

Raadsvoorstel

Onderwerp

Aanpassing “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” ten behoeve van tijdelijke woningbouw op sportpark “de Heul” in Loenen aan de Vecht

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

7 maart 2023

Portefeuillehouder

C. van Vliet

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254809

Registratie nummer

238294

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het besluit van 22 november 2011 m.b.t. de “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen omgevingsvergunning” met daarin de lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) waarvoor geen Verklaring van geen Bedenkingen van de gemeenteraad vereist is, in te trekken;
2. op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit ruimtelijke ordening de bijgevoegde “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” met lijst van categorieën vast te stellen;
3. te bepalen dat uw besluit op de dag na de openbare bekendmaking in werking treedt en dat dit besluit van toepassing is op verzoeken die na de dag van de bekendmaking worden ingediend, dan wel op verzoeken om omgevingsvergunning die op een eerdere datum zijn ingediend en waarvan nog geen ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Samenvatting

Een Verklaring van geen Bedenkingen (VVGB) is vereist om een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te kunnen verlenen voor de bouw van 40 tijdelijke woningen voor starters en (dreigend) daklozen op sportpark “De Heul” in Loenen aan de Vecht. Uw gemeenteraad heeft op 22 november 2011, conform artikel 6.5 van de Bor, een “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” vastgesteld. Voor gevallen die voldoen aan de voorwaarden van deze algemene verklaring hoeft geen afzonderlijke VVGB aangevraagd te worden. Het bovengenoemde project valt hier echter niet onder. Voor een soepele en verkorte vergunningsprocedure is het noodzakelijk dat het project hier alsnog onder valt. Daarom wordt uw raad gevraagd om, vooruitlopend op een definitieve aanvraag omgevingsvergunning, de bouw van maximaal 40 tijdelijke woningen voor starters en (dreigend) daklozen toe te voegen aan de “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” zoals vastgesteld in 2011.

Bijlagen

1. Algemene verklaring van geen Bedenkingen omgevingsvergunning 2011
2. Stand van zaken nadere uitwerking businesscase

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel is het faciliteren van een snelle en efficiënte ruimtelijke procedure om uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de bouw van maximaal 40 tijdelijke woningen voor starters en (dreigend) daklozen, voor de maximale duur van 15 jaar, op sportpark “De Heul” in Loenen aan de Vecht. Dus, geen lange ruimtelijke procedure inclusief VVGB, want anders loopt de gemeente € 1,3 miljoen aan subsidie mis en daarmee is het project ook direct van de baan.

Het college heeft op 6 september 2022 een businesscase hierover voorgelegd aan de commissies van fysiek en sociaal domein. In de businesscase is aangegeven dat er nog een aantal zaken nader uitgewerkt en onderzocht dienen te worden voordat het project kan starten. In de bijlage vindt u de huidige stand van zaken rondom deze nadere uitwerking.

Het beoogd maatschappelijk effect is de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder starters en daklozen. Aanleiding is het grote tekort aan sociale huurwoningen. Door de bouw van tijdelijke woningen wordt als het ware een flexibele schil rondom de reguliere woningmarkt gemaakt.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het college is het bevoegde bestuursorgaan om een besluit te nemen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, ook als deze in strijd is met het bestemmingsplan. Echter op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet de gemeenteraad een VVGB afgeven voordat het college een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan verlenen. In het kort gezegd, u moet als raad aangeven geen bezwaren te hebben voordat het college een besluit kan nemen. Op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo blijft de uitgebreide voorbereidingsprocedure onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

In artikel 6.5 Bor is bepaald dat de gemeenteraad gevallen kan aanwijzen waarin deze verklaring van de raad niet is vereist. Uw gemeenteraad heeft daarom op 22 november 2011 een “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen”. Het college kan dan, onder verwijzing naar deze algemene verklaring, beschikken op een aanvraag om een omgevingsvergunning, ook als deze in strijd is met het bestemmingsplan.

Beleidsmatig heeft de gemeente de ambitie om passende en betaalbare woningen te realiseren en te experimenteren met nieuwe woonvormen. De gemeente wil proberen een behoorlijke inhaalslag te maken door het versneld realiseren van grote aantallen nieuwe woningen voor onze eigen bevolking en voor de regio in de periode tot 2030 en daarna.

Argumenten

De gemeente wil medewerking te verlenen aan een ‘Gemengd wonen project voor starters en (dreigend) daklozen’ in Loenen aan de Vecht. Om hier 40 flexibele woonunits te plaatsen en in gebruik te nemen is een tijdelijke omgevingsvergunning nodig. Met een tijdelijke vergunning wordt vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. De gemeente kan deze vrijstelling voor maximaal 10 jaar afgeven. Maar de corporaties hebben minimaal 15 jaar nodig om de aanschaf van de woonunits financieel haalbaar te maken.

Om toestemming te geven voor een langere instandhoudingstermijn dan 10 jaar heeft het college de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening gevraagd om artikel 6 van het besluit uitvoering Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren. Dit artikel valt onder artikel 2.4 (innovatieve experimenten) van de Crisis- en Herstelwet. Indien deze van toepassing wordt verklaard kan de gemeente medewerking verlenen aan een tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar. Er dient vervolgens een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Het college is bevoegd om hierover te beslissen maar dient voorafgaand wel een VVGB aan uw raad te vragen, tenzij het beoogde project valt onder een categorie van gevallen die is opgenomen in de Algemene Verklaring van geen Bedenkingen.

Hoge urgentie

De grote behoefte aan woningen voor starters en bijzondere doelgroepen, in dit geval (dreigend) daklozen vraagt om innovatieve oplossingen en een flexibele werkwijze. Het efficiënt inrichten en voorbereiden van de ruimtelijke procedure vormt daar onderdeel van. Met toepassing van de Crisis- en Herstelwet kunnen gemeenten gebruik maken van de reguliere procedure om toestemming te verlenen voor de bouw van tijdelijke woningen. Met deze relatief kortere procedure wordt tegemoetgekomen aan de urgentie van de voorgenomen ontwikkeling en de grote vraag naar tijdelijke woningen.

Efficiënte procedure

In gevallen dat niet voldaan kan worden aan de geldende “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” moet in principe afzonderlijk een VVGB aangevraagd worden. Dit gebeurt in de regel aan de hand van een volledig uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning. Het plan voor “Gemengd wonen project voor starters en (dreigend) daklozen” voldoet niet aan de “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” omdat er meer dan 5 woningen gebouwd worden. Momenteel zijn we bezig met de voorbereiding en verdere uitwerking van het plan. Vooroverlegpartners en omwonenden worden hierbij betrokken. Echter kunnen wij op dit moment nog niet beschikken over een definitief uitgewerkt plan of een aanvraag omgevingsvergunning.

Om de verdere procedure zo soepel mogelijk te laten verlopen wordt uw raad daarom voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning gevraagd de “Algemene Verklaring

van geen Bedenkingen” (raadsbesluit 22 november 2011) aan te passen ten behoeve van dit project. U wordt gevraagd om in de “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” op te nemen dat voor maximaal 40 tijdelijke woningen voor starters en (dreigend) daklozen op sportpark “De Heul” geen VVGB vereist is. Daarmee mandateert u het college voor de afhandeling van een toekomstige aanvraag voor tijdelijke woningen op sportpark “De Heul”. De behandeltermijn van de aanvraag omgevingsvergunning kan daarmee aanzienlijk verkort worden. Want dan hoeft er geen uitgebreide procedure gevolgd te worden van 6 tot 9 maanden en kan volstaan worden met een reguliere procedure van 8 weken. Het spoedig doorlopen van de procedure is noodzakelijk om blijvend aanspraak te kunnen maken op de in het vooruitzicht gestelde rijkssubsidies/projectbudgetten van ca. € 1,3 miljoen. Binnen de procedure blijven de bezwaar- en beroepsmogelijkheden van belanghebbenden, waaronder omwonenden, behouden.

Voor de volledigheid wordt direct gevraagd om de “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” te actualiseren door de verwijzing naar de Structuurvisie te veranderen in Omgevingsvisie. Uw gemeenteraad heeft immers de Omgevingsvisie vastgesteld.

Kanttekeningen

Er is nog geen uitgewerkt definitief ontwerp/ ruimtelijk plan. Overleg met omwonenden, vooroverlegpartners en andere belanghebbenden kan nog gevolgen hebben voor de definitieve uitwerking en voortgang van het plan.

Communicatie

In februari 2023 wordt een bewonersavond georganiseerd. Daar zullen we over verschillende onderwerpen informatie verstrekken. De ruimtelijke procedure maakt hier onderdeel van uit. Belanghebbenden zullen geïnformeerd worden over het verzoek om de “Algemene Verklaring van geen Bedenkingen” aan te passen.

Financiën, risico's en indicatoren

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel. Het plan zal nog verder uitgewerkt moeten worden. Uw raad wordt hier nog nader over geïnformeerd. Gedurende de ruimtelijke procedure kunnen belanghebbenden gebruik maken van de geldende bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Het project staat onder grote tijdsdruk. In principe moet in juli 2023 de huisvesting van de doelgroepen starten, anders komen de beschikbare projectgelden in gevaar. Hierover staan wij in nauw contact met de regionale projectleider van “Living lab – eerst een thuis”, zodat zichtbaar is hoe serieus de gemeente hiermee aan de slag is en daardoor de projectgelden behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat de procedures voor het afgeven van een omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk worden opgestart en doorlopen want daarna kan pas de aankoop van de woonunits en het bouw- en woonrijp maken in gang gezet worden.

24 januari 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders