



Nummer 2023/28

datum raadsvergadering	: 29 mei 2023
onderwerp	: Flexwoningprojecten aanwijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenking is vereist.
portefeuillehouder	: V. Frequin
datum raadsvoorstel	: 9 mei 2023

Samenvatting

Momenteel zijn we samen met de woningcorporaties bezig om Flexwoningen te realiseren in de sociale huur in het projectgebied De Nieuwe Kern.

Van het Rijk heeft de gemeente Ouder-Amstel op 15 december 2021 de beschikking op de WBI-subsidie ontvangen van totaal circa € 2,5 milj. inclusief de cofinanciering voor de realisatie van Flexwoningen.

Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen is snelheid geboden in de realisatie, en is gezocht naar versnellingsmogelijkheden. Ingezet wordt op een zo kort mogelijk planvormings-, voorbereidings- en bouwtijd. Een snelle realisatie vraagt ook om een zo kort mogelijke RO procedure.

Voor dit Flexproject is naast een omgevingsvergunning voor het bouwen ook een (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan nodig van 15 jaar plus 3 jaar voor op- en afbouw. Voor een afwijking van meer dan tien jaar bedraagt de doorlooptijd minimaal een half jaar op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo). De termijn van vijftien jaar is nodig om uitzicht te krijgen op een kostendekkende exploitatie voor Flexwoningen.

Binnen de Crisis- en herstelwet bestaat er een mogelijkheid om met een reguliere procedure van 8 weken een omgevingsvergunning te verlenen. De gemeente kan echter alleen gebruik maken van dit instrument als de minister heeft besloten om de locatie (of de gemeente als geheel) op te nemen in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Om hiervan gebruik te kunnen maken moet aan de volgende twee voorwaarden worden voldaan:

1. BZK moet Flexwoning-projecten binnen de gemeente Ouder-Amstel aanwijzen als innovatief en duurzaam experiment waar artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) op van toepassing is. Hiervoor is recent een concept aanmelding gedaan.
2. De Gemeenteraad moet dit Flexproject en eventueel nog komende andere flexprojecten binnen Ouder-Amstel aanwijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad is vereist. Voorgesteld wordt aan de Raad voor te stellen Flexwoning-projecten in Ouder-Amstel aan te wijzen als een categorie van gevallen waarvoor geen vvgb is vereist. Dit conform de mogelijkheid die het Besluit omgevingsrecht (art. 6 BuChw) daartoe biedt.

Wat is de juridische grondslag?

- Artikel 2.12., eerste lid sub a onder 3 van de Wabo
- Artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Wat is de voorgeschiedenis?

In de afgelopen periode bent u op verschillende momenten geïnformeerd over het project Flexwonen. De term 'Flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel gerealiseerd kunnen worden voor een grote groep woningzoekers. Kenmerkend is het

'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning en het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.

Flexwoningen zijn in aanleg duurzamer, herbruikbaar en sneller dan reguliere woningbouw, én ze voldoen ook aan de eisen die vanuit het bouwbesluit worden gesteld aan permanente woningbouw. Het Rijk stimuleert de bouw van flexwonen om zo op korte termijn de druk op de woningmarkt te kunnen verlichten. Onder andere door aanpassingen in wetgeving, het uitvoeren van onderzoek en de ontwikkeling van verschillende instrumenten. Zo kunnen gemeenten gebruik maken van het landelijk Expertteam Woningbouw, zijn handreikingen opgesteld en is een stimuleringsregeling opgezet om financiële tekorten in grond- of vastgoedexploitatie af te kunnen dekken.

Waarom dit raadsvoorstel?

Voor de realisatie van Flexwoningen is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen en handelen in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van de Wabo dient hiervoor een uitgebreide procedure te worden doorlopen (doorlooptijd van 26 weken). Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan is, om hiervan te kunnen afwijken, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor).

Binnen de crisis en herstelwet Binnen de Crisis- en herstelwet bestaat er een mogelijkheid om met een reguliere procedure van 8 weken een omgevingsvergunning te verlenen. De gemeente kan echter alleen gebruik maken van dit instrument als de minister heeft besloten om de locatie (of de gemeente als geheel) op te nemen in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Om hiervan gebruik te kunnen maken moet aan de volgende twee voorwaarden worden voldaan:

1. BZK moet Flexwoning-projecten binnen de gemeente Ouder-Amstel aanwijzen als innovatief en duurzaam experiment waar artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) op van toepassing is.
2. De Gemeenteraad moet dit Flexproject en eventueel nog komende andere flexprojecten binnen Ouder-Amstel aanwijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad is vereist.

Wat gaan we doen?

Snelheid in het vergroten van de betaalbare woningvoorraad is noodzakelijk. Daarom is bij de minister reeds een verzoek ingediend om de gemeente Ouder-Amstel aan te wijzen als innovatief en duurzaam experiment. Om aan alle voorwaarden te voldoen wordt uw Raad voorgesteld dit Flexwonenproject en eventueel nog komende andere flexprojecten tevens aan te wijzen als een categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Wat is het maatschappelijke effect?

Versnellen van de woningbouwopgave. Met een korte procedure tot afwijken van het bestemmingsplan bijdragen aan een snelle realisatie van flexwoningen, en zo op korte termijn betaalbare woningen toevoegen aan het woningaanbod

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Alle planologische opties openhouden voor het project flexwoningen.

De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om voor een periode van 18 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. Om dit planologische instrument te kunnen gebruiken is het nodig dat de gemeente is opgenomen in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Aan de verantwoordelijke minister kan worden gevraagd om dit te doen. Het ministerie heeft aangegeven dat een gemeente zich nog deze maand voor 16 mei kan aanmelden voor de volgende tranche van aanpassing van het besluit.

Gebied waar het verzoek betrekking op heeft.

Het verzoek kan worden gedaan voor de hele gemeente, maar kan zich ook beperken tot de genoemde flexlocatie. Op dit moment is deze concrete locatie, de huidige Pbus locatie, actueel in beeld echter is ervoor gekozen om de aanvraag in te dienen voor de hele gemeente om de mogelijkheden voor de gemeente optimaal te benutten, dit niet meer inspanning kost en het ministerie dit adviseert.

De Crisis- en herstelwet wordt ingetrokken als op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt.

Als de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt, wordt de Crisis- en herstelwet ingetrokken. De vraag die gesteld kan worden is of een dergelijk verzoek aan de minister op dit moment nog zin heeft. Hierop is, in overleg met het ministerie, het antwoord: Ja. Met dit besluit wordt vooruitgelopen op de invoering van de Omgevingswet.

Dit voorstel ziet alleen toe op Flexwoning-projecten die nog onder de huidige wetgeving in procedure komen. Onder de Omgevingswet wordt het namelijk mogelijk om af te zien van de uitgebreide vergunningenprocedure via een omgevingsvergunning voor zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteiten'. Dit levert een tijdwinst op van minimaal 18 weken (26 – 8) ten opzichte van de uitgebreide vergunningenprocedure. De planning voor de flexwoningen is erop gericht om medio september dit jaar een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Op dat moment kan er onder de huidige wetgeving dus nog gebruik worden gemaakt van de Crisis- en Herstelwet en kan de procedure termijn teruggebracht worden naar 8 weken.

Een zorgvuldig besluitvormingstraject blijft gewaarborgd.

Net als ieder ander ruimtelijk initiatief moeten Flexwoning-projecten voldoen aan de geldende wettelijke normen en kaders voor een goede ruimtelijke ordening. Dit flex project op de huidige Pbus locatie wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, en is aangevuld met onderzoeken naar omgevingsaspecten zoals geluid, milieu en natuur. Ook wordt voor dit flexproject voldoende tijd uitgetrokken voor communicatie/participatie en inbreng vanuit de omgeving. De resultaten daarvan worden meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Na besluitvorming door het college over de vergunningaanvraag staat rechtsbescherming open. Er kan bezwaar worden gemaakt en/of beroep worden ingesteld tegen een omgevingsvergunning.

Geldende raadskaders worden in acht genomen

De Flexwoning-projecten worden getoetst aan het ruimtelijke beleid, zoals door de raad vastgelegd in de omgevingsvisie en structuurvisie van De Nieuwe Kern. Onderbouwd moet worden dat er geen strijdigheid optreedt met deze raadskaders.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Voorgesteld wordt om dit flexproject en eventueel nog komende flexprojecten binnen Ouder-Amstel aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Voor het besluit om dit flexproject en ook andere flexwoning-projecten aan te wijzen als een categorie waar geen verklaring van geen bedenkingen van uw Raad is vereist zijn geen externe partijen betrokken.

Bij ieder Flexwoning-project maakt participatie onderdeel uit van het planproces. Omwonenden en andere belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld te reageren op ontwerp plannen, en dit kan aanleiding geven tot bijstelling van de definitieve ontwerpen. Dit naast de wettelijk voorgeschreven publicaties en bekendmakingen over de omgevingsvergunning voor een Flexwoning-project.

Wat is het vervolg?

Wanneer uw Raad dit flexproject en ook andere flexwoningprojecten heeft aangewezen als een categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist kan bij de aanvraag van omgevingsvergunningen de reguliere procedure worden toegepast.

Bij de verlening van omgevingsvergunningen voor Flexwoning-projecten wordt de Raad niet meer formeel geraadpleegd. Het college beslist over de omgevingsvergunning. Dit geldt niet alleen bij toepassing van de Crisis- en herstelwet optie (art. 6 BuChw), maar ook als vanwege locatie specifieke omstandigheden toch de uitgebreide vergunningenprocedure (art. 2.12 Wabo) het meest passend blijkt. Dus ook bij de Wabo-procedure zal voor Flexwoning-projecten geen verklaring van geen bedenkingen meer vereist zijn.

Hoe monitoren en evalueren we?

Zodra een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend zullen wij uw raad door middel van een raadsinformatiebrief op de hoogte stellen van het project.