

Nummer 2022/40

datum raadsvergadering	:	30 juni 2022
onderwerp	:	Geen wensen en bedenkingen initiatief Wenckebachweg 118, Werkstad OverAmstel
portefeuillehouder	:	C.C.M. Korrel
datum raadsvoorstel	:	24 mei 2022

Samenvatting

In 2021 is in regionaal verband gewerkt aan het Regioplan Beschermd Wonen en dak- en thuisloosheid Amstelland (hierna Regioplan). Het Regioplan is vastgesteld door de raad op 7 februari 2022.

Eind 2021 is daarnaast bij de gemeente het verzoek van Amsterdam binnengekomen om te onderzoeken of er mogelijkheden waren voor het initiatief om tijdelijke flexwoningen aan de Wenckebachweg 118 in Werkstad OverAmstel voor een Regioplan doelgroep te realiseren.

Dit initiatief is in behandeling genomen, nadat het Regioplan was vastgesteld en meer duidelijkheid over het informeren van de inwoners aanwezig was en deze punten in overeenstemming waren met aspecten, zoals financiële verantwoordelijkheden en het betrekken van de omgeving.

De beoogde kavel aan de Wenckebachweg 118 zal bij het realiseren van het initiatief voor de tijdelijke flexwoningen direct groen worden ingericht, waardoor dit initiatief invulling geeft aan de ruimtelijke ambitie die de gemeente heeft vastgesteld voor Werkstad OverAmstel. Met dit initiatief worden dus meerdere beleidsdoelen van Ouder-Amstel tegelijk worden gediend.

Omdat het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is er de noodzaak om voor het project een planologische procedure te volgen om een tijdelijke omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Het verlenen van deze vergunning en het voorafgaand hieraan sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst is de bevoegdheid van het college.

Het college heeft ervoor gekozen de raad te betrekken bij haar besluit door een informatieavond te organiseren. De raad heeft tijdens de informatieavond haar aandachtspunten voor dit initiatief uitgesproken.

Afhandeling van alle aandachtspunten op deze informatieavond was niet mogelijk. De aandachtspunten zullen worden betrokken bij de besluitvorming.

Het initiatief is gebonden aan deadlines, enerzijds vanwege verlopen van gebruikstermijnen van incidentele financiële bijdragen vanuit het rijk die voor een initiatief als deze ingezet kunnen worden, anderzijds vanwege de noodzaak van tijdelijke huisvesting voor de doelgroep in verband met de realisatie van structurele nieuwbouw.

Besluitvorming van de gemeente over het voornemen om, met inachtneming van de wensen van de gemeenteraad, door te gaan met het initiatief voor Wenckebachweg 118 met de ambitie te komen tot een anterieure overeenkomst, is daarom op korte termijn gewenst.

Wat is de juridische grondslag?

De bevoegdheid voor het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning ligt conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bij het College. Voordat dit gebeurt wordt een overeenkomst gesloten t.b.v. het kostenverhaal. De bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en dus ook de bevoegdheid te besluiten tot het sluiten van een overeenkomst is eveneens een bevoegdheid van het college. Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet.

Artikel 169 lid 4 Gemeentewet regelt de informatieplicht bij privaatrechtelijke rechtshandelingen. Bij het sluiten van een overeenkomst moet het college in twee gevallen inlichtingen aan de raad verstrekken:

1. Als de raad daarom vraagt
2. Als de overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college pas een besluit nadat het de raad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten.

Wat ingrijpende gevolgen precies zijn, is door de wetgever niet verder ingevuld. Gezien de inhoud van het Regioplan, de hierbij aangenomen motie en het verloop van de raadsinformatieavond van 26 april jl. acht het College beide punten aan de orde. Vandaar dit raadsvoorstel.

Wat is de voorgeschiedenis?

In 2021 is in regionaal verband gewerkt aan het Regioplan Beschermd Wonen en dak- en thuisloosheid Amstelland (hierna Regioplan). Het Regioplan is vastgesteld door de raad op 7 februari 2022.

Eind 2021 heeft daarnaast bij de gemeente het verzoek van Amsterdam binnengekregen om te onderzoeken of er mogelijkheden waren voor het initiatief om tijdelijke flexwoningen aan de Wenckebachweg 118 in Werkstad OverAmstel het realiseren voor een Regioplan doelgroep.

Het college heeft de initiatiefnemer te kennen gegeven een aanvraag pas in behandeling te nemen nadat het Regioplan door alle Amstelland gemeenten zou zijn vastgesteld en nadat er voldoende duidelijkheid zou zijn over een aantal onderwerpen waar afspraken over moeten worden gemaakt. In overleg met de initiatiefnemer is overlegd over financiële afspraken en hoe de omgeving te betrekken.

Begin maart 2022 is dit initiatief inhoudelijk in behandeling genomen en intern verder gecommuniceerd.

Op 29 maart jl. heeft het college het voorstel voluit genoemd 'de ontwikkeling voor het bouwen van tijdelijke flexwoningen aan de Wenckebachweg 118' behandeld.

Met dit initiatief wordt medewerking van de gemeente gevraagd voor het realiseren van 93 tijdelijke flexwoningen voor economisch daklozen, op een op dit moment braakliggende locatie. Het initiatief past goed bij de afspraken uit het Regioplan en de motie 'Motie Daklozen opvang op Ouder-Amstelse schaal' die bij vaststelling van het Regioplan is aangenomen. Ook past dit plan goed in de ruimtelijke ambitie die de gemeente heeft vastgesteld voor Werkstad OverAmstel, aangezien de kavel direct voor een deel groen zal worden ingericht.

Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een planologische procedure voor het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning gevolgd moet worden. Het verlenen van deze vergunning en het voorafgaand hieraan sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst is de bevoegdheid van het college.

Het college heeft zich voorgenomen in te stemmen met het voorstel van 29 maart jl. onder de voorwaarden dat:

- a) Het project wordt uitgewerkt en gerealiseerd conform het door de gemeenteraad op 17 februari vastgestelde "Regioplan BW en dak- en thuisloosheid Amstelland" inclusief de bij de vaststelling aangenomen motie;
- b) De plankosten voor het meewerken aan dit project worden gedragen door de initiatiefnemer(s) hetgeen in een overeenkomst moet worden vastgelegd;

De nadere regionale afspraken over de kosten voor begeleiding en andere posten zoals benoemd in het Regioplan gemaakt en vastgelegd worden voordat het project Wenckebachweg 118 in gebruik zal worden genomen zodat de gemeente Ouder-Amstel geen financieel risico loopt voor de nakoming van verplichtingen van andere gemeenten; Ook besluit het college de raad te informeren en in de gelegenheid te stellen aandachtspunten mee te geven om daarna een definitief collegebesluit te nemen.

Op 26 april heeft de informatiebijeenkomst met de gemeenteraad plaatsgevonden. De raad heeft unaniem positief gereageerd op het initiatief en opgeroepen tot snelheid, daarnaast heeft de raad aandachtspunten meegegeven, vragen gesteld en wensen uitgesproken ten aanzien van het proces.

Waarom dit raadsvoorstel?

De gemeenteraad heeft in de informatieavond van 26 april jl. diverse aandachtspunten uitgesproken die zij graag behandeld ziet worden alvorens vol met dit initiatief verder te gaan. Tevens heeft zij echter uitgesproken snelle voortgang met het project te wensen. Veel, maar nog niet alle, vragen die zijn gesteld zijn inmiddels uitgezocht/van een antwoord voorzien.

Initiatiefnemers zitten echter met deadlines, bijvoorbeeld door subsidies die door uitloop van de planning niet meer beschikbaar zouden komen/zijn. Vanwege de wens van de raad zelf en om deze redenen is er vóór 1 juli 2022 positieve besluitvorming van de gemeente nodig om dit initiatief verder op te pakken en te laten slagen.

Wat gaan we doen?

De aandachtspunten en vragen van de gemeenteraad zijn en worden uitgewerkt en behandeld in de commissievergadering van 23 juni. Hiermee wordt invulling geven aan de wens van de raad om dit initiatief in de openbaarheid te bespreken.

Voorafgaande aan de commissievergadering zal vanuit de initiatiefnemers een informatieavond voor direct betrokkenen, de omgeving en inwoners van de gemeente worden georganiseerd. Tijdens deze informatieavond zal uitleg gegeven worden over het initiatief en worden aanwezig in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om geen wensen en bedenkingen mee te geven over het voornemen van het college om door te gaan met het initiatief voor Wenckebachweg 118 in Werkstad OverAmstel, met de ambitie te komen tot een anterieure overeenkomst. Dit project is beschreven in bijgevoegde memo en aan u toegelicht op 26 april.

Akkoord van de raad op 30 juni, is voldoende voor de gemeente Amsterdam en De Alliantie om met dit initiatief verder te gaan.

De aandachtspunten/vragen conform het verslag van de griffie d.d. (17 mei jl., zie bijlage) van de gemeenteraad betroffen de volgende:

- Waarom een nieuw gebouw en geen bestaand leegstaand pand;
Reactie: Er is getracht leegstaande panden te vinden om invulling te geven aan het Regioplan. Hiervoor moest gezocht worden naar panden met een bepaalde grootte om aan de schaal in relatie tot de ondersteuning van HVO Querido te kunnen voldoen. Ook werd getoetst aan voorwaarden voor bewoning, zoals aanwezigheid van voldoende daglicht in het pand en de mogelijkheid om

gewenste woningplattegronden voor de doelgroepen te kunnen maken. Dit heeft helaas geen resultaten opgeleverd. Om deze reden is ervoor gekozen een (tijdelijk) pand te bouwen.

- Kosten en risico's voor de komende tien jaar;
Reactie: de gemeente loopt in de komende 10 jaar zeer gering risico, zie bijlage. Zo lang de doelgroepen conform het regioplan in het pand gehuisvest zijn, gelden de afspraken zoals vastgesteld met het regioplan. Daarnaast wordt in een de anterieure overeenkomst geborgd dat er geen andere doelgroepen worden gehuisvest (scenario 2 en 3 uit de bijlage) tenzij ook dan alle kosten voor de doelgemeente zijn.
- Behandeling van het initiatief in de openbaarheid;
Reactie: Vanuit het initiatief zal een informatieavond worden georganiseerd. Daarnaast is de commissievergadering van 23 juni openbaar toegankelijk. Hiermee wordt voldaan aan de wens van openbare behandeling.
- Planning binnenkomst verzoek initiatief (2021) en behandeling/informatieverstrekking gemeenteraad;
Reactie: Ten tijde van het binnenkomen van het initiatief moesten uitgangspunten van het Regioplan nog in de verschillende Amstelland gemeenten worden vastgesteld. Ook was nog niet duidelijk hoe binnen dit initiatief de omgeving en inwoners van de gemeente geïnformeerd zou worden. Aangezien de onvoldoende uitgewerkte informatie om afspraken te maken is toen besloten nog niet verder te informeren over dit initiatief tot hier meer duidelijkheid over was. Deze duidelijkheid kwam er door vaststelling van het Regioplan op 17 februari jl. en nadat naar aanleiding van het vastgestelde stuk en de ruimtelijke eisen in verband met de ontwikkeling van de werkstad hierna het initiatief was bijgesteld kon dit vanaf begin maart verder worden gecommuniceerd.
- Parkeerdruk en verkeerssituatie
Reactie: Wanneer besloten wordt medewerking te verlenen aan dit initiatief wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Onderdeel van deze aanvraag is een onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen en eventuele maatregelen voor het borgen van een veilige verkeerssituatie. Deze onderbouwing zal worden getoetst aan het vigerende beleid van de gemeente op deze punten door de vergunningverleners en de beleidsadviseur verkeer en vervoer. Onderdeel van deze onderbouwing is het aantonen dat een verkeerssituatie de komende 10 jaar houdbaar en werkbaar is, ook in geval van gewijzigde bewonersdoelgroep. Alleen bij positieve beoordeling van deze punten zal medewerking worden verleend aan de omgevingsvergunning.
- Veiligheid voor de inwoners, mogelijk te denken aan verlichting;
Reactie: Wanneer besloten wordt medewerking te verlenen aan dit initiatief wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Onderdeel van deze aanvraag is een onderbouwing dat een veilige situatie ontstaat voor de inwoners van het pand. Ook dit zal worden getoetst aan het vigerende beleid en alleen bij positieve beoordeling van deze punten zal medewerking worden verleend aan de omgevingsvergunning.
- Aantal en herkomst bewoners
Reactie: Aantal en herkomst van bewoners wordt geregeld conform de afspraken uit het door de raad vastgestelde Regioplan.

- Doorstroom bewoners en bezoek
Reactie: Bezoek van bewoners is toegestaan. Doorstroom van de bewoners wordt geregeld door HVO Querido. Doelstelling is bewoners te stimuleren zo snel mogelijk weer in het normale leven te laten opnemen. Gemiddeld woont een bewoner enkele maanden tot één jaar in een flexwoning.

Daarnaast hebben alle partijen zich positief uitgesproken tegen het initiatief en aangegeven belangrijk te vinden dat dit zonder/met zo min mogelijk vertraging doorgang kan vinden.

Wat is het maatschappelijke effect?

Met het initiatief worden meerdere beleidsdoelen van Ouder-Amstel tegelijk worden gediend. Het initiatief in haar huidige vorm past goed bij de afspraken uit het door de raad vastgestelde Regioplan waar we als Amstelland gemeenten een gezamenlijke opgave hebben en solidair moeten zijn. Het initiatief draagt bij aan een evenwichtige en evenredige verdeling in de regio Amstelland. Het initiatief is passend bij de vraag van onze inwoners en de inwoners uit de Amstelland regio en de Ouder-Amstelse doelgroep kan er in een keer volledig mee bediend worden. Hiermee is voldaan aan de wens van de raad zoals deze is neergelegd in de motie die erop neerkomt dat Ouder-Amstel zelf wel baat moet hebben bij een initiatief dat passend is bij de behoeften vanuit de regio.

Deze baat voor Ouder-Amstel bestaat uit meer dan het kunnen bedienen van de Ouder-Amstelse doelgroep conform het Regioplan. Na verloop van enkele jaren ontstaan zijn er mogelijkheden om, in overleg met de Amstelland regio, het project aan de Wenckebachweg 118 meerdere en/of andere doelgroepen te gaan huisvesten.

Ook de ruimtelijke inpassing is sterk verbeterd ten opzichte van het eerder beoordeelde verzoek. Doordat nu de gehele kavel direct groen zal worden ingericht geeft dit initiatief invulling aan de ruimtelijke ambitie die de gemeente heeft vastgesteld voor Werkstad OverAmstel.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Wanneer de gemeente voor 1 juli geen besluit neemt om met dit initiatief door te gaan is er een kans dat dit initiatief niet meer mogelijk is door het verschuiven van de planning en verlopen van mogelijkheden van gebruik van subsidiegeld.

Als niet besloten wordt om medewerking te verlenen aan het initiatief dan zal de gemeente Ouder-Amstel bestuurlijk worden aangesproken door bestuurlijke collega's uit Amstelland. De gevolgen hiervan zijn dat de regionale samenwerking onder spanning komt te staan, inwoners van Ouder-Amstel mogelijk minder gebruik kunnen maken van (andere) regionale voorzieningen (onderwijs en zorg) en er een andere locatie moet worden gezocht om de eigen Ouder-Amstelse behoefte in te gaan vullen. Uit de prognose van de woonzorganalyse blijkt namelijk een flinke stijging van het aantal economisch daklozen in Ouder-Amstel zelf. Vanuit de regionale aanpak voor economisch daklozen zal dan toch veelal een oplossing buiten de gemeentegrenzen van Ouder-Amstel nodig zijn.

Binnen de gemeentegrenzen is incidenteel opvang mogelijk in tijdelijk leegstaande woningen zoals het Van der Looskwartier. De woningen in het Van der Looskwartier worden echter eind 2022 gesloopt. Het vrijkomen van deze tijdelijke verhuurwoningen sluit voorts niet aan bij de vraag naar opvangplekken voor economisch daklozen uit Ouder-Amstel. Dit is niet alleen op basis van de aantallen maar ook op basis van een acute woonzorgvraag die voorligt. Gevolg is dat er nu ook twee economisch daklozen uit Ouder-Amstel in een hotel buiten de gemeentegrenzen tijdelijk onderdak hebben via de regionale aanpak. Opvang in tijdelijk leegstaande lokale (sloop)panden betekent ook dat er lokaal extra ambtelijke inspanning worden geleverd om dit mogelijk te maken. Spreiding leidt tot inefficiënte ondersteuning tijdens de opvang. Solidair aansluiten bij de regionale aanpak voor economisch daklozen voorkomt dit. Voordeel van de regionale

aanpak is ook dat begeleiding wordt geleverd door de Regenbooggroep op het tijdelijke adres en bekostigd uit de Blokhuismiddelen.

De kosten voor het zelf opvangen van economisch daklozen binnen de eigen gemeente grenzen zullen hoger zijn dan bij de nu voorgestelde oplossing in het project flexwonen Wenckebachweg 118. Dat is zo, omdat nu de huisvestingscomponent voor Ouder-Amstel gratis is en alle ambtelijke kosten worden vergoed. In elk ander geval zal hernieuwde ambtelijke inzet nodig zijn en zullen kosten voor een vorm van huisvesting door de gemeente Ouder-Amstel zelf moeten worden gedragen.

Een negatieve beslissing staat op gespannen voet met de inhoud van het recent vastgestelde Regioplan.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Wanneer we doorgaan met het initiatief voor Wenckebachweg 118 wordt het overleg gestart met de initiatiefnemer om te komen tot een anterieure overeenkomst. Voor deze overeenkomst wordt een financieel model opgesteld waarin een overzicht van het kostenverhaal en de verwachte gewerkte ambtelijke uren wordt uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst zal dit als basis worden opgenomen met als aanvulling dat de daadwerkelijk gewerkte ambtelijke uren in rekening zullen worden gebracht. Daarmee is er voorzien in kostendekking van de gemeentelijke inzet en te verrichten werkzaamheden. Ook wordt in deze overeenkomst de afspraak opgenomen dat planschade voortkomend uit het initiatief ten laste worden gelegd van de initiatiefnemer.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Initiatiefnemer zal direct betrokkenen en directe omgeving een brief sturen met informatie. Daarnaast wordt een informatieavond gepland voor direct betrokkenen, de omgeving en inwoners van gemeente Ouder-Amstel. Om de inwoners hierop te attenderen wordt een advertentie geplaatst in het Weekblad voor Ouder-Amstel.

Daarnaast zijn de partners in Amstelland betrokken vanuit de regionale samenwerking.

Wat is het vervolg?

Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst voor het initiatief voorbereid waarin een financieel model is opgenomen om de kosten van de gemeente te dekken. Bij een positief besluit van het college op het financieel model en de anterieure overeenkomst, wordt er een juridisch planologische procedure doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken en hiervoor een Omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Wanneer bovenstaande voorspoedig verloopt zal het behandelen van de omgevingsvergunning plaatsvinden tot ongeveer eind november. De verwachte bouw en realisatie zal dan, onder voorbehoud van bezwaar en beroep in de vergunningprocedure, tussen november en februari 2023 plaatsvinden.

Hoe monitoren en evalueren we?

De op te stellen anterieure overeenkomst vormt een hard kader voor de verdere uitvoering van het initiatief en de beoordeling van de juridische planologische procedure.

