

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' flexwonen
Hoeveneseweg/Bankenstraat

Van: Jaap Streppel

Telefoonnummer: 4452

Email: Jaap.Streppel@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' van 19 december 2011 uit te breiden met het project 'flexwonen Hoeveneseweg/ Bankenstraat' inclusief ontsluiting;
2. Dit raadsbesluit in werking te laten treden op het moment van bekendmaking;
3. In te stemmen met de voorgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor de realisatie van het tijdelijke woonproject.

Inleiding

Een Verklaring van geen Bedenkingen (VVGB) is vereist om een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te kunnen verlenen voor de realisatie van 100 tijdelijke woningen op de hoek Hoeveneseweg/ Bankenstraat en de ontsluiting van deze woningen. Uw gemeenteraad heeft op 19 december 2011, conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), een 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' vastgesteld (zie bijlage 1). Voor gevallen die voldoen aan de voorwaarden van deze algemene verklaring hoeft geen afzonderlijke VVGB aangevraagd te worden. Het project 'flexwonen Hoeveneseweg/ Bankenstraat' 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 de definitieve aanvraag omgevingsvergunning, de realisatie van 100 tijdelijke woningen op de locatie Hoeveneseweg/ Bankenstraat inclusief ontsluiting

toe te voegen aan de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen', zoals vastgesteld in 2011. Dit betekent dat uw raad geen VVGB meer af hoeft te geven.

Beoogd effect en evaluatie:

Faciliteren van een snelle en efficiënte ruimtelijke procedure om uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de bouw van 100 flexwoningen voor de maximale duur van 15 jaar op de hoek van de Hoevenseweg/ Bankenstraat.

Argumenten

1.1 Het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is alleen van toepassing op projecten die zijn opgenomen in de Algemene Verklaring van geen Bedenkingen

De gemeente wil medewerking verlenen aan een project voor tijdelijke woningen op de hoek van de Hoevenseweg en de Bankenstraat. De woningen worden ontsloten door een nieuwe rotonde op de kruising Kattestraat met de Hoevenseweg en het eerste deel van de interne lus zoals deze voor de gebiedsontwikkeling Haansberg is voorzien. De tijdelijke woningen kunnen pas in gebruik worden genomen wanneer de ontsluiting is gerealiseerd.

Uw raad heeft de locatie Hoevenseweg/ Bankenstraat op 6 februari 2023 aangewezen als tijdelijke locatie met flexwoningen voor de doelgroep urgent woningzoekenden en statushouders. Het raadsbesluit is bijgevoegd als bijlage 2. Om hier 100 flexibele woonunits te plaatsen en in gebruik te nemen nadat de benodigde ontsluiting is aangelegd, is een tijdelijke omgevingsvergunning nodig. Met een tijdelijke omgevingsvergunning wordt vrijstelling verleend van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente kan deze vrijstelling voor maximaal 10 jaar afgeven.

Om toestemming te geven voor een langere instandhoudingstermijn dan 10 jaar heeft ons college de (demissionair) 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. De gemeente kan dan medewerking verlenen aan een tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar. Ons college is bevoegd om over deze omgevingsvergunning te beslissen, maar dient voorafgaand wel een VVGB aan uw raad te vragen. Het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet kan echter niet van toepassing worden verklaard wanneer een reguliere VVGB moet worden aangevraagd. De versnelling in de procedure geldt alleen wanneer het project valt onder een categorie van gevallen die is opgenomen in de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen'.

1.2 Tegemoet wordt gekomen aan de hoge urgentie van het project voor tijdelijke woningen

De behoefte aan woningen voor urgent woningzoekenden en statushouders 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 korte procedure wordt tegemoetgekomen aan de urgentie van de voorgenomen ontwikkeling en de grote vraag naar tijdelijke woningen.

1.3 Dit leidt tot een efficiëntere procedure

In gevallen dat niet voldaan kan worden aan de geldende 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' moet in principe afzonderlijk een VVGB worden aangevraagd. Dit gebeurt normaal gesproken aan de hand van een volledig uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning. Het plan voor 100 tijdelijke woningen voldoet niet aan de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen', omdat er woningen in het buitengebied worden toegevoegd. Op dit moment zijn wij samen met Alwel bezig met de voorbereiding en verdere uitwerking van het plan. Vooroverlegpartners (waterschap en provincie) en omwonenden worden hierbij betrokken. Het uitgewerkte plan en de aanvraag omgevingsvergunning worden in oktober verwacht.

Om de verdere procedure zo snel mogelijk te laten verlopen wordt uw raad daarom voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning gevraagd de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' (raadsbesluit 19 december 2011) uit te breiden ten behoeve van dit project. De beoogde ontsluiting wordt direct in de aanvraag omgevingsvergunning meegenomen. U wordt gevraagd om in de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' op te nemen dat voor het project '100 tijdelijke woningen op de hoek Hoevenseweg/ Bankenstraat en de ontsluiting van deze woningen' geen VVGB vereist is. Daarmee mandateert u ons college voor de afhandeling van de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor dit project.

De behandeltermijn van de aanvraag omgevingsvergunning kan daarmee aanzienlijk worden verkort. Er hoeft dan geen uitgebreide procedure gevolgd te worden van 6 tot 9 maanden. In plaats daarvan kan worden volstaan met een reguliere procedure van 8 weken. Binnen deze procedure blijven de bezwaar- en beroepsmogelijkheden van belanghebbenden, waaronder omwonenden, behouden. Bij eventuele bezwaren is, door het mandaat aan ons college, behandeling door uw raad niet langer noodzakelijk. Wij zullen u vanzelfsprekend tijdens de procedure met regelmaat op de hoogte houden van de voortgang.

1.4 Met dit besluit wordt vooruit gelopen op de invoering van de Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervalt de Verklaring van geen Bedenkingen. Uw gemeenteraad krijgt dan de gelegenheid om bindend advies te geven over gevallen zoals deze vooraf zijn aangewezen. Op 24 januari 2022 heeft u deze nieuwe lijst met gevallen vastgesteld.

Per 1 januari 2024 valt de realisatie van 100 flexwoningen met bijbehorende ontsluiting onder het adviesrecht. Uw (bindende) advies is vergelijkbaar met de de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' zoals deze nu voorligt:

- na een positief advies mandateert u ons college voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning;
- de aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de reguliere procedure (8 weken).

2.1 Om het besluit toe te kunnen passen moet dit tijdig in werking treden

Het project staat onder grote tijdsdruk. Het is daarom belangrijk dat de procedure(s) voor het afgeven van een omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk worden opgestart en doorlopen. Voorliggend voorstel met bijbehorend raadsbesluit staat niet open voor bezwaar of beroep. Dit betekent dat het raadsbesluit na publicatie direct in werking kan treden.

3.1 De volgende randvoorwaarden worden aan het project gesteld

Normaliter beoordeelt uw gemeenteraad aan de hand van de stukken bij de aanvraag omgevingsvergunning of het voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op basis daarvan geeft de gemeenteraad een VVGB af. Dit is lastig omdat in dit geval nog geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De definitieve woonunits zijn nog niet bekend. Om redenen genoemd onder 1.1, 1.2 en 1.3 stellen wij voor het project toe te voegen aan de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' uit 2011. Het is dan ook van belang dat uw gemeenteraad randvoorwaarden (kaders) kan stellen aan de aanvraag. De volgende ruimtelijke voorwaarden worden voorgesteld voor de realisatie van het tijdelijke woonproject:

1. de stedenbouwkundige opzet van zowel de woningen als de ontsluiting en de groenstructuur wordt gerealiseerd conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3: (a) op de grens tussen de bestaande woningen en de woonbuurt komt een brede strook van hoge beplanting; (b) het terrein wordt ingericht met oog voor biodiversiteit en ecologie; (c) in de tijdelijke woonbuurt worden voorzieningen getroffen om een stortbui van 70 mm op te vangen; (d) de tijdelijke woonbuurt wordt ontsloten op de interne lus vanaf de rotonde Hoevenseweg/ Kattestraat; (e) per woning wordt ten minste 0,9 parkeerplaats gerealiseerd;
2. de bruto vloeroppervlakte per woning bedraagt circa 32 m² tot circa 50 m²;
3. de maximale hoogte van de flexwoningen bedraagt 6,5 meter;
4. de totale woningvoorraad bestaat uit een mix van 3-4 verschillende typen aaneengeschaalde woningen/units;
5. de vergunning wordt voor een periode van maximaal 15 jaar verleend.

Op basis van voornoemde randvoorwaarden is door bureau Dhondt een concept-ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 4). In deze onderbouwing is het voornemen getoetst aan alle relevante ruimtelijke en milieuaspecten. De definitieve ruimtelijke onderbouwing zal aan de aanvraag omgevingsvergunning worden toegevoegd en te zijner tijd ter kennis van uw raad worden gebracht.

Alternatieven/varianten

Er zijn twee alternatieven voor de te volgen ruimtelijke procedure bij een exploitatietermijn langer dan 10 jaar. Samen met de voorgestelde variant zijn deze alternatieven inzichtelijk gemaakt in het schema zoals opgenomen in bijlage 5. Voor de drie varianten zijn tevens de voor- en nadelen opgenomen.

- Projectbesluit en Crisis- en herstelwet: dit betreft de voorgestelde én snelste procedure. De reguliere procedure kan worden gevolgd. Wel moet de (demissionair) Minister worden gevraagd om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren en moet het project in de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' worden opgenomen.
- Projectbesluit – uitgebreide procedure: de gemeenteraad dient een VVGB af te geven. Dit is echter pas mogelijk nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Daarbij dienen de plannen dan volledig te zijn uitgewerkt.
- Projectbesluit gecoördineerd – uitgebreide procedure: dit is een variant op 'projectbesluit – uitgebreide procedure'. Coördinatie betekent dat verschillende besluiten voor één project tegelijkertijd worden voorbereid en genomen. Door coördinatie kan een beroepsgang worden overgeslagen. Wel moet nog steeds de uitgebreide procedure worden gevolgd. Daarnaast moet uw raad een afzonderlijk coördinatiebesluit nemen.

Kanttekeningen en risico's

Er is nog geen volledig uitgewerkt plan. Nader overleg met omwonenden, vooroverlegpartners en andere belanghebbenden kan nog gevolgen hebben voor de definitieve uitwerking en voortgang van het plan. Bij afgifte van de omgevingsvergunning dient het plan te voldoen aan de vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Naast de voorwaarde dat geen VVGB benodigd is, heeft het toepassen van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet als tweede voorwaarde dat het project niet MER-plichtig mag zijn. Uit een eerste analyse volgt dat het project geen dusdanige milieueffecten tot gevolg heeft dat een MER noodzakelijk is. De voorlopige conclusies uit de reeds uitgevoerde milieuonderzoeken zijn opgenomen in de concept-ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage 4.

Toelichting

Financiële toelichting

Er zijn geen financiële risico's verbonden aan voorliggend voorstel. Het plan zal nog verder uitgewerkt moeten worden. Uw raad wordt hier nog nader over geïnformeerd.

Juridische toelichting

De ruimtelijke voorkeursprocedure (projectbesluit en Crisis- en herstelwet) is in dit voorstel toegelicht. Gedurende de ruimtelijke procedure kunnen belanghebbenden gebruik maken van de geldende bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Personele toelichting

Diverse medewerkers van de afdelingen Leefomgeving en Samenleving zijn met dit onderwerp aan de slag. Deze opdracht heeft een hoge prioriteitsstatus.

Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de flexlocatie vormt een stedenbouwkundig verantwoord plan, passend in het landschap (zie bijlage 3). Het plan is klimaatadaptief en natuurinclusief. De woningen voldoen aan de actuele bouweisen, waaronder die voor duurzaamheid. Flexwoningen zijn duurzaam en circulair in aanleg.

Planning

Inmiddels is het project aangemeld bij het ministerie om deel uit te kunnen maken van de 24e tranche Crisis- en herstelwet. Na beoordeling en publicatie wordt in september bekend of de reguliere procedure met 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' ook daadwerkelijk kan worden toegepast. Na het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning volgt een proceduretijd van 8 weken. Vervolgens kan worden gestart met het bouw- en woonrijp maken van de locatie, waaronder de nieuwe ontsluiting. Bewoning van de tijdelijke woningen is voorzien in 2024.

Communicatie en participatie

Wat ging eraan vooraf?

In januari zijn de plannen voor een tijdelijke woonbuurt in Haansberg bekend gemaakt en gepresenteerd; eerst tijdens de Raad luistert op 9 januari en daarna tijdens een bewonersbijeenkomst op 18 januari waarbij de omwonenden en afgevaardigden van de kopgroep buitengebied nader zijn geïnformeerd. Op 6 februari heeft uw raad ingestemd met de tijdelijke locatie en met het plan van aanpak voor de flexwoningen. Overeenkomstig het plan van aanpak (de startnotitie) zijn op 21 maart en 18 april twee participatieavonden georganiseerd voor de direct aangrenzende bewoners van het gebied. Op de bewonersavond van 14 juni zijn de resultaten van de participatieavonden gepresenteerd. Het verslag van de omgevingsdialog is opgenomen in bijlage 6.

Hoe gaat het project verder?

De plannen worden verder uitgewerkt. Er vinden in deze periode nog diverse onderzoeken en afstemmingen plaats. Op basis daarvan komt een definitief ontwerp tot stand met de beoogde flexwoningen. Er wordt vervolgens een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Gelijktijdig worden de direct omwonenden daarover geïnformeerd. Op basis van een positief collegebesluit om vergunning te verlenen volgen de bezwaar- en beroepsmogelijkheden. In 2024 wordt er gestart met de sloop en bouwrijp werkzaamheden.

Bijlagen

1. Raadsbesluit Algemene Verklaring van geen Bedenkingen (19 december 2011)
2. Raadsbesluit locatiekeuze flexwoningen (6 februari 2023)
3. Inrichtingsplan tijdelijke woonbuurt
4. Concept-ruimtelijke onderbouwing
5. Alternatieve ruimtelijke procedure
6. Verslag omgevingsdialoog
7. Ontwerp-raadsbesluit

Etten-Leur, 1 augustus 2023
burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

drs. M.L. (Mark) Verheijen
burgemeester (wnd)