

Niet openbaar

Zaaknummer: Z/24/244833

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principemedewerking TussenThuis Graafseweg 296-302 Wijchen

Datum: 28 mei 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een TussenThuis aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen, en de voorbereiding hiervoor in gang te zetten door:
 - a. een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor te bereiden en in te dienen;
 - b. een omgevingsdialoog te voeren;
 - c. een exploitatieraming op te stellen;
 - d. een huurovereenkomst met de eigenaar voor te bereiden.

Aanleiding

Uw college heeft in april 2024 bekend gemaakt tijdelijke woonruimte voor statushouders te willen ontwikkelen. 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.

Vanuit het programma VIH is ambtelijk gezocht naar een geschikte locatie. Het lijkt er op dat deze gevonden is aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen. Deze locatie was tot voor kort in gebruik door een zorginstelling.

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

Gewenst resultaat

Een principe-uitspraak van uw college zodat de voorbereidingen voor het TussenThuis verder kunnen.

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.

1.1 De locatie lijkt 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 locatie is per 1 juli 2024 beschikbaar. 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.

Het is de bedoeling dat de bewoners hier maximaal 1 jaar wonen tot dat ze een (sociale) huurwoning krijgen toegewezen in onze gemeente. 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.

1.2 De functie is in strijd met het omgevingsplan, maar op basis van een eerste inschatting lijkt deze functie ruimtelijk passend op deze locatie.

Het betreft kamerbewoning, omdat de bewoners een gezamenlijke woonkamer, keuken en badkamer hebben. Kamerbewoning is in strijd met 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 wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin gaan we motiveren dat wordt voldaan aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), oftewel waarom deze kamerbewoning ruimtelijk passend is op deze locatie.

1.3 Een omgevingsdialoog is nodig voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Bij dit initiatief is participatie verplicht, omdat deze valt binnen een van de categorieën waarvoor de raad participatie verplicht heeft gesteld. De gemeente gaat de omgevingsvergunning aanvragen, 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 beperken we de omgevingsdialoog tot drie direct omwonenden.

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.

Financiële gevolgen

Uw college gaat pas definitief akkoord geven over deze ontwikkeling indien uit de exploitatieraming blijkt dat het TussenThuis budgettair neutraal geëxploiteerd kan worden. We verwachten dat dit mogelijk is.

Het ministerie van J&V heeft een bekostigingsregeling voor de transitiekosten en de reguliere exploitatie. De aankomende tijd gaan we dit verder uitwerken.

We gaan dit ook opnemen in de perspectiefnota.

Communicatie

Nadat uw college een principe-uitspraak heeft gedaan over deze ontwikkeling, informeren we de gemeenteraad hierover. Ook informeren we de directe burens met een brief. Daarin vertellen we wat we van plan zijn, en nodigen we hen uit voor een persoonlijk gesprek.

Nadat deze beslisnota openbaar wordt (een week na besluitvorming) versturen we ook een persbericht en plaatsen we informatie op www.wijchen.nl/vluchtelingen.

Inwonersparticipatie

We gaan met de directe burens in overleg over het TussenThuis. Het resultaat van deze omgevingsdialoog wordt meegenomen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning.

Uitvoering of Vervolgstappen

Omgevingsvergunning

De gemeente gaat een omgevingsvergunning aanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het college is bevoegd gezag om deze omgevingsvergunning te verlenen. Maar de gemeenteraad moet vooraf aan het college advies geven over de aanvraag. Hiervoor legt het college nog een beslisnota aan de raad voor.

Huurovereenkomst

We zijn in overleg met de eigenaar over de huurovereenkomst.

Exploitatieraming

We gaan een exploitatieraming opstellen. Bij het ministerie vragen we een transitievergoeding aan.

Hoofdpijnen planning

29 mei 2024	indienen aanvraag omgevingsvergunning
3-7 juni 2024	persoonlijke gesprekken met omwonenden
5 juni 2024	dit collegebesluit wordt openbaar
	publicatie aanvraag omgevingsvergunning in Gemeentebblad
18 juni 2024	collegebesluit over:
	- sluiten huurovereenkomst
	- beslisnota aan raad over advies BOPA
2 juli 2024	raadsvergadering: advies aan college over BOPA
juli 2024	besluit verlening omgevingsvergunning en publicatie
Juli/aug 2024	verbouwing woningen door eigenaar
1 september 2024	in gebruik name locatie, eerste bewoners arriveren

Geheimhouding:

Niet van toepassing.