

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Advies over omgevingsvergunning TussenThuis Graafseweg 296-302

Datum: 18 juni 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het college te adviseren de omgevingsvergunning voor het TussenThuis aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen te verlenen.

Aanleiding

Het college heeft in april 2024 bekend gemaakt tijdelijke woonruimte voor statushouders te willen ontwikkelen. Op 28 mei heeft het college principemedewerking verleend aan een locatie aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen. We noemen dit een TussenThuis. Het valt onder de landelijke regeling voor doorstroomlocaties.

Statushouders hebben de asielprocedure in een azc doorlopen en een verblijfsvergunning gekregen. Iedere gemeente is verplicht een bepaald aantal statushouders te huisvesten, dat is door de Rijksoverheid bepaald. Elk half jaar worden er statushouders gekoppeld aan de gemeente Wijchen. Er zijn weinig beschikbare woningen, daarom heeft de gemeente gezocht naar een oplossing om de druk op de woningmarkt te verlichten. Met het TussenThuis kunnen we tijdelijke woonruimte bieden. We gaan niet méér statushouders huisvesten dan we verplicht zijn volgens de taakstelling van de Rijksoverheid. Het gaat om mensen die al naar gemeente Wijchen zouden komen, waardoor het totaal aantal statushouders in onze gemeente niet verandert.

Het college is bevoegd gezag om een omgevingsvergunning te verlenen voor het TussenThuis. Maar de gemeenteraad moet vooraf aan het college advies geven over de aanvraag. Hiervoor is deze beslisnota bedoeld.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
09-04-2024	Beslisnota Actualisatie gezamenlijke opgave opvang asielzoekers Z/24/236141
28-05-2024	Beslisnota college principemedewerking TussenThuis Graafseweg 296-302 Z/24/244833

Gewenst resultaat

Een advies van uw raad aan het college over het verlenen van de omgevingsvergunning, zodat het TussenThuis op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Het TussenThuis is een tijdelijke stap op weg naar een definitieve woning voor mensen met een verblijfsvergunning.

Het TussenThuis biedt tijdelijke woonruimtes voor mensen met een verblijfsvergunning, in de vorm van kamerbewoning. De mensen verblijven hier maximaal 1 jaar. In die periode heeft de woningcorporatie tijd om een geschikte definitieve woning voor deze mensen te vinden in onze wijken. Bovendien zorgt dit ervoor dat er ook reguliere woonruimte overblijft voor andere mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Zo geeft het TussenThuis enige verlichting in de druk op de sociale huurwoningen. In het TussenThuis starten de bewoners met de inburgering. De bewoners kunnen zo sneller meedoen in de samenleving door (vrijwilligers)werk, onderwijs en taal. Er komt een huismeester voor het beheer van de locatie.

1.2 De locatie is zeer geschikt voor een TussenThuis.

Het betreft 4 gebouwen op een gezamenlijk perceel, met één ontsluiting op de Graafseweg, met huisnummers 296, 298, 300 en 302. De 4 gebouwen hebben de uitstraling van gewone woonhuizen. De voormalige gebruiker is een zorginstelling, die hier 4 groepszorgwoningen had. Iedere groepswooning heeft een gezamenlijke woonkamer, keuken en badkamer, en voor iedere bewoner een eigen zit-/slaapkamer. Er komen in totaal maximaal 30 bewoners.

De woningen zijn zo goed als instapklaar. Dat betekent dat de bewoners hier snel in kunnen trekken. De eigenaar regelt een kleinschalige verbouwing. De locatie is dichtbij essentiële voorzieningen zoals scholen, gezondheidszorgfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer.

Deze locatie blijft in elk geval 3 jaar in gebruik als TussenThuis. We onderzoeken samen met Talis de mogelijkheden om deze locatie ook daarna te blijven gebruiken als aanvulling op de sociale huurwoningen in onze gemeente.

Het college gaat een huurovereenkomst sluiten met de eigenaar, onder opschortende voorwaarde dat de omgevingsvergunning verleend wordt na een positief advies van uw raad.

1.3 Gebruik als TussenThuis is in strijd met het omgevingsplan, maar is wel ruimtelijk passend op deze locatie.

Geldende bestemmingsplannen worden op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet gezien als 'omgevingsplan van rechtswege'. De locatie heeft de bestemming 'Gemengd'. Hier zijn 4 zelfstandige woningen toegestaan, die ook mogen worden gebruikt voor begeleid en verzorgd wonen. Ook dagbesteding is toegestaan. Het TussenThuis is een vorm van kamerbewoning. Kamerbewoning is niet toegestaan op grond van het omgevingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan vereist. Onder de Omgevingswet heet dit: buitenplanse omgevingsplanactiviteit, afgekort BOPA.

Voor deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is gemotiveerd dat wordt voldaan aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), oftewel waarom kamerbewoning ruimtelijk passend is op deze locatie.

1.4 Voor deze omgevingsvergunning geldt het 'bindend adviesrecht'.

Onder de Wet ruimtelijke ordening kenden we het systeem van de verklaring van geen bedenkingen. Het college was (en is ook onder de Omgevingswet) het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Voor het projectafwijkingbesluit (de activiteit afwijken bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing) gold als hoofdregel dat het college aan de raad een verklaring van geen bedenkingen moet vragen. Er waren categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen

bedenkingen van de raad nodig was om vergunning te kunnen verlenen. Viel een aanvraag niet binnen één van deze categorieën, dan was dus een verklaring van geen bedenkingen vereist van de raad.

Onder de Omgevingswet is dit systeem gewijzigd. De raad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin het college de raad om advies moet vragen. Dit advies is bindend en het college mag daar dus niet van afwijken. Dit bindend advies is alleen aan de orde bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Uw raad heeft besloten bepaalde initiatieven aan te wijzen waarvoor dit bindend adviesrecht geldt. Zie [Besluit bindend adviesrecht en verplichte participatie Omgevingswet gemeente Wijchen | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)
Het TussenThuis valt hier onder (categorie 4: meer dan 5 onzelfstandige wooneenheden).

Dit betekent dat uw raad aan het college advies geeft over het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Dit betreft advies met instemming, oftewel bindend adviesrecht. Het advies moet gebaseerd zijn op ruimtelijke argumenten. Het college is verplicht uw advies op te volgen.

1.5 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Bij dit initiatief is participatie verplicht, omdat deze valt binnen een van de categorieën waarvoor uw raad participatie verplicht heeft gesteld. De gemeente is in dit geval de aanvrager van de omgevingsvergunning, daarom zijn wij ook verantwoordelijk voor de participatie.

Maar ook los van deze verplichting is het gewenst met de omgeving te bespreken wat we van plan zijn. De ruimtelijke impact op de omgeving is vergelijkbaar met de huidige functie, daarom is de omgevingsdialoog gevoerd met de drie direct omwonenden. U leest hier meer over onder het kopje Inwonersparticipatie.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het is nog steeds lastig om binnen 1 jaar deze bewoners een sociale huurwoning toe te wijzen.

Maar het TussenThuis geeft wel enige verlichting in de druk op de sociale huurwoningen. Zo heeft de woningcorporatie meer tijd om een geschikte woning voor hen te vinden in onze wijken. Bovendien zorgt dit ervoor dat er ook reguliere woonruimte overblijft voor andere mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning.

1.2 Deze tijdelijke bewoning is een tussenstap waardoor het langer duurt totdat deze bewoners een definitieve woning hebben.

Omdat er weinig beschikbare woningen zijn, is het alternatief dat deze mensen langer in een azc moeten blijven. Dat is ook tijdelijk; en hier is bovendien een tekort aan plekken. Daarom wordt landelijk en regionaal ingezet op dit soort locaties om personen met een verblijfsvergunning sneller een tijdelijke woonruimte buiten het azc aan te kunnen bieden.

1.3 De provincie heeft nog geen advies gegeven.

De locatie van het TussenThuis ligt in de Groene Ontwikkelingszone zoals aangewezen in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Omdat voor het TussenThuis een BOPA vereist is, is dit formeel een 'nieuwe ontwikkeling'. Daarom moet de provincie advies geven. Maar het gaat alleen om een gebruikswijziging van bestaande gebouwen. Daarom zijn versterkingsmaatregelen voor de Groene Ontwikkelingszone niet nodig. Er is

ambtelijk al afstemming met de provincie, maar het officiële advies hebben we nog niet. Het college gaat de omgevingsvergunning pas verlenen als dit advies binnen is.

1.4 Er is nog geen huurovereenkomst met de eigenaar.

We zijn nog in gesprek met de eigenaar over de huurovereenkomst voor de gebouwen Graafseweg 296-302. We hebben overeenstemming over de hoofdlijnen, maar de definitieve huurovereenkomst is nog niet gereed.

We hebben er alle vertrouwen in dat we tot overeenstemming gaan komen met de eigenaar. Daarom wordt uw raad nu gevraagd dit besluit te nemen, zodat de locatie vanaf 1 september 2024 in gebruik kan worden genomen. Het college gaat de omgevingsvergunning pas verlenen als de huurovereenkomst gesloten is.

Mochten we uiteindelijk niet tot overeenstemming komen over de huurovereenkomst, dan kan de gemeente de aanvraag intrekken. Ook als uw raad al een positief advies heeft gegeven. De gemeente is namelijk de aanvrager, dus we kunnen deze zelf intrekken.

Financiële gevolgen

Het ministerie van J&V is een bekostigingsregeling aan het ontwikkelen voor zowel de transitiekosten van een huisvestingslocatie als een normvergoeding voor de exploitatie van een locatie.

Voor onze locatie hebben we een businesscase uitgewerkt op basis van de conceptregeling, deze businesscase is voor de gemeente budgettair neutraal.

Het bekostigingsverzoek is ingediend bij het ministerie van J&V en we zijn in afwachting van hun antwoord. De verwachting is dat we eind juni duidelijkheid krijgen.

Voor de financiële besluitvorming hebben we de gevolgen van het TussenThuis opgenomen in de perspectiefnota onder nieuw beleid met dekking.

Communicatie

Nadat het college principemedewerking heeft verleend aan het TussenThuis, zijn de direct omwonenden geïnformeerd met een brief, en aanvullend in persoonlijke gesprekken. Er is toen ook een persbericht verstuurd, en een webpagina ingericht: www.wijchen.nl/tussenthuis.

Na uw besluit informeren we de direct omwonenden opnieuw, updaten we de webpagina, en publiceren we de omgevingsvergunning.

Inwonersparticipatie

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met direct omwonenden van drie adressen. We hebben persoonlijke gesprekken gevoerd om uitleg te geven over het plan en om te bespreken hoe we het plan kunnen verbeteren.

Een aantal omwonenden heeft zorgen en bezwaren geuit over de realisatie van het TussenThuis. Ze vrezen overlast en vinden de locatie niet geschikt. We hebben hun bezwaren niet helemaal weg kunnen nemen.

De omgevingsdialoog heeft geleid tot de volgende aanpassing:

- We gaan zorgen voor een omheining richting beide directe burens, zodat voor de bewoners duidelijk is waar het perceel van de burens begint.

Uitvoering of Vervolgstappen

- Het college kan op basis van uw advies de omgevingsvergunning gaan verlenen.
- Het TussenThuis wordt vanaf 1 september 2024 in gebruik genomen.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**