

Hoort bij:

**17RV063**

## Besluitenlijst Debat

datum	26 oktober 2017
thema	Ruimte
vergaderruimte	Trouwzaal

Raadsvoorstel	Algemene verklaring van geen bedenkingen bij Versnelde Huisvesting	Reg.nr.
<b>Voorstel</b>	<p>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).</p> <p>2. Na twee jaar dit besluit evalueren.</p>	
Voorzitter	Aat Grinwis	
Portefeuillehouder(s)	Johan Varkevisser, Sander Jansen	
Ambt. adviseur(s)	Marcel Dingemans	
Griffier	Roland Beenen	
Aanwezig (Buitengewoon) Raadsleden	<p><b>VVD:</b> Walter van Dijk, Hetty Beekman  <b>D66:</b> Freerk André de la Porte  <b>Seyst.nu:</b> Peter van Mierlo, Estelle van Hout  <b>GroenLinks:</b> Ans Pereboom  <b>CDA:</b> Henk Poortvliet, Marlies Welschen  <b>PvdA:</b> Hans Goorhuis  <b>NieuwDemocratischZeist:</b> Carlo Fiscalini  <b>ChristenUnie/SGP:</b> Pieter Verolme  <b>SP:</b> Pieter Wout Duquesnoy</p>	
<p>De VVD kan na de wijzigingen instemmen met het raadsvoorstel. Seyst.nu stemt ook in, maar heeft 1 kanttekening, namelijk dat de evaluatie na 1 jaar zou moeten plaatsvinden. ChristenUnie/SGP hebben geworsteld met het raadsvoorstel. Vanwege het weggeven van bevoegdheden en ze verwachten dat de markt aan de bovenkant van de markt gaat zitten. Daarom zullen ze het voorstel niet steunen. PvdA geeft aan dat ze het onduidelijk vinden waar ze nu over besluiten. Worstelt er mee. Wat is de toegevoegde waarde? NieuwDemocratischZeist is het met ChristenUnie/SGP eens. En de evaluatietermijn moet korter. CDA worstelt ook met dit voorstel. In het raadsvoorstel ontbreekt het uitgangspunt GONS. SP stelt voor om een voorhangprocedure in te bouwen. Komt hiervoor met een amendement. GroenLinks heeft er ook moeite mee en wil ook een tussenstap. D66 geeft aan dat evalueren na 2 jaar te lang is. Wil een kortere periode.</p> <p>De vergadering concludeert dat er voldoende is gedebatteerd en dat het raadsvoorstel rijp is voor besluitvorming in de raad van 7 november 2017.</p>		

Email van de heer Benraad

Beste betrokkenen bij de versnellingsopgave,

Ik zie in de lokale pers dat op donderdag 26 okt. op de agenda van de Raad staat:

*Debat raadsvoorstel Algemene verklaring van geen bedenkingen Versnelling huisvestingsopgave*

Ik reageer hier op voorhand op, omdat ik in de werkgroep Versnelling zit maar in het kader van de voorbereiding van dit besluit niets meer vernam.

Op zich is het een goede zaak hiermee het College de positie van het Bevoegd Gezag te geven bij de toepassing van art 2.12 Wabo om via een Omgevingsvergunning af te wijken van een vigerende bestemming. Dat geldt dan voor zowel de uitgebreide procedure (projectbesluit) als de reguliere procedure (kruiemelgevallen regeling) met toepassing Bijlage II art 4.

Mijn advies in deze richt zich voornamelijk op de transformatie projecten.

Op basis van mijn ervaring met inmiddels meer dan 600.000m<sup>2</sup> transformatie naar voornamelijk wonen, allen in afwijking van de bestemming, heb ik het met collega Mechtild Linssen o.a. in Almere, als Aanjaagteam Transformatie Almere, binnen de gemeente procedures voor transformatie opgezet. (zie <https://www.almere.nl/ondernemen/transformatie/stimuleringsgebieden/>)

De gemeente Almere kende al een algemene verklaring van geen bedenkingen.

Toch is in Almere het afgelopen jaar gebleken dat er heel wat meer nodig is om partijen aan beide zijden van het proces (eigenaar leegstaand gebouw en initiatiefnemer transformatie) tot de voortvarende ontwikkeling en vergunningprocedure te laten komen.

Er is nog een derde partij: het ambtelijk apparaat in al zijn geledingen (soms ook nog extern zoals een Omgevingsdienst). Het is van veel belang gebleken hier tot een optimale afstemming te komen.

Hiervoor is veel overleg nodig geweest. Het betreft dan:

- de ambtenaren van de intake, die snel moeten kunnen inschatten of het voorstel binnen het beleid en r.o regels past en waar het afwijkt met kans van aanpassing. Zij geven aan of het voorstel niet of wel, en onder welke voorwaarde, in procedure kan komen;
- de aanwezigheid van beleid waaraan deze eerste toets moet plaats vinden waaronder:
  - wat moet via een quickscan uitgewerkt worden om kwantitatieve duidelijkheid te geven bijv. voor toets gewenste woningdifferentiatie (zoals ook in uw raadsvoorstel aangegeven), parkeereis en geluidbelaste verblijfsruimten
  - parkeerbeleid, met inzet rechthebbende bestaande parkeer capaciteit, ontheffing bij bijv. deelauto's en afkoop
  - geluidbeleid = lokale uitwerking technische eisen Omgevingsdienst op basis WGH
- de stukken nodig voor een volledige indiening omgevingsvergunning via een goed model met de noodzakelijke inhoud:
  - Motivatie en Verantwoording (beperkte GRO=Goede Ruimtelijke Onderbouwing)
  - basis anterieure overeenkomst voor vastlegging uitvoering, instandhouding voorzieningen tgv afwijking bestemming en de kosten van de inzet het ambtelijk apparaat
  - Eisen akoestisch onderzoek en aanvraag Hogere Grenswaarde Geluidbelasting met voorzieningen geluidwering voor de gevel (zie voorbeeld door sommigen van ons gezien bij bezoek aan Nieuwegein)
  - Wijze van informeren en maken afspraken met omliggende eigenaren (voorkomen planschade, aanpassen milieucategorie)
- Informeren en maken afspraken met de plantoetsers voor op bovenstaande aansluitende beoordeling aanvraag Omgevingsvergunning, na indiening aanvraag en de wijze opvragen aanvullingen t.b.v. volledige indiening

- Alle voorstaande is vastgelegd in documenten en procedure in overleg met de betrokken ambtenaren.
- Bepalen van de klantgroepen waarvoor transformatie een meerwaarde heeft, ook door combinatie wonen en werken; gezien de veelal aanwezige voorzieningen liggen hier ook grote kansen voor de huisvesting van de BabyBoom (in Zeist extra urgent door de bevolkingssamenstelling), waardoor hun huizen beschikbaar komen voor de jongere klantgroepen waarvoor nu te weinig aanbod is.
- Bepalen van de gebieden waar transformatie gestimuleerd wordt, zowel kantoren als niet meer actuele bedrijfsterreinen.

Tevens is gebleken om “struikelen” tijdens de verschillende aansluitende procedures een projectbegeleider binnen de gemeente nodig is. Transformatie is een keten van ingewikkelde en vaak voor de partijen onbekende procedures. Als er een schakel breekt, blijkt vaak dat partijen opgeven of er een forse vertraging optreedt.

Het donderdag te bespreken voorstel is dus een goede zaak, maar slechts het begin. Ik pleit dan ook voor de voortzetting van de werkgroep versnelling. Naast wat ik hier al aangaf, wil ik graag op basis van de meest recente ervaring in Almere, een toelichting geven en laten zien wat we daar hebben vastgelegd.

Ik zal donderdag als toehoorder aanwezig zijn.

Dank voor uw aandacht,

**transformatieteam**

HERNIEUWD VASTGOED

Met vriendelijke groet.

Jean Baptiste Benraad (adresgegevens bekend bij de griffie)