Datum raad	29 september 2022	Zaaknummer	2148548
Datum college	26 juli 2022		
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid H.J. Compagne
Onderwerp	Aanpassing ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening		

Samenvatting
Met dit besluit maken we mogelijk dat bouwplannen voor flexwoningen voor een termijn van 15 jaar snel vergund kunnen worden. Op deze wijze vermindert de druk op de (sociale) woningen, terwijl tegelijkertijd via het Actieplan woningbouw wordt gewerkt aan structurele oplossingen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke ontwikkeling, stedelijke vernieuwing.

Behandeling in commissie
15 september 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad wordt gevraagd te besluiten tot:

1. het aanpassen van de ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ waarbij de realisatie van flexwoningen door toegelaten instellingen wordt toegevoegd aan de categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is door het toevoegen van het volgende zinsnede:

   2.10 het realiseren van flexwoningen binnen de kaders van het ‘Actieplan woningbouw’ voor de duur van maximaal 15 jaar, door een toegelaten instelling op grond van de Woningwet;

Waarom naar de raad
De gemeenteraad is het bevoegd gezag om de ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ aan te passen. Tevens wordt uw gemeenteraad beknopt geïnformeerd over de laatste stand van zaken op het gebied van flexwonen.

Aanleiding
De druk op de woningmarkt is hoog. Het rijk wil dat in de jaren tot 2030 nog een klein miljoen woningen bijkomen om het woningtekort op te lossen. Gemeente Meierijstad heeft de opgave om de komende jaren 600 extra woningen per jaar te realiseren. Daarbij is het van belang om de oplevering van nieuw huurwoningen te versnellen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties (BZK) biedt hiervoor de mogelijkheid met de Crisis- en herstelwet. Voor innovatieve projecten vervalt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (26 weken) en is een korte procedure van 8 weken van kracht. Het college heeft bij het ministerie een aanvraag ingediend om van deze gebruik te mogen maken. Het besluit van de minister hierover wordt na de zomer verwacht.

Om gebruik te maken van deze mogelijkheid dient uw gemeenteraad een ‘verklaring van geen bedenkingen’ te geven of het project past in de criteria waarvoor uw gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft gegeven. Uw raad wordt gevraagd om voor de flexwoningen die gerealiseerd worden door toegelaten instellingen (woningbouwcorporaties) het niet vereist is een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Zodat de gewenste flexwoningen sneller gerealiseerd kunnen worden.

Stand van zaken flexwonen
De stand van zaken ten aanzien van de realisatie van flexwonen ziet er als volgt uit:
- in Schijndel zijn 17 woningen opgeleverd aan de Kerkendijk (achter ’t Spectrum);
- in Erp zijn op woningbouwplan ‘De Bolst’ 20 woningen in realisatie;
- op 26 juli 2022 heeft het college ingestemd met het verzoek van Area (principebesluit) voor de realisatie van 24 flexwoningen aan de Udenseweg.

Argumenten

1. Er is woningnood
Er is een tekort aan woningen in Meierijstad. Dit tekort zit met name in de sociale huursector. Door het realiseren van flexwoningen wordt de druk op de (sociale) woningmarkt verlicht. Tegelijkertijd wordt – via het Actieplan Woningbouw - uiteraard gestreefd naar permanente oplossingen, om weer balans te krijgen tussen vraag en aanbod.

Om een beeld te geven van de vraag naar dergelijke woningen: achter ’t Spectrum in Schijndel zijn 17 flexwoningen gerealiseerd. Woningbouwvereniging Woonmeij heeft van 327 verschillende woningzoekenden een reactie ontvangen.

2. De plannen passen binnen vastgesteld beleid
In het vastgestelde woonbeleid (Woonvisie en het Actieplan woningbouwversnelling) is expliciet aandacht voor vernieuwende en flexibele woonvormen. In het Actieplan is het volgende opgenomen:

> *Met een flexibele schil kunnen we snel inspelen op actuele vraagstukken en bijdragen aan een duurzamer ruimtegebruik, waardevaster vastgoed en innovatie op de woningmarkt. De flexibele schil zal bestaan uit flexibele woningen op een tijdelijke locatie, die tijdelijke locatie kan zowel grond als (bestaand) vastgoed betreffen. Flexwonen is een tijdelijke oplossing voor de acute druk op een overspannen woningmarkt. Flexwoningbouw gaat dus niet ten koste van de reguliere woningbouwopgave. De flexwoningen dragen tijdelijk bij aan een hoger saldo woningen om de hoge urgentie (deels) op te vangen.*
> *Flexwoningen zijn sneller te realiseren dan permanente woningen waardoor zij het actuele gat tussen vraag en aanbod tijdelijk en slechts voor een gedeelte overbruggen. […] De ontwikkelambitie tot 2024 bedraagt circa 250 flexwoningen. Dit is gebaseerd op de behoefte aan flexwonen verbonden aan de versnellingsopgave. De ontwikkelambitie gaat over het aantal wooneenheden dat wordt toegevoegd, dus niet over het aantal flexibele huurcontracten dat wordt afgesloten.*

3. Flexwoningen zijn onderdeel van de prestatieafspraken
Jaarlijks maken de gemeente en de woningbouwverenigingen prestatieafspraken over de realisatie van sociale huurwoningen. Ten aanzien van flexwoningen is de ambitie opgenomen om de komende jaren 250 flexwoningen te realiseren.

4. Verleende subsidie ad € 967.322,-
De gemeente heeft in 2021 een aanvraag gedaan voor het bouwen van flexwoningen voor de huisvesting van aandachtsgroepen ofwel spoedzoekers. Deze subsidie is aangevraagd zodat de woningen in de categorie sociale huur beschikbaar gesteld kunnen worden en tegelijkertijd een kwalitatief plan gerealiseerd kan worden (qua woningen en inrichting van de openbare ruimte). Conform de subsidievoorwaarden dienen de woningen binnen 5 jaar na toekenning van de subsidie gerealiseerd te zijn. Een versnelde procedure helpt daarbij.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
Zie ook het kopje participatie.

Participatie
Op verschillende locaties worden de mogelijkheden voor de realisatie van flexwoningen onderzocht. Onderdeel van dit proces is een omgevingsdialoog, waarbij de initiatiefnemers (in dit geval de corporaties) met belanghebbenden en omwonenden in gesprek gaan. Pas nadat een omgevingsdialoog is gevoerd neemt het college een principebesluit. Na een positief collegebesluit kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Op dat moment kan gebruik gemaakt worden van de verkorte procedure.

Duurzaamheid
Flexwoningen zijn circulair van aard en kunnen verplaatst worden. Aan het eind van de levensduur zijn de woningen daarbij verplaatsbaar. Ondanks het tijdelijke karakter voldoen de woningen aan het bouwbesluit voor permanente woningen, waardoor deze in de praktijk goed zijn geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen en een (ventilatie)warmtepomp.

Financiële toelichting
Het aanpassen van de ‘regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het biedt de woningbouwverenigingen echter meer financiële speelruimte, zodat de kwaliteit van het product en de inrichting van de omliggende openbare ruimte kan worden verhoogd.

Planning
Nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met het opnemen van de realisatie van flexwoningen binnen de categorieën van gevallen waarvoor een algemene verklaring van geen bedenkingen is vereist, kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor een periode van 15 jaar waarbij een verkorte procedure kan worden doorlopen.

Rechtsbescherming
Het aanpassen van de ‘regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ is niet vatbaar voor bezwaar en/of beroep. Wanneer een omgevingsvergunning voor de realisatie van flexwoningen wordt verleend kunnen belanghebbenden bezwaar en eventueel beroep aantekenen.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Integrale tekst aangepaste ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening’

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 juli 2022

Gelet op artikel

Gelet op de artikelen 6.12 lid 3 Wro, 2.27 lid 1 Wabo jo. 6.5 lid 3 Bor en afdeling 3.6.1 Wro,

Besluit gemeenteraad:

Aanpassen van de ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ waarbij de realisatie van flexwoningen door toegelaten instellingen wordt toegevoegd aan de categorieën van gevallen waarvoor een algemene verklaring van geen bedenkingen is verleend door het toevoegen van het volgende zinsnede:

2.10 het realiseren van flexwoningen binnen de kaders van het ‘Actieplan woningbouw’ voor de duur van maximaal 15 jaar, door een toegelaten instelling op grond van de Woningwet;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2022

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1: Integrale tekst aangepaste 'Regeling instrumenten ruimtelijke ordening'

Rood: wijzigingen ten opzichte van vastgestelde versie van 22 juni 2017

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 juli 2022

Gelet op de artikelen 6.12 lid 3 Wro, 2.27 lid 1 Wabo jo. 6.5 lid 3 Bor en afdeling 3.6.1 Wro,

Besluit:

1. Exploitatieplan
De bevoegdheid tot het vaststellen en het herzien van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het besluiten geen exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, ten 2e of ten 3e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van een bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken alsook met betrekking tot een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening;

2. Verklaring van geen bedenkingen
De volgende categorieën gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:

2.1. Indien door de raad al een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of vergelijkbaar ruimtelijk kader is vastgesteld en de activiteit past binnen dat kader;

2.2. Ingeval van het realiseren van maximaal vijf woningen in bestaand stedelijk gebied, niet behorend tot een bedrijventerrein;

2.3. In bestaand stedelijk gebied, niet behorend tot een bedrijventerrein, ingeval van:
a. het realiseren of uitbreiden van een gebouw ten behoeve van detailhandel, een kantoor- en/of horecafunctie;
b. het realiseren of uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie I of II uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering';
c. het wijzigen van het gebruik van gronden, niet ten behoeve van bouwen;

2.4. In bestaand stedelijk gebied, ingeval van het realiseren van maatschappelijke voorzieningen of voorzieningen ten behoeve van sport met een maximale oppervlakte van de bebouwing van 1.500 m^2, daarbij inbegrepen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de activiteit in overeenstemming is met rijks- en provinciaal beleid;

2.5. Op een bedrijventerrein, ingeval van:

a. het realiseren of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie II of III uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', mits de betreffende milieucategorie op dat bedrijventerrein al planologisch toegestaan is;
b. het realiseren of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer;

2.6. In het buitengebied, ingeval van:
a. activiteiten voor de beleidsthema's uit de gebiedsvisie 'buitengebied in ontwikkeling';
b. het bouwen van bedrijfsgebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde bij een bestaand agrarisch bedrijf buiten het bestaande agrarisch bouwvlak;
voor zover deze activiteiten niet strijdig zijn met de provinciale algemene regels;

2.7. Bij een dringende behoefte, ingeval een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is maar nog niet in ontwerp ter inzage is gelegd;

2.8. Ingeval op voorhand duidelijk is dat de aanvraag van een omgevingsvergunning op andere gronden dan planologische geweigerd moet worden en de aanvrager niet heeft verzocht om een omgevingsvergunning voor de onderdelen waarvoor die niet hoeft te worden geweigerd;

2.9. Ingeval de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen en er door belanghebbenden geen zienswijzen zijn ingediend;

2.10 het realiseren van flexwoningen binnen de kaders van het 'Actieplan woningbouw' voor de duur van maximaal 15 jaar, door een toegelaten instelling op grond van de Woningwet;

Voornoemde categorieën 2.1 tot en met 2.10 slechts te laten gelden voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is;

3. Coördinatieregeling

3.1. Dat deze coördinatieregeling van toepassing is op het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van besluiten voor zover de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wenselijk maakt;

3.2. Dat in de volgende gevallen en onder de volgende voorwaarden het college van burgemeester en wethouders kan overgaan tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld in 3.1:
a. van de te coördineren besluiten maken in ieder geval deel uit een besluit tot vaststellen, wijzigen of uitwerken van een bestemmingsplan en een daarmee samenhangend besluit over het verlenen van een omgevingsvergunning;
b. met de in 3.2 onder a genoemde besluiten kan gecoördineerd worden een verkeersbesluit als bedoeld in de Wegenverkeerswet 1994 en het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer;
c. met de in 3.2 onder a genoemde besluiten kan gecoördineerd worden een besluit tot vaststellen van een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;
d. met de in 3.2 onder a genoemde besluiten kan gecoördineerd worden een besluit als bedoeld in artikel 11 Woningwet;

e. met de in 3.2 onder a genoemde besluiten kan gecoördineerd worden een vergunning of ontheffing als bedoeld in de artikelen 2:10, 2:11, 2:12, 2:22, 4:18, 4:18a, 4:19, 5:6, 5:8, 5:24 en 5:36 Algemene Plaatselijke Verordening Meierijstad;
f. er is voor geen van de besluiten een verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten of de minister vereist als bedoeld in artikel 2.27 lid 1 Wabo;
g. er moet geen milieueffectrapportage worden opgesteld op grond van de Wet milieubeheer en het betreft geen deelproject van een grotere ontwikkeling waarvoor al een milieueffectrapportage is opgesteld;
h. er moet geen exploitatieplan worden opgesteld op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening of artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening is van toepassing;
i. de aanvrager gaat met de gemeente een schriftelijke overeenkomst aan die regelt dat de aanvrager eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening voor zijn rekening neemt, tenzij uit een analyse blijkt dat het project geen schade kan veroorzaken;
j. de aanvrager verklaart zich schriftelijk akkoord met de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking;

3.3. Dat bij de toepassing van deze coördinatieregeling de volgende procedurele bepalingen in acht worden genomen:
a. voordat wordt besloten om besluiten gecoördineerd voor te bereiden worden in overleg met de aanvrager afspraken gemaakt over de in te dienen stukken en over welke besluiten gecoördineerd worden voorbereid;
b. op de voorbereiding van besluiten als bedoeld in deze coördinatieregeling zijn de artikelen 3:23, 3:24 leden 1 en 2, 3:25 en 3:27 Algemene wet bestuursrecht overeenkomstig van toepassing;
c. als een aanvrager overeenkomstig artikel 4:5 lid 1 Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen worden de besluiten waarmee het nemen van het betreffende besluit wordt gecoördineerd niet behandeld totdat de aanvraag is aangevuld of totdat de gestelde termijn is verstreken;
d. als overeenkomstig artikel 4:5 lid 1 Algemene wet bestuursrecht besloten wordt een aanvraag van één van de te nemen besluiten die worden gecoördineerd niet te behandelen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten ook de aanvragen van de andere besluiten niet te behandelen;
e. als een aanvraag van één van de te nemen besluiten die worden gecoördineerd ontbreekt, stelt het college van burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid om de ontbrekende aanvraag binnen een door het college te bepalen termijn in te dienen; als de ontbrekende aanvraag niet tijdig wordt ingediend, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om deze coördinatieregeling ten aanzien van de andere besluiten buiten toepassing te laten; in dit laatste geval wordt voor de toepassing van bij wettelijk voorschrift geregelde termijnen het tijdstip waarop tot het buiten toepassing verklaren wordt beslist, gelijkgesteld met het tijdstip van ontvangst van de aanvraag;
f. het college van burgemeester en wethouders kan op verzoek van de aanvrager besluiten deze coördinatieregeling buiten toepassing te verklaren ten aanzien van de verdere behandeling van één of meer van de te nemen besluiten die worden gecoördineerd;
g. het college van burgemeester en wethouders besluit binnen vier weken op een verzoek als bedoeld in 3.3 onder f;
h. het college van burgemeester en wethouders kan besluiten deze coördinatieregeling buiten toepassing te verklaren ten aanzien van de verdere behandeling van één of meer van de te nemen besluiten die worden gecoördineerd als het van oordeel is dat een meer uitgebreide

behandeling van één van de aanvragen zich verzet tegen de voortzetting van de gecoördineerde behandeling;
i. in het geval met betrekking tot een aanvraag besloten wordt deze coördinatieregeling buiten toepassing te verklaren wordt voor de toepassing van bij wettelijk voorschrift geregelde termijnen het tijdstip waarop tot het buiten toepassing verklaren wordt beslist, gelijkgesteld met het tijdstip van ontvangst van de aanvraag;

~~3.4. De Coördinatieverordening gemeente Schijndel in te trekken;~~

3.4. Dat aanvragen voor te nemen besluiten waarvoor voor inwerkingtreding van deze coördinatieregeling is besloten de voorbereiding en bekendmaking te coördineren worden behandeld overeenkomstig de op het moment van dat coördinatiebesluit van toepassing zijnde regels;

4. Citeertitel en inwerkingtreding
4.1. Dat de besluiten onder 1, 2, 3 en 4 aangehaald kunnen worden als Regeling instrumenten ruimtelijke ordening;

4.2. Dat deze regeling in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking daarvan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2022

De raad voornoemd,
De griffier, De voorzitter,

A.F.J. Franken ir. C.H.C. van Rooij