

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20230802106996

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 5 oktober 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel algemene verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de categorie flexwoningen

Voorstel

Om met in achtneming van artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 projecten binnen de gemeente waarbij verplaatsbare (tijdelijke) woningen met bijbehorende bouwwerken en (nuts)voorzieningen worden gerealiseerd, veranderd of vervangen, een en ander voor zover het betreffende project:

1. óf betrekking heeft op de bouw van niet meer dan 30 verplaatsbare (tijdelijke) woningen;
2. óf, wanneer het project wel voorziet in meer dan 30 woningen, als bedoeld onder 1, wordt gebouwd voor een duur van maximaal 10 jaar op een bepaalde locatie.

Inleiding

De gemeente Geertruidenberg wil graag een impuls geven aan de woningmarkt van Geertruidenberg. De krapte op de woningmarkt vraagt om 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. Het snel kunnen schakelen bij met name de realisering van flexwoningen kan de gemeente helpen om op korte termijn hiertoe te kunnen komen.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Het voorstel 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 starters, spoedzoekers en statushouders. Met het plaatsen van verplaatsbare woningen binnen de diverse woningbouwlocaties zal, waar mogelijk, invulling worden gegeven aan deze opgave. De verplaatsbare woningen zullen zorgen voor een organische doorstroming van de genoemde doelgroepen. Vanuit de locatiekeuzes zal worden gekomen tot meer specifieke uitwerkingen, waarbij op projectniveau duidelijk wordt of en, zo ja, in welke aantallen verplaatsbare (flex)woningen deel uitmaken van die ontwikkeling.

1.2 Meerdere redenen nopen tot snelheid

De vraag naar betaalbare woningen is groot onder een grote groep bijzondere doelgroepen, waaronder starters, spoedzoekers en statushouders. Het realiseren van verplaatsbare (tijdelijke) woningen kan vanwege de korte bouwtijd op korte termijn een oplossing bieden om het tekort op de woningmarkt te verlichten. Korte doorlooptijden van de vergunningverlening kan hieraan eveneens een positieve bijdrage leveren. De mogelijkheid bestaat om verplaatsbare tijdelijke woningen te vergunnen op basis van de reguliere vergunningprocedure in plaats van de langere uitgebreide vergunningprocedure. Daarvoor is het noodzakelijk dat uw raad voor dergelijke projecten besluit dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de categorie flexwoningen.

1.3 Wettelijke basis versnelling

Middels artikel 6 Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit Uitvoering Chw) kan in voorkomend geval de reguliere procedure worden gevolgd en tot versnelde woningbouw worden overgegaan. Door te besluiten dat geen Verklaring Van Geen Bedenkingen is vereist voor de categorie flexwoningen in combinatie met toepassing van de Chw kan de reguliere procedure voor de ontwikkeling van deze verplaatsbare woningen doorlopen worden. 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.

1.4 Effecten

Wanneer uw raad besluit dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor deze categorie wordt u bij de verlening van omgevingsvergunningen voor projecten waarbij verplaatsbare tijdelijke woningen worden gerealiseerd niet meer formeel door ons college geraadpleegd. Een zorgvuldig besluitvormingstraject blijft gewaarborgd aangezien ook bij projecten waarbij verplaatsbare tijdelijke woningen worden gerealiseerd de aanvraag om omgevingsvergunning dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en er met betrekking tot ieder door ons college genomen besluit rechtsbescherming open staat. Belanghebbenden kunnen in voorkomend geval gebruik maken van hun recht tot het instellen van bezwaar en eventueel beroep.

Kanttekeningen

1.1 De Gemeenteraad dient te besluiten dat geen Verklaring Van Geen Bedenkingen is vereist

Voor de ontwikkelingen op de diverse locaties maakt de gemeente qua procedure gebruik van artikel 6 Besluit Uitvoering Chw. Onder de Chw is het mogelijk woningbouwprojecten sneller tot ontwikkeling te brengen. Ons college speelt daarin een belangrijke rol en zal de categorie 'flexwoningen', geldend voor de gehele gemeente, als innovatief project aanmelden bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Na akkoord van BZK zal het project op een experimentenlijst geplaatst worden voor versnelde woningbouw, waardoor flexwoningen ook sneller kunnen worden gerealiseerd. Door te besluiten dat voor deze categorie geen Verklaring Van Geen Bedenkingen vereist is kan de reguliere vergunningprocedure worden gevolgd. De Gemeenteraad geeft daarmee in feite ook aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen binnen bestaand stedelijk gebied of op de door uw raad aangewezen of nog aan te wijzen ontwikkellocaties binnen onze gemeente.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Op diverse locaties binnen de gemeente zal worden beoordeeld of en, zo ja, in welke aantallen verplaatsbare woningen onderdeel gaan zijn van de ruimtelijke ontwikkeling op deze locaties. Deze woningen zijn voornamelijk bedoeld voor bijzondere doelgroepen zoals starters, spoedzoekers en statushouders. Door de bouw van deze woningen wordt invulling gegeven aan de behoefte aan versnelde bouw van woningen voor de bedoelde doelgroepen.

Inclusieve samenleving

Met dit voorstel wordt beoogd bijzondere doelgroepen te huisvesten. Op deze manier blijven deze doelgroepen onderdeel van de samenleving.

Uitvoering

Het college zal de categorie 'flexwoningen', geldend voor de gehele gemeente, als innovatief project aanmelden bij het ministerie van (BZK). Na goedkeuring vanuit het ministerie kan steeds per locatie een plan worden gemaakt en kunnen de voor dat plan geldende uitgangspunten en randvoorwaarden ingevuld gaan worden om tot een aanvraag omgevingsvergunning te komen.

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 eerste lid aanhef en onder a sub 3 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 spoedzoekers, statushouders en starters;
- 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 omgevingsvergunningen voor projecten 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 projecten waarbij verplaatsbare tijdelijke woningen worden gerealiseerd de aanvraag om omgevings-vergunning 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);
- voor grootschalige projecten voor langere duur – te weten projecten waarbij op een locatie meer dan 30 verplaatsbare tijdelijke woningen worden gerealiseerd voor een duur van langer dan 10 jaar - nog steeds de gemeenteraad zal worden gevraagd een vvgb voor het betreffende project af te geven;

Besluit:

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 dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor projecten binnen de gemeente waarbij verplaatsbare (tijdelijke) woningen met bijbehorende bouwwerken en (nuts)voorzieningen worden gerealiseerd, veranderd of vervangen, een en ander voor zover het betreffende project:

1. óf betrekking heeft op de bouw van niet meer dan 30 verplaatsbare (tijdelijke) woningen;
2. óf, wanneer het project voorziet in meer dan 30 woningen, als bedoeld onder 1, wordt gebouwd voor een duur van maximaal 10 jaar op een bepaalde locatie.

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