

Reactie op technische vragen René Carlier (Natuurlijk Nieuwkoop) over raadsvoorstel onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen

Vragen:

1. Gaat het voorstel alleen om de 18 woningen waarover vorig jaar is gesproken of verwacht het college dat er meer flexwoningen geplaatst gaan worden en zo ja hoeveel?

Antwoord vraag 1:

Nee, dit raadsvoorstel gaat over de randvoorwaarden die gelden bij de realisatie van flexwoningen als flexibele schil om de druk op de woningmarkt te verminderen. Daarbij is nu nog niet bepaald om hoeveel woningen of welke type woningen het gaat. Dit is afhankelijk van het aantal locaties en de aard en omvang van die locaties en de samenwerkingsverbanden die we kunnen aangaan met ontwikkelende partijen en die zijn nu nog niet bekend.

Over de 18 woningen waarvan vorig jaar sprake was, is uw raad apart geïnformeerd over de laatste stand van zaken en informeren wij u apart zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn. Dit raadsvoorstel gaat daar niet over.

2. Wat zijn de verschillen in procedure ten opzichte van de procedure voor “reguliere/permanente” woningbouw? Graag inzoomen op de procedures die sneller gaan bij Flexwoningen en inzoomen op de verschillen in procedures voor inspraak en bezwaar.

Antwoord vraag 2:

Omdat flexwoningen van tijdelijke aard zijn, kan een korte procedure om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan gevolgd worden. Deze procedure is anders dan in het geval van een (definitieve) afwijking van het bestemmingsplan, die bij permanente woningbouw gevolgd moet worden. Inwoners kunnen dus op een andere manier bezwaar maken, er wordt namelijk een andere procedure gevolgd. (Hier wordt er dan wel vanuit gegaan dat woningbouw (of bv het aantal te bouwen woningen) op de beoogde locatie niet was toegestaan, conform het bestemmingsplan).

Nadere uitleg:

Zoals hieronder verbeeld zijn er drie manieren om woningen te realiseren. De figuur geeft schematisch de te doorlopen procedure en de bezwaar en beroepsmogelijkheden aan.

1 Reguliere procedure

De eerste manier wordt bedoeld in het onderhavige raadsvoorstel voor flexwoningen: de reguliere procedure om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor de duur van maximaal 10 jaar (maar door het Chw experiment 15-20 jaar).

In deze procedure wordt een besluit genomen, waarna eerst bezwaar mogelijk is, daarna beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

Er is geen mogelijkheid voor het indienen van zienswijze.

De tijdsduur van de beroepen varieert, maar in onderstaand plaatje is 1 jaar wel erg rooskleurig weergegeven, gelet op de huidige behandelduur van beroepszaken (zowel bij de rechtbank als de RvS).

Door deel te nemen aan het Chw-experiment van het ministerie kunnen de flexwoningen via deze reguliere procedure gerealiseerd worden voor een periode van 15-20 jaar. Anders diende procedure 2 gevolgd te worden.

Via procedure 1 kan zonder experiment tot 10 jaar afgeweken worden, maar door deel te nemen aan het Chw-experiment is de periode nu langer.

2 uitgebreide procedure

De tweede manier is de uitgebreide procedure om tijdelijk voor meer dan 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan.

Daarbij is er geen bezwaarperiode, zoals in de reguliere procedure, maar een zienswijzeperiode. Het verschil met de reguliere procedure is dat er nog geen besluit is genomen, alleen nog een ontwerpbesluit waartegen een zienswijze ingediend kan worden.

Het moment van het nemen van een besluit gebeurt dus later in de procedure dan bij de reguliere procedure.

Na het (definitieve) besluit kan een inwoner zich wenden tot de rechtbank voor beroep en daarna de Raad van State voor hoger beroep.

3 wijziging van het bestemmingsplan

De derde procedure is de permanente wijziging van het bestemmingsplan.

Na de zienswijzeperiode en vaststelling van het bestemmingsplan volgt direct beroep bij de Raad van State (dus geen rechtbank), waardoor dat iets tijdswinst oplevert.

Echter, dan moet er nog een bouwvergunning aangevraagd worden, omdat met de wijziging van het bestemmingsplan alleen de planologische mogelijkheden zijn aangepast, maar nog geen bouwtoestemming is verleend. Bij de eerdere twee procedures gebeurt dat wel. (Een bouwvergunning volgt de reguliere procedure).

Overigens kan de bouwvergunning wel gecoördineerd samenlopen met de bestemmingsplanwijziging, maar dat gebeurt in de praktijk eigenlijk nooit vanwege de onzekerheid van de uitkomst na de zienswijze en bij de rechter.

Wanneer welke procedure wordt gebruikt, hangt af van de omstandigheden van het geval.

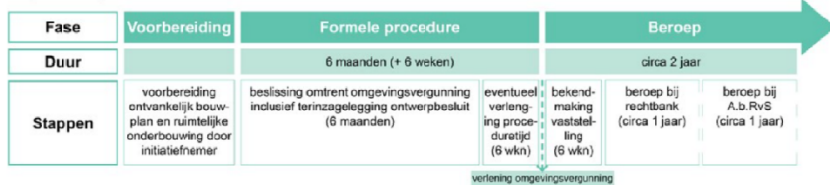
Als algemene regel geldt: hoe impactvoller de (planologische) verandering, des te uitgebreider de procedure.

Omdat de flexwoningen tijdelijk zijn, is de impact minder groot. Voor permanente woningen zou voor de uitgebreide procedure worden gekozen, of – waarschijnlijker – voor een bestemmingsplanwijziging. Maar dat ligt er dus ook aan wat er op grond van het huidige bestemmingsplan al mogelijk is op die plek.

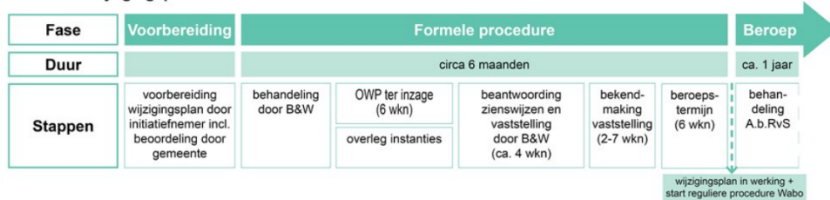
Reguliere procedure Wabo



Uitgebreide procedure Wabo



Procedure wijzigingsplan



3. Leiden de procedures voor Flexwoningen tot beperking van de rechten van belanghebbenden?

Antwoord vraag 3:

Nee, de rechten worden of zijn niet beperkt.

Er is wel verschil in de te volgen procedure t.o.v. permanente woningbouw, zie ook het antwoord op vraag 2.

4. Wat is de status van de gesprekken met de woningstichtingen over het verhuren en beheren van de Flexwoningen?

Antwoord vraag 4:

Er zijn op zeer beperkte schaal verkennende overleggen geweest.

We zijn nog niet zover dat hier formele en concrete gesprekken over zijn gevoerd.

Eerst moet er besluitvorming plaatsvinden over de randvoorwaarden (dit raadsvoorstel), waarna we volgende stappen kunnen zetten, zoals het selecteren van locaties.

Op dit moment wordt de personele capaciteit bij zowel gemeente als WDA met name ingezet op het dossier van de 18 woonunits