



Gemeente **Zeist**

## RAADSVOORSTEL

Algemene verklaring van geen bedenkingen  
bij Versnelde Huisvesting (gewijzigd)

Portefeuillehouder S. Jansen  
Opsteller M. Dingemans  
Zaak/stuknummer 236122  
Raadsvoorstel 17RV063

Ronde Tafel 28 september 2017  
Debat 26 oktober 2017  
Raadsvergadering 07 november 2017

### Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Versnelling in procedures van woningbouwprojecten die een bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting.

#### Voorstel

1. Woningbouwprojecten met minimaal 50% sociale (tot € 710,68) en/of middeldure (€ 710,68 tot 900,-) huur die niet passen in het bestemmingsplan en waarvoor geen omgevingsvergunning ingevolge artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR) kan worden verleend, **maar wel voldoen aan de gemeentelijke beleidskaders, tot 1 januari 2021** aanwijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen (Wabo).
2. Na twee jaar dit besluit evalueren.

#### Besluit Raad 07 november 2017:

#### Basis

Op 24 januari dit jaar heeft u ingestemd met de Versnelde Huisvesting. Onderdeel van de Versnelde Huisvesting is het verkorten van de ruimtelijke procedures om projecten sneller te kunnen realiseren. Een mogelijkheid tot het verkorten van de procedures voor projecten die een bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting, waarvoor een uitgebreide procedure nodig is (Wabo-projectbesluit), is een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiermee kan de proceduretijd met drie tot zes maanden worden verkort. Wij willen dit instrument inzetten bij woningbouwprojecten waarbij minimaal 50% sociale en/of middeldure huur wordt gerealiseerd.

#### Inleiding

#### Argumenten

#### Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch	X	Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

#### Verdere proces

## VERDIEPING

### Inleiding

Zeist kent een grote druk op de (sociale) woningmarkt. Onder andere om deze reden heeft u op 24 januari dit jaar besloten om in te stemmen met de Versnelde Huisvesting. Dit houdt in dat Zeist de komende jaren in gaat zetten om versneld extra personen te huisvesten, bovenop de reguliere woningbouwprogrammeringen. Het gaat hier om projecten met een substantieel deel sociale en middeldure huurwoningen, waar op dit moment een grote vraag naar is. Onderdeel van deze opgave is om de ruimtelijke procedures die nodig zijn om projecten die een bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting zo kort mogelijk te houden.

Wanneer een woningbouwproject momenteel niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan en er kan ook geen omgevingsvergunning verleend worden op grond van artikel 4 van bijlage II van het BOR (zogenaamde kleine buitenplanse afwijking), dan dient of een uitgebreide procedure te worden gevolgd (het zogenaamde Wabo-projectbesluit) of een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Beide procedures kennen een lange doorlooptijd.

Het is echter mogelijk om de procedure van het Wabo-projectbesluit te verkorten. Onderdeel van de procedure van het Wabo-projectbesluit is het vragen van een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad. Op het moment dat hier zienswijzen op worden ingediend, dient het bouwplan opnieuw aan de raad te worden voorgelegd. Dit onderdeel neemt drie tot zes maanden in beslag. Deze tijd is nodig vanwege de aanlevertermijn voor raadsvoorstellen en de frequentie van raadsvergaderingen.

Voorbeelden van projecten waarbij het voorgestelde besluit voor versnelling zou kunnen zorgen, zijn de volgende:

- Transformatie van een kantorenpannd tot sociale en middeldure huurwoningen, in combinatie met een extra bouwlaag.
- Herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel in een woonomgeving tot woningbouw, waarbij minimaal 50% van de woningen uit sociale en/of middeldure huurwoningen bestaat.
- Herontwikkeling van een locatie met noodgebouwen tot een appartementencomplex bestaande uit sociale huurwoningen.

Van belang is wel dat op het moment dat de ruimtelijke procedure wordt gestart, de bouwplannen concreet zijn. Is dat niet het geval, dan wordt voor een bestemmingsplanwijziging gekozen.

## ARGUMENTATIE

### 1. Procedure Wabo-projectbesluit wordt met drie tot zes maanden verkort.

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen bij een Wabo-projectbesluit is een bevoegdheid van de raad. Artikel 6.5 van bijlage II van het BOR biedt echter de mogelijkheid om categorieën aan te wijzen van gevallen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is. Als een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor een project dat past binnen deze categorie, dan wordt de totale proceduretijd met drie tot zes maanden verkort.

### 2. Woningbouwprojecten met minimaal 50% sociale en/of middeldure huur passen binnen Versnelde Huisvesting.

Bij het bepalen van de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, is het van belang om deze categorie duidelijk af te bakenen. Alleen voor projecten die een (substantiële) bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting wordt een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Woningbouwprojecten waarbij minimaal 50% sociale en/of middeldure huur wordt gerealiseerd, kunnen beschouwd worden als projecten die een (substantiële) bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting. Voor andere (woningbouw)projecten, die niet passen in het bestemmingsplan en waarvoor geen omgevingsvergunning op grond van artikel 4 van bijlage II van het BOR kan worden verleend, geldt dat nog steeds een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.

3. *Tijdswinst kan zorgen voor impuls bij ontwikkelaars om meer sociale en middeldure huur te realiseren*

Het doel van de Versnelde Huisvesting is, zoals onder 'Inleiding' weergegeven, om meer sociale en middeldure huurwoningen te realiseren. Ontwikkelaars zijn over het algemeen echter meer geneigd om zoveel mogelijk dure woningen te realiseren vanwege grotere opbrengst. Door de proceduretijd voor projecten met minimaal 50% sociale en middeldure huurwoningen aanzienlijk te verkorten, wordt het voor ontwikkelaars aantrekkelijker om meer te investeren in dit segment. Hiermee kan een grotere bijdrage aan de Versnelde Huisvesting wordt geleverd.

4. *Kaders Woonvisie blijven van kracht*

In april 2016 is de Woonvisie vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat alle nieuwbouwprojecten aan de volgende woningdifferentiatie dienen te voldoen:

- Goedkoop (zowel huur als koop): 25 – 35 %
- Middelduur (zowel huur als koop): 35 – 45 %
- Duur (zowel huur als koop): 20 – 30 %

Deze kaders blijven van kracht, ook bij dit besluit. Alleen bij projecten waar minimaal 50% sociale en middeldure huur wordt gerealiseerd, geldt dat geen verklaring van geen bedenking van de raad meer nodig is. Voor projecten met bijvoorbeeld 30% sociale huurwoningen en voor de rest koopwoningen geldt nog steeds dat een verklaring van geen bedenking van de raad nodig is of een bestemmingswijziging (hetgeen een bevoegdheid van de raad blijft)

5. *Uit de evaluatie moet blijken of het gewenste resultaat bereikt is.*

Voorgesteld wordt om na twee jaar te evalueren of de algemene verklaring van geen bedenking voor woningbouwprojecten met minimaal 50% sociale en/of middeldure huur heeft gezorgd voor de benodigde versnelling. In deze evaluatie wordt dan een voorstel gedaan om de algemene verklaring van geen bedenking of uit te breiden of te houden zoals deze is of te beperken. Deze evaluatie zal zowel kwantitatief gebeuren als kwalitatief. Kwantitatief zal in beeld worden gebracht hoeveel projecten (en hoeveel woningen) met dit instrument versneld gerealiseerd zijn. Kwalitatief wordt onderzocht in hoeverre dit instrument ontwikkelende partijen heeft verleid tot het realiseren van meer sociale en middeldure huurwoningen. Tevens wordt bekeken welk effect het instrument van de algemene verklaring van geen bedenkingen heeft gehad op het totale proces van planvorming tot realisatie van de woningen bij projecten.

6. *Delegatiebesluit is een voorloper van Omgevingswet.*

In de nieuwe Omgevingswet wordt het afwijken van het Omgevingsplan (vervanger van bestemmingsplannen) een bevoegdheid van het college. De raad hoeft geen instemming meer te geven, zoals nu het geval is met een verklaring van geen bedenkingen, maar heeft een adviesrol. Hoe deze vorm wordt gegeven, moet nog verder uitgewerkt worden. Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor woningbouwprojecten die een bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting, waarbij een deel van de bevoegdheid van de gemeenteraad naar het college wordt gedelegeerd, kan dan ook worden gezien als een voorloper op de Omgevingswet. In de evaluatie van dit besluit zal ook een link worden gelegd met de toekomstige adviesrol van de raad bij afwijkingen van het omgevingsplan.

## TOELICHTING

### Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

### Juridisch

Het afgeven van een algemene verklaring van geen bedenkingen voor projecten die een bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting is mogelijk op grond van artikel 6.5 van bijlage II van het BOR.

### Risico's

Op dit moment moet voor elke uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd aan de gemeenteraad. Hiermee kan de gemeenteraad bij elke procedure bepalen of het project ruimtelijk wenselijk is of niet. Door het afgeven van een algemene verklaring van geen bedenkingen wordt een deel van deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college. Door echter de categorie te beperken tot projecten die een substantiële bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting, is dit risico beperkt. Bovendien past dit in lijn met het raadsbesluit van 24 januari dit jaar.

**Communicatie**

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in de Nieuwsbode en op de gemeentelijke website op de projectenpagina van de Versnelde Huisvesting.

**Duurzaamheid**

Bij nieuwbouwprojecten geldt dat voldaan dient te worden aan de duurzaamheidseisen uit de Brede Milieuvisie. Dit geldt ook voor projecten waarvoor, na dit raadsbesluit, geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig is.

**VERDERE PROCES****Planning en uitvoering**

Na publicatie van het raadsbesluit treedt het besluit in werking. Vanaf dat moment is geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig voor projecten die een bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting en voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

**Evaluatie**

De raad wordt geregeld op de hoogte gehouden van de voortgang van de Versnelde Huisvesting door middel van voortgangsrapportages. Na twee jaar wordt het effect van dit besluit geëvalueerd..

# RAADSBESLUIT (gewijzigd)



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV063

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017 en 10 oktober 2017;

## BESLUIT:

- I. Woningbouwprojecten met minimaal 50% sociale (tot € 710,68) en/of middeldure (€ 710,68 tot 900,-) huur die niet passen in het bestemmingsplan en waarvoor geen omgevingsvergunning ingevolge artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR) kan worden verleend, **maar wel voldoen aan de gemeentelijke beleidskaders, tot 1 januari 2021** aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen (Wabo).
- II. Na twee jaar dit besluit te evalueren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 07 november 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter