Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20230802106996

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 5 oktober 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel algemene verklaring van geen bedenkingen Omschoorweg, Raamsdonksveer

Voorstel

1. Kennis te nemen van de Uitvoeringsnotitie verplaatsbare woningen Omschoorweg, Raamsdonksveer.
2. Met in achtneming van artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te besluiten dat geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo is vereist voor de volgende categorie c.q. het project:
   het realiseren, veranderen en vervangen van verplaatsbare woningen met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 70 woningen aan de locatie Omschoorweg op de percelen te Raamsdonksveer sectie H, nummer 5351, 6720, sectie K, nummers 5487 & 5489 voor een duur van maximaal 40 jaar.

Inleiding

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester willen graag een impuls geven aan de woningmarkt van Geertruidenberg. De krapte op de woningmarkt vraagt een netto uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. De komst van de woondeal, het willen creëren van kansen voor actief woningzoekenden in de gemeente waaronder de starters en spoedzoekers, de Oekraïense vluchtelingen in de tijdelijke locatie Het Hoge Veer en de toenemende taakstelling voor statushouders spelen hierbij een rol. Om deze impuls op korte termijn in te kunnen vullen heeft het in het kader van de diversiteit in de bestaande woningportefeuille de voorkeur om een nieuw pallet aan woonvormen toe te voegen. Om op korte termijn te kunnen starten, gaat de voorkeur naar de ontwikkellocatie Omschoorweg in Raamsdonksveer. Deze locatie is sinds 2007 in eigendom van Thuisvester en biedt ruimte voor ca. 60 a 70 woningen (grondgebonden en appartementen).

Beoogd effect

Door het realiseren van ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen voor bovengenoemde doelgroepen wordt invulling gegeven aan het Rijksbeleid en de maatschappelijke opgave wonen.

Argumenten

2.1 Hierdoor kan middels art. 6 Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit Uitvoering Chw) de reguliere procedure worden gevolgd en tot versnelde woningbouw worden overgegaan

Wanneer uw raad besluit dat voor het vergunnen van de verplaatsbare woningen aan de Omschoorweg geen verklaring van geen bedenkingen ex artikel 27 Wabo is vereist, kan het project op basis van artikel 6 Besluit Uitvoering Chw worden aangewezen als innovatief project. Dit heeft tot gevolg dat niet de uitgebreide vergunningsprocedure voor het project hoeft te worden doorlopen, maar kan worden volstaan met de reguliere procedure voor de ontwikkeling van ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen. Dit houdt in dat er versneld woningbouw plaats kan vinden. De beslistermijn voor de reguliere procedure bedraagt in beginsel maximaal 8 weken tot besluitvorming, met een eenmalige mogelijkheid tot verlenging van 6 weken.

2.2 Het initiatief sluit aan bij de ambitie van het college en het coalitieakkoord om te bouwen naar behoefte

Vanuit de maatschappelijke opgave wonen is er opgenomen in het collegeakkoord dat er op zoek wordt gegaan naar passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders en spoedzoekers. Met het plaatsen van verplaatsbare woningen aan de Omschoorweg zal invulling worden gegeven aan deze opgave. De verplaatsbare woningen zullen zorgen voor een organische doorstroming van de bijzondere doelgroepen.

2.3 Een ruimtelijke procedure om af te wijken van het bestemmingsplan is noodzakelijk om tot woningbouw te komen

In het vigerende bestemmingsplan is het gebied aan de Omschoorweg bestemd als bedrijventerrein. Het is zodoende niet mogelijk om direct woningen te realiseren. Er moet bij vergunningverlening van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit kan op basis van artikel 2:12 Wabo. Door gebruik te maken van de

mogelijkheden die de Chw en het daarop gebaseerde Besluit Uitvoering Chw bieden is het mogelijk hiervoor een versnelde procedure te doorlopen.

Kanttekeningen
1.1 De Gemeenteraad besluit dat voor deze categorie c.q. project geen Verklaring Van Geen Bedenkingen is vereist
Voor de ontwikkeling aan de Omschoorweg maakt het gemeentebestuur qua procedure gebruik van artikel 6 van het Besluit Uitvoering Chw. Onder de Chw is het mogelijk woningbouwprojecten sneller tot ontwikkeling te brengen. Het college speelt daarin een belangrijke rol en dient het plan als experimenteel project aan te melden/vragen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Na akkoord van BZK zal het project op een experimentenlijst geplaatst worden voor versnelde woningbouw. Door te besluiten dat voor deze categorie c.q. project geen Verklaring Van Geen Bedenkingen vereist is kan deze procedure worden gevolgd. De Gemeenteraad geeft daarmee in feite ook aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van dit project aan de Omschoorweg. Vervolgens is het aan het college om in samenspraak met de Thuisvester het plan verder uit te werken en een beslissing te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.2 Anders moet de uitgebreide procedure doorlopen worden
Mocht de Gemeenteraad het voorgestelde besluit niet nemen, dan kan de procedure op grond van artikel 6 van het Besluit Uitvoering Chw niet gevolgd worden en zal de uitgebreide procedure voor de bouw van ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen doorlopen moeten worden. Hiervoor staat normaliter een duur van minimaal 6 maanden. Dit houdt in dat versnelde woningbouw niet mogelijk is en dat mogelijk de ontvangen subsidie vanuit het ministerie van BZK teruggestort moet worden omdat niet aan de voorwaarden voor subsidieverlening is voldaan.

De Thuisvester heeft aangegeven in het voortraject actief aan informatiedeling te doen over het project. Belanghebbenden kunnen in voorkomend geval gebruik maken van hun recht tot het instellen van bezwaar en eventueel beroep.

Financiën
Aan het nemen van dit besluit en aan de door het college vastgestelde uitvoeringsnotitie zijn geen financiële consequenties verbonden. Wel stelt de gemeente de reeds ontvangen subsidie van € 280.000,- vanuit het ministerie van BZK, regeling huisvesting aandachtgroepen ter beschikking aan Thuisvester voor de realisatie van de verplaatsbare woningen.

Communicatie
Aan de Omschoorweg te Raamsdonksveer zullen ca. 60 a 70 verplaatsbare woningen geplaatst worden. Deze woningen zijn voornamelijk bedoeld voor bijzondere doelgroepen zoals starters, spoedzoekers en statushouders. Door het plaatsen van deze verplaatsbare woningen wordt er invulling gegeven aan de vraag naar extra huisvesting voor deze specifieke doelgroepen.

Inclusieve samenleving
De Thuisvester beoogt met deze ontwikkeling bijzondere doelgroepen te huisvesten. Op deze manier blijven deze doelgroepen onderdeel van de samenleving.

Uitvoering
Het college zal het plan aanmelden bij het ministerie van BZK. Na goedkeuring vanuit het ministerie kan de Thuisvester alle uitgangspunten en randvoorwaarden gaan invullen om tot een aanvraag omgevingsvergunning te komen.

Bijlagen
1. Uitvoeringsnotitie verplaatsbare woningen Omschoorweg, Raamsdonksveer

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de interim secretaris,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op artikel 2.12 alsmede artikel 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

Overwegende dat:

- de vraag naar betaalbare woningen groot is onder een grote groep bijzondere doelgroepen, waaronder starters, spoedzoekers en statushouders;
- verplaatsbare (tijdelijke) woningen vanwege de korte bouwtijd op korte termijn een oplossing kunnen bieden om het tekort op de woningmarkt te verlichten;
- snelheid geboden is en dit ook vraagt om korte doorlooptijden van de vergunningverlening op basis van de toepasselijke RO procedure;
- vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet die reeds voorziet in de mogelijkheid om bij het doorlopen van de RO procedure af te zien van de uitgebreide vergunningenprocedure, de mogelijkheid bestaat om verplaatsbare tijdelijke woningen te vergunnen op basis van de reguliere vergunningenprocedure in plaats van de langere uitgebreide vergunningenprocedure (dit kan onder meer middels artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in combinatie met een besluit van de raad dat voor dergelijke projecten een vvgb (verklaring van geen bedenkingen) niet meer noodzakelijk is);
- wanneer de gemeenteraad hiertoe besluit, bij de verlening van de omgevingsvergunning voor woningbouw aan de Omschoorweg waarbij verplaatsbare tijdelijke woningen worden gerealiseerd, de raad door het college niet meer formeel wordt geraadpleegd en het college zal besluiten met inachtneming van de door de raad vastgestelde kaders;
- een zorgvuldig besluitvormingstraject gewaarborgd blijft aangezien ook bij dit project, waarbij verplaatsbare tijdelijke woningen worden gerealiseerd, de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en met betrekking tot ieder door het college genomen besluit rechtsbescherming open staat (er kan bezwaar worden gemaakt en/of beroep kan worden ingesteld);

Besluit:
De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de Uitvoeringsnotitie verplaatsbare woningen Omschoorweg, Raamsdonksveer.
2. Met in achtneming van artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a sub 3 juncto artikel 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besluiten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de volgende categorie c.q. het project:
   het realiseren, veranderen en vervangen van verplaatsbare woningen met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 70 woningen aan de locatie Omschoorweg op de percelen te Raamsdonksveer sectie H, nummer 5351, 6720, sectie K, nummers 5487 & 5489 voor een duur van maximaal 40 jaar.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 5 oktober 2023,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte