Informatie aan de Raad

Datum
18 juli 2023
Portefeuillehouder
K.D.J. Castelein

Auteur(s)
R. Goossens
Keten
*

Commissievergadering

Raadsvergadering

Openbaar
Ja

Onderwerp
Juridisch planologische procedure tijdelijke huisvesting

Inleiding

De gemeente Hattem speelt in op urgente maatschappelijke ontwikkelingen met betrekking tot de (tijdelijke) huisvesting van verschillende doelgroepen. Er wordt gewerkt aan de realisatie van een ruimer en diverser aanbod aan woningen voor huidige en toekomstige inwoners. In overeenstemming met de versnellingsopgave die vastgelegd is in Woondeal (zo'n 1134 woningen tot en met 2030), wil de gemeente Hattem een flexibele schil aan woningen realiseren voor doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben. De realisatie van deze flexibele schil aan woningen en tijdelijke huisvesting vraagt om aandacht omdat:

1. Er een tekort is aan (sociale huur) woningen in de markt en we de druk op de reguliere woningmarkt niet nog verder willen laten oplopen. Daarnaast heeft de gemeente een verhoogde taakstelling voor het huisvesten van statushouders.
2. Er plekken gecreëerd moeten worden voor tijdelijke huisvesting voor meer de tijdelijke gerelateerde opvang, zoals de aanhoudende vraag voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. De huidige en enige plek in de gemeente die hiervoor geschikt en in gebruik is, wordt op korte termijn gesloopt en herontwikkeld voor andere doeleinden.

In maart 2023 heeft het college het voorstel aangenomen om tot realisatie van zo'n 55 tot 70 flexwoningen te komen. Hierbij is het uitgangspunt dat de woningen voor minimaal 10 jaar worden gerealiseerd. Op dit moment brengen we zorgvuldig potentiele locaties in beeld en onderzoeken of deze mogelijk zijn geschikt zijn als locaties voor tijdelijke huisvesting.

Daarbij verkennen we ook welke juridisch-planologische procedures op gemeentelijk niveau kunnen worden doorlopen om de realisatie van tijdelijke huisvesting mogelijk te maken, als deze niet binnen het huidige bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

Uit de verkenning is gebleken dat er kan worden ingezet op de volgende vier procedures waarbij iedere procedure specifieke voorwaarden en doorlooptijden kent:

1. Kruimelregeling
   College van B&W kan toestemming geven om voor realisatie van concreet project af te wijken van het bestemmingsplan. De vergunning kan maximaal voor 10 jaar worden afgegeven. De beslistermijn van het college is 8 weken na aanvraag. Er kan formeel bezwaar worden gemaakt en in beroep worden gegaan.
2. Afwijking omgevingsvergunning
   College van B&W besluit om af te wijken van bestemmingsplan en beoordeelt een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing van de ingediende afwijking. De vergunning wordt

afgegeven voor onbepaalde tijd. De beslistermijn is 6 maanden. Het ontwerpbesluit wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het geven van zienswijzen. Vervolgens wordt het besluit inclusief zienswijzennota ter inzage gelegd. Er kan in beroep worden gegaan op het besluit.

3. Afwijking omgevingsvergunning onder de crisis- en herstelwet (Chw)
   College van B&W besluit om af te wijken van het bestemmingsplan en beoordeelt een uitgebreide ruimtelijk onderbouwing van de ingediende afwijking. De vergunning wordt afgegeven voor onbepaalde tijd. De beslistermijn onder de Chw is 8 weken (+ eventuele verlenging van 6 weken) in plaats van 6 maanden. Er kan formeel bezwaar worden gemaakt en in beroep worden gegaan.
4. Bestemmingsplanwijziging
   College van B&W en raad besluiten over ingediende bestemmingsplanwijziging. De wijziging en vergunning gelden voor onbepaalde tijd. De procedurele doorlooptijd bedraagt van 26 tot 52 weken. In het besluitvormingsproces kunnen zienswijzen worden ingediend, en kan in beroep worden gegaan.

Om de procedure afwijking omgevingsvergunning onder de crisis- en herstelwet (Chw) te mogen toepassen is een aanvraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningrijkrelaties nodig. Het college heeft deze aanvraag ingediend zodat zij, indien nodig, ook van deze ruimtelijke procedure gebruik kan maken.

Kernboodschap

Het college informeert de raad over het verzoek dat zij bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningrijkrelaties heeft gedaan om de aanvraag afwijking omgevingsvergunning voor de realisatie van tijdelijke huisvesting aan te wijzen als experiment in de zin van artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet; bijzondere voorzieningen en duurzame innovatieve experimenten.
Wanneer locaties in beeld zijn voor de realisatie van tijdelijke huisvesting kan, nadat deze aanvraag is goedgekeurd (naar verwachting eind september 2023), gebruik worden gemaakt van de ruimtelijke procedure afwijking omgevingsvergunning onder de crisis en herstelwet. Hiermee kan de planvorming versneld worden doordat er sprake is van een kortere proceduretijd dan een reguliere afwijking omgevingsvergunning. Een goede ruimtelijke onderbouwing is in alle gevallen nodig en zal aan worden voldaan bij het indienen van de vergunningsaanvraag. Daarbij hoort ook een uitgebreid participatietraject met de directe omgeving van de potentiele locaties voor tijdelijke huisvesting.

Communicatie

Wanneer er meer duidelijkheid is over de mogelijke potentiele locaties voor tijdelijke huisvesting wordt de directe omgeving van deze locaties hierover geïnformeerd. Zij zullen worden uitgenodigd om in gesprek te gaan waarom tijdelijke woningen nodig zijn en waarom de locatie bij hen in de buurt geschikt is. We halen dan op waar we op moeten letten bij het bouwen van de tijdelijke woningen op de betreffende locaties. Na deze gespreksronde neemt het college besluit over de locaties waar zij tijdelijke huisvesting wil realiseren. Dan zullen verdere haalbaarheidsonderzoeken worden uitgevoerd en de in te zetten ruimtelijke procedure worden bepaald.
In de voorbereiding van de ruimtelijke procedure zal actief het gesprek met de omgeving worden gevoerd. Ook worden zij op de hoogte gehouden van het besluitvormingsproces.
Daarnaast worden inwoners van Hattem worden via het huis-aan-huisblad de Hattemer geïnformeerd en is er een projectpagina xxxx met meer informatie.

Vervolg

Wanneer de Chw aanvraag is toegekend, het gesprek met de directe omgeving van de potentiele locaties heeft plaatsgevonden en het college een besluit heeft genomen op welke locaties zij wil gaan inzetten voor de realisatie van tijdelijke huisvesting wordt de ruimtelijke procedure voorbereid. Als

voor één van de locaties het aannemelijk is de procedure afwijking omgevingsvergunning onder de crisis en herstelwet in te zetten, zal de raad worden gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit is een voorwaarde voor het afgeven van de vergunning onder de Chw.

Bijlagen:
nvt