijp maken en aanleggen van de infrastructuur) is nog geen budget beschikbaar. Middels een intentie- en exploitatieovereenkomst maken we in de vervolgfase financiële afspraken met de partijen die de flexwoningen gaan realiseren. Afhankelijk van de afspraken die we kunnen maken, komen wij later bij uw raad terug met de keuze over de financiële gevolgen van de realisatie.

7. Duurzaamheid

Het aanmelden voor de Crisis- en Herstelwet heeft geen invloed op de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Bij de realisatie van flexwoningen is uiteraard aandacht voor deze duurzaamheidsaspecten. Hierover moeten we afspraken maken met de partijen die de flexwoningen gaan realiseren.

8. Vervolg

Planning

Naar verwachting behandelt uw raad dit voorstel op 29 augustus 2023 in een voorbereidende vergadering. Vervolgens neemt uw raad op 12 september 2023 een besluit.

Communicatie

Met betrekking tot de aanpak flexwonen en de locatiekeuze is er een communicatie- en participatieplan opgesteld. Uw raad is hier tegelijkertijd met de aanpak flexwonen en de locatiekeuze reeds over geïnformeerd.

De gemeente dient zich aan te melden voor de Crisis- en Herstelwet om daarvan gebruik te kunnen maken bij het vergunningentraject. De gemeente is de vergunningverlener en toetst het dus het ingediende plan.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van de flexwoningen wordt gedaan door de woningcorporatie en een eventuele marktpartij.

Evaluatie

De opgave met betrekking tot flexwonen is belegd in de Woonagenda 2025. Bij de evaluatie van de Woonagenda 2025, zullen we dit meenemen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Uitgaande brief aan Minister de Jonge betreft verzoek innovatief flexwoonproject onder de Crisis- en Herstelwet;
2. Format aanmelding innovatief duurzaam project Ministerie van BZK;
3. Kaart locatie Vinkenhof Elst;
4. Concept raadsbesluit aanpassen lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is Gijs Wolters. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl