

Voorstel aan de gemeenteraad

Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid

Beleidsveld	Wonen en Ruimtelijke Ordening
Opsteller	Remco Verstappen en team Taskforce tijdelijke woningbouw
Kenmerk	10211039
Vergaderdatum College	volgt
Geheim	nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De algemene verklaring van geen bedenkingen van 9 december 2010 te verruimen voor de oprichting van tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 15 jaar op de locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid (ongeveer 1.000 tijdelijke wooneenheden).

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

Samenvatting

Utrecht wil versneld tijdelijke woningbouw realiseren in de periode 2023-2025. Kortere processtappen zijn hierbij noodzakelijk om tot versnelling te komen, waarbij het essentieel is om de raad vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De huidige Algemene verklaring van geen bedenkingen kan niet worden toegepast op projecten van meer dan 100 woningen in de bestaande stad en meer dan 250 woningen in Leidsche Rijn. Om te kunnen voldoen aan de urgente opgave om voldoende tijdelijke woningen te realiseren, wordt voorgesteld om de Algemene verklaring van geen bedenkingen (hierna: "AVVGB") te verruimen voor 3 projecten (Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid) gericht op het in 2023 realiseren van ongeveer 1.000 tijdelijke woningen voor maximaal 15 jaar.

Bovenstaand voorstel voor versnelling is noodzakelijk om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden van de Crisis- en Herstelwet en om te kunnen voldoen aan de afspraken in de regiodeal met het Rijk over tijdelijke woningbouw.

Context

Aanleiding

Utrecht staat voor de urgente opgave om voldoende tijdelijke woningen te realiseren. Het gaat om minimaal 700-1.050 woningen per jaar in het sociale segment in de periode 2022 -2025. Hiervoor is in juli 2021 de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte ingesteld. Richting raad is over de voortgang gerapporteerd met verschillende brieven waaronder in de eerste en tweede kwartaalrapportage en de brief waarin we toelichten dat de gemeente is toegelaten tot het experiment onder de Crisis en Herstelwet. Er worden op dit moment 7 kansrijke locaties onderzocht waarmee we zicht hebben op het realiseren van 850-1.650 wooneenheden. Bij de verkenning betrekken we ook een goede ruimtelijke inpassing, parkeermogelijkheden, mix van doelgroepen, aanwezige voorzieningen etc. Van deze 7 locaties is voor de locaties Pagelaan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het Befu-terrein begin 2023 ingediend kunnen worden. Daarnaast wordt aan de locatie Wetering-Zuid gewerkt met als doel ook in 2023 tot realisatie te komen. Voor de resterende vier locaties (Tussen de Rails, Archimedeslaan, P+R Overvecht en Voorn) wordt ingezet op realisatie in 2024-2025 of eerder indien mogelijk.

Versnelling procedure

Naast het ontwikkelen van locaties en panden zijn kortere processtappen essentieel om tot versnelling te komen. In dat licht is bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aanvraag ingediend om mee te doen aan een experiment in de Crisis- en herstelwet (Chw) ten behoeve van tijdelijk wonen. Het ministerie heeft deze aanvraag toegewezen waardoor het mogelijk is om bij de aanvragen om omgevingsvergunning bij tijdelijke woningen in plaats van de uitgebreide Wabo procedure, de reguliere Wabo-procedure te doorlopen (dit levert een procedureversnelling van 26 weken (bij geen zienswijzen) tot 42 weken (als er zienswijzen worden ingediend). Om de Crisis en herstelwet daadwerkelijk te kunnen gebruiken is het nodig dat de Algemene verklaring van geen bedenkingen (hierna: "AVVGB") wordt verruimd voor projecten waar we deze kortere procedure voor willen gebruiken. In dit raadsvoorstel vragen we u de drie bovengenoemde locaties toe te voegen aan deze verklaring van geen bedenkingen, zodat deze (ongeveer 1.000) woningen nog in 2023 gerealiseerd kunnen worden.

Borging positie gemeenteraad; vroegtijdig betrekken

Essentieel bij bovengenoemde verruiming is dat de positie van de raad voldoende is geborgd. Hiervoor stellen we een nieuwe werkwijze voor waarbij de raad eerder wordt betrokken bij de planvorming. Hierover hebben wij met de raad in een eerste technische sessie op 20 september jongstleden van gedachten gewisseld.

Deze nieuwe werkwijze houdt het volgende in: In de reguliere voortgangsrapportage aan de raad over de tijdelijke woningbouw zullen de potentieel kansrijke locaties worden benoemd. De raad heeft vervolgens de mogelijkheid om binnen 2 a 3 weken aan te geven of en in hoeverre zij bij de planvoorbereiding van een bepaalde locatie betrokken wil worden en hierop nog kan sturen. Daarvoor zijn de volgende momenten mogelijk:

- Voorafgaand aan het door ons te nemen besluit op het startdocument wordt de commissie gehoord. In dit startdocument staat het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek en de kaders

voor de uitvoerbaarheid van de betreffende locatie. Met de toezending van het startdocument maken we direct een afspraak met u voor inhoudelijke behandeling in de raadscommissie;

- Vervolgens heeft uw raad nog de mogelijkheid om, indien u dat wenselijk acht, de vergunningaanvraag met relevante stukken voor meningsvorming naar de commissie te laten sturen.

In de genoemde technische sessie is de wens uitgesproken om met deze werkwijze ervaring op te doen voor de locatie Wetering Zuid. Voor de andere twee locaties (Pagelaan en Befu-terrein) bent u al eerder inhoudelijk betrokken.

In het geval deze werkwijze (verruiming algemene verklaring van geen bedenkingen en mogelijkheid tot consultatie voor het start-besluit) bevalt, kunnen we deze ook inzetten bij locaties uit de 2e tranche (Archimedeslaan, Tussen de Rails, P+R Overvecht en Voorn) en toekomstige locaties waar we tijdelijke woningen willen realiseren om aan de urgente huisvestingsvraag te voldoen.

Meer in het algemeen geldt dat we -als raad en college- met deze aangepaste werkwijze ervaringen opdoen die we kunnen benutten bij het werken onder de nieuwe Omgevingswet.

Relatie Regiodeal met verruiming AVVGB

Met het Rijk, provincie, regiogemeenten, corporaties in de regio en de gemeente Utrecht is een deal in de maak over de realisatie van tijdelijke woningen voor de periode 2023, 2024 en 2025. Het Rijk heeft hierbij specifiek aan de gemeente Utrecht 12 miljoen toegezegd om versneld de realisatie van de eerste 1.000 woningen in 2023 van de grond te krijgen (dit zijn de locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering-Zuid).

De gemeente is in gesprek met het Rijk om de afspraken en de daarbij behorende voorwaarden in de regiodeal af te ronden. Naast de afspraken met het Rijk is het essentieel dat we als gemeente zelf ook snelheid maken in de procedures. Onze deelname aan het experiment ChW, biedt hiervoor de mogelijkheid door lokaal de AVVGB te verruimen voor tenminste de eerste 1.000 tijdelijke woningen in 2023.

Toelichting locaties

Pagelaan en Befu-terrein: Deze locaties bevinden zich in de wijk Hoograven en zijn gelegen in de geluidszone van de rijksweg A-12. Deze locaties zijn in een eerdere fase aangewezen door de gemeente voor permanente woningbouw. Herontwikkeling op deze plek is afhankelijk van geluidbeperkende maatregelen, zoals deze zijn voorzien in het Tracébesluit (TB) verbreding rijksweg A-27. Het realiseren van een tijdelijke woonfunctie is binnen de bestaande wettelijke geluidsregelgeving onder voorwaarden wel mogelijk. Op het Befu-terrein kunnen ongeveer 180 tijdelijke wooneenheden worden gerealiseerd. Op de Pagelaan wil de initiatiefnemer 280 wooneenheden realiseren. De planvorming voor de Pagelaan heeft vanaf januari 2022 plaatsgevonden in overleg met initiatiefnemer en omwonenden verenigd in een klankbordgroep en heeft geleid tot een aanvraag om omgevingsvergunning in september. De tijdelijke woningen op het Befu terrein zullen door Mitros worden gerealiseerd. Na selectie van een bouwpartij zal ook dit plan verder gezamenlijk worden uitgewerkt (zie ook paragraaf participatie).

Wetering Zuid: Deze locatie ligt aan de rand van het bedrijventerrein Wetering Zuid op grondgebied van de gemeente, waar een reservering op is voor toekomstige uitbreiding van het Sint-Antonius ziekenhuis. Op het terrein Wetering Zuid verkennen we de aanleg van tussen de 400 en 500 tijdelijke wooneenheden.

Juridische context

De algemene verklaring van geen bedenkingen bevat categorieën initiatieven/bouwplannen waarvoor de gemeenteraad op voorhand het college de mogelijkheid geeft om zelfstandig de aanvragen af te handelen. Wel is in 2010 afgesproken dat het college bij bestuurlijk gevoelige plannen de raad vooraf wordt geïnformeerd (en de raad in de gelegenheid stelt zich uit te spreken over een bestuurlijk gevoelig initiatief).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent een uitgebreide en een reguliere (snellere) voorbereidingsprocedure voor het verlenen van vergunningen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Voor het realiseren van (tijdelijke) woningbouwplannen van grote omvang is een bestemmingsplanprocedure benodigd. Daarnaast is het een (niet vaak gebruikte) optie om de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht te verzoeken een specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit houdt in dat de gemeenteraad voor elk tijdelijk woningbouwproject een afzonderlijk besluit moet nemen. Die besluitvorming vergt tijd. Met de verruiming van de AVVGB is het voor deze drie tijdelijke woningbouwprojecten niet meer nodig per project een specifieke VVGB af te geven.

Beoogd effect

Met de dit voorstel verkorten we de vergunningenprocedure voor een omgevingsvergunning en bereiken we dat de urgente opgave voor versnelde realisatie van tijdelijk wonen sneller wordt gerealiseerd. Met de bouw van de tijdelijke woningen aan de Pagelaan kan dan mogelijk in februari 2023 worden gestart en op het Befu-terrein rond de zomer 2023.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- [9 december 2010](#) vaststelling algemene verklaring van geen bedenkingen door de raad;
- [19 december 2013](#) verruiming algemene verklaring van geen bedenkingen door de raad (200 kamers/wooneenheden toegevoegd);
- [1 oktober 2020](#) verruiming algemene verklaring van geen bedenkingen (zonneveldproject Meijewetering toegevoegd);
- [15 oktober 2020](#) verruiming algemene verklaring van geen bedenkingen (zonneveldprojecten Haarrijnseplas en geluidwal A12 toegevoegd).

Beslispunten, Argument(en) en kanttekening(en)

Beslispunt	
1	De algemene verklaring van geen bedenkingen van 9 december 2010 (en gewijzigd op 19 december 2013, 1 oktober 2020 en 15 oktober 2020) te verruimen door deze van toepassing te verklaren voor de realisatie van tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 15 jaar op de locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid.
Argumenten	
1.1	<u>Door deze projecten op te nemen in de AVVGB kan er sneller worden beslist op aanvragen omgevingsvergunningen voor deze drie projecten met tijdelijke woningbouw</u> Verruiming van de AVVGB leidt tot een tijdswinst in de vergunningenprocedure (we hoeven dan niet voor elk individueel initiatief naar de raad). Daarnaast wordt deels gezorgd dat de eerste tranche van ongeveer 1000 woningen nog in 2023 kan worden gerealiseerd en wordt voldaan aan de voorwaarde voor de toegezegde financiële bijdrage van het Rijk van 12 miljoen euro. De snellere besluitvorming neemt niet weg dat de woningbouwprojecten nog steeds voorzien moeten zijn van een gedegen ruimtelijke motivering. Ook van deze woningbouwprojecten moet dus worden aangetoond dat zij voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen omwonenden tijdens de behandeling van de aanvraag reageren en betrekken wij deze reacties bij de uiteindelijke beslissing op de aanvraag. Doordat de wettelijke procedure aanzienlijk wordt verkort en de vergunningaanvraag later kan worden ingediend blijft er meer per project meer tijd over voor planvorming en participatie.
1.2	Onder de Omgevingswet vervalt de algemene verklaring van geen bedenkingen Dit besluit is gericht op de huidige werkwijze onder de Wabo; de algemene

	verklaring van geen bedenkingen zal vervallen zodra de Omgevingswet (Ow) in werking treedt. Op grond van overgangsrecht zullen de aanvragen die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend zijn op grond van de Wabo behandeld worden.
Kanttekeningen/Risico's	
1.3	<u>De inwerkingtreding van de Omgevingswet kan effect hebben op de aanvraag voor de Wetering Zuid</u> Indien de aanvraag voor de Wetering Zuid na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt ingediend, dan is deze (verruiming van de) AVVGB niet van toepassing. Vooralsnog is beoogd om de Omgevingswet per 1 juli 2023 in werking te laten treden.
1.4	<u>De raad zal nog gekend worden in de plannen en het startdocument van de Wetering Zuid.</u> Het college kan, in overeenstemming met de afspraken uit de technische sessie over de borging van de positie van de raad, pas gebruik maken van de verruiming van de AVVGB voor de locatie de Wetering Zuid nadat de raad kennis heeft kunnen nemen van het plan voor de Wetering Zuid (en het startdocument aangeboden heeft gekregen). Op dit moment beschikken wij nog niet over voldoende informatie om aan te kunnen bieden.

Financiën

Dit voorstel zelf heeft geen financiële gevolgen. De kosten voor het doorlopen van de vergunningprocedure komen, via de legesverordening, voor rekening van de initiatiefnemer.

Vervolg

Als er een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend voor tijdelijke woningbouw, wordt deze gepubliceerd. Daarna kunnen omwonenden een reactie op de aanvraag indienen. Vervolgens worden die reacties meegewogen bij het beoordelen van de aanvraag.

Participatie

Bij het onderzoek naar de haalbaarheid van de realisatie van een tijdelijke locatie is participatie voorzien. Dit is in de vorm van een consultatie van de omgeving, waarbij we inzicht krijgen in wat er leeft bij de omwonenden en waar we rekening mee moeten houden in de verdere uitwerking. Bij een positief besluit op het haalbaarheidsonderzoek wordt bij de verdere uitwerking van de plannen de participatie wordt voortgezet met een focus op de vraag hoe we de tijdelijke woningen goed inpassen in de omgeving.

Stand van zaken

Op 1 december 2021 heeft een (digitale) informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de plaatsing van tijdelijke woningen op de Pagelaan en het Befu-terrein. Daarna is overleg geweest met een actieve groep bewoners aan de Liesbosweg en vervolgens is een bredere Klankbordgroep ingesteld. Met input hiervan zijn de plannen verder uitgewerkt. Op 5 juli was een inloopavond waar met name de plannen voor de Pagelaan zijn toegelicht en een doorkijk werd gegeven naar het Befu-terrein. Er waren 51 bezoekers en er zijn 14 reactieformulieren ingevuld. De zorgen van omwonenden gingen vooral over verkeer en parkeren ook de capaciteit van de bussen werd als aandachtspunt genoemd. Al waren de zorgen niet bij iedereen hetzelfde.

De Hooft Graaflandstraat wordt nu al als een gevaarlijke weg gezien waar te hard wordt gereden. Het verzoek van aanwonenden is om hier veiligere oversteken te maken en bij voorkeur 30km gebied. Anderen maakten zich zorgen over de snelheid waarmee men tijdens de ochtendspits de wijk uit kan komen, nu is er een wachttijd om t Goylaan op te komen, maar gaf men aan, vervolgens ook om de Waterlinieweg op te komen en daarna de A12.

Het schoolgebouw dient voor bewoners ertegenover aan de Liesbosweg als geluidsbuffer. Als de sloop is ingezet en de omgevingsvergunning om te bouwen lang uitblijft, dan zit men (bij zuidwester wind) in een ergere geluidbelaste situatie.

Doordat de bomen en heesterbeplanting wel blijft staan zal er ook dan nog enige geluidsreductie zijn. Van de bewoners die hier wonen zitten er een aantal in de klankbordgroep. Zij zijn betrokken geweest bij de inpassing van de tijdelijke woningen en hierbij is rekening gehouden met hun belangrijkste wensen. Zij beseffen dat er een periode zal zijn waarbij er geen bebouwing staat.

In een aantal reacties stond dat men blij was dat er eindelijk iets ging gebeuren omdat de omgeving nu onveilig aanvoelt.

Ook was er een roep om vooral goed op de hoogte gehouden te blijven.

Voor de Wetering Zuid wordt in november 2022 een consultatiemoment gepland met de bewoners en eigenaren van de aanliggende buurten en van de naastgelegen bedrijven. Voorafgaand hieraan wordt individueel contact opgenomen met de bedrijven op de naastgelegen kavels, het ziekenhuis en de ondernemersvereniging. Medio 2023 is een tweede participatiebijeenkomst voorzien en wordt, afhankelijk van de behoefte, een klankbordgroep ingericht.

Communicatie

De verruiming van de AVVGB zal bekendgemaakt gemaakt worden op de gebruikelijke manier.

Voor de projecten Pagelaan en Befu-terrein worden belangstellenden op de hoogte gehouden via een mailinglijst, de projectpagina's en de Denkmee site [Project • Tijdelijk wonen Pagelaan \(utrecht.nl\)](https://www.denkmee.nl/project/tijdelijk-wonen-pagelaan-utrecht)

Voor de Wetering Zuid worden belangstellenden op de hoogte gehouden via de projectpagina's van de gemeente en het wijknieuws.

Niet referendabel

Op grond van artikel 3 lid 2 onder f van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht 2017 en onderliggende jurisprudentie wordt verruimen van de AVVGB gelijkgesteld aan het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit betekent dat de verordening niet van toepassing is en het raadsbesluit de dag na bekendmaking in werking treedt.

Bijlagen

Bijlage besluitvorming

- Besluit tot wijziging van de Algemene verklaring van geen bedenkingen gemeente Utrecht (raadsbesluit van 9 december 2010 en gewijzigd met de raadsbesluiten van 19 december 2013, 1 oktober 2020 en 15 oktober 2020).
- Kaartbijlage AVVGB Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid

Bijlagen informatief

-