



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen Bedenkingen 50 Tijdelijke woningen nabij Treubweg te Uithuizen

Datum: 1 februari 2023

Agendapunt: 9

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder M.A. de Visser

Steller: Bart Moes b.moes@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.071298

1. Samenvatting

De Nationaal Coördinator heeft het voornemen om 50 tijdelijke woningen nabij de Treubweg te Uithuizen te realiseren. De tijdelijke woningen zijn nodig vanwege de versterkingsopgave van Nationaal Coördinator Groningen en die een gevolg zijn van in het gebied voorgekomen aardbevingen waarbij schade aan woningen is ontstaan. In de regio zijn inmiddels op meerdere plekken in verschillende dorpen tijdelijke woningen gerealiseerd. Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van 50 tijdelijke woningen op het perceel aan de Treubweg in Uithuizen. Het betreft de realisatie van tijdelijke woningen te bouwen met voorgefabriceerde units. De woningen worden turn-key opgeleverd. De verwachte gebruiksduur van de woningen bedraagt 5 tot maximaal 10 jaren, waarna deze gedemonteerd en afgevoerd wordt. De opdracht voor het bouwen van deze tijdelijke woningen ligt in handen van de Nationaal Coördinator Groningen.

Om de aanleg van deze tijdelijke woningen mogelijk te maken, is een planologische procedure nodig om van het bestemmingsplan af te wijken. Aanvankelijk hadden wij dit project al vergund via de reguliere procedure. Echter is tegen deze vergunning door twee aanwonenden bezwaar aangetekend en een verzoek om een voorlopige voorziening gevraagd bij de rechtbank. Op 22 december jl. heeft bij de voorzieningenrechter een zitting plaatsgevonden. Tijdens die zitting kwam de gevolgde procedure aan de orde en werden de bezwaren inhoudelijk behandeld. Op 28 december jl. heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan. In die uitspraak oordeelt de rechter dat onder andere dat de vergunning niet had kunnen worden verleend via de reguliere procedure, omdat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daardoor had de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden. Omdat de uitspraak is gedaan terwijl het bezwaar aanhangig is, kunnen wij dit herstellen door alsnog de uitgebreide procedure te volgen en aan uw raad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen te vragen.

In dit voorstel wordt gevraagd om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Aan de raad wordt voorgesteld om;

1. een ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen te geven voor de realisatie van een tijdelijke huisvestingslocatie nabij de Treubweg te Uithuizen en dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen;

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De Nationaal Coördinator heeft het voornemen om 50 tijdelijke woningen nabij de Treubweg te Uithuizen te realiseren. De tijdelijke woningen zijn nodig vanwege de versterkingsopgave van Nationaal Coördinator Groningen en die een gevolg zijn van in het gebied voorgekomen aardbevingen waarbij schade aan woningen is ontstaan. In regio zijn inmiddels op meerdere plekken in verschillende dorpen tijdelijke woningen gerealiseerd.

Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van 50 tijdelijke woningen op het perceel aan de Treubweg in Uithuizen. Het betreft de realisatie van tijdelijke woningen te bouwen met voorgefabriceerde units. De woningen worden turn-key opgeleverd.

Het project is in strijd met het geldend bestemmingsplan. Aanvankelijk hadden wij dit project al vergund via de reguliere procedure. Echter is tegen deze vergunning door twee aanwonenden bezwaar aangetekend en een verzoek om een voorlopige voorziening gevraagd bij de rechtbank. Op 22 december jl. heeft de zitting bij voorzieningenrechter plaatsgevonden. Tijdens die zitting kwam de gevolgde procedure aan de orde en werden de bezwaren inhoudelijk behandeld. Op 28 december jl. heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan. In die uitspraak oordeelt de rechter dat onder andere dat de vergunning niet had kunnen worden verleend via de reguliere procedure, omdat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De exacte oordeel van de voorzieningenrechter kunt u lezen in de uitspraak dat als **bijlage** bij dit voorstel is gevoegd. Doordat de voorzieningenrechter tot het oordeel komt dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject had de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden. Omdat de uitspraak is gedaan terwijl het bezwaar nog aanhangig is, kunnen wij dit herstellen door alsnog de uitgebreide procedure te volgen en aan uw raad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen te vragen.

Om de tijdelijke huisvesting mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) worden aangevraagd. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo kan medewerking worden verleend. Hierbij dient gemotiveerd te worden dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Deze aanvraag heeft een samenhang met de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1 lid 1 onder a. Wabo). Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. Het realiseren van deze tijdelijke huisvesting dient een groot maatschappelijk belang, immers de beschikbaarheid van deze 50 tijdelijke woningen is een verder cruciale stap om de versterkingsoperatie in Uithuizen en omgeving verder op gang te brengen.

3.2 Bevoegdheid raad

U heeft de bevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project. Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming (van een ander bestuursorgaan; in dit geval de gemeenteraad) voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag (in dit geval het college) de omgevingsvergunning niet verlenen.

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Indien u besluit geen bedenkingen te hebben tegen dit initiatief dan wordt het ontwerpbesluit met onderliggende stukken en de verklaring van geen bedenkingen door ons ter inzage gelegd.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Planologische toets

Het projectgebied valt onder de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 17 februari 2010);
- Herziening Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 15 oktober 2015);
- facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland' (vastgesteld op 28 april 2022).

Het projectgebied heeft de enkelbestemming Agrarisch - Wierdenlandschap en een archeologische dubbelbestemming. Met de herziening 'Bestemmingsplan Buitengebied van 15 oktober 2015 is een groot deel van de archeologische dubbelbestemming komen te vervallen.

Behalve het Bestemmingsplan Buitengebied ligt het projectgebied ook in het besluitgebied van het Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed en het Bestemmingsplan Facetregeling geitenhouderijen. De regels die hierin zijn opgenomen zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor een aanvraag dat betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (Wabo), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Afweging

Bij de toepassing van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (reguliere procedure) is een belangenafweging vereist en een afweging op milieukundig, functioneel en ruimtelijk gebied. Het bouwplan houdt geen grote ingrijpende en blijvende planologische wijziging in. De tijdelijke wisselwoningen zijn nodig vanwege de versterkingsopgave voor de uitvoering van het versterkingsproject. Bewoners moeten gedurende schadeherstelwerkzaamheden aan hun woningen tijdelijk elders worden ondergebracht. Voor de huisvesting is het een eis van de gemeente dat dit zoveel mogelijk plaatsvindt in het dorp zelf. De bewoners hebben hier hun sociale leven, school, werk, (sport)activiteiten etc. De toekomstige bewoners zijn inwoners van het dorp.

De locatie aan de Treubweg komt voort uit een traject waarbij de dorpsbewoners zijn betrokken. Zo is de definitieve locatie en situering gewijzigd op verzoek van omwonenden. Uiteindelijk komen er meerdere locaties in en rondom Uithuizen, waarbij gelet op het aantal tijdelijke woningen dat beschikbaar moeten komen niet alle tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar. Aan de Nijverheidsweg is een locatie gevonden waar tijdelijke woningen gerealiseerd zijn binnen het bestaand stedelijk gebied.

De locatie was voorheen in gebruik als landbouwgrond. Gelet op de beperkte hoogte van de woningen, en de tijdelijke aanwezigheid, leveren zij geen blijvende belemmering op. De woontypes zijn afgestemd op de behoefte en bevolkingssamenstelling. Daarnaast is het een eis van de gemeente dat de huisvesting zoveel mogelijk plaatsvindt in en nabij het dorp zelf.

Er worden verschillende soorten woningen gerealiseerd. 'Positieve' bijkomstigheid is dat de bewoners op deze wijze in hun eigen leefomgeving kunnen worden gehuisvest en hun

dagelijkse leven zoveel mogelijk kunnen continueren. Op dit moment is het terrein onbebouwd. Enkel een aantal omwonenden (direct ten westen en ten noorden van de locatie) zullen direct zicht hebben op de locatie. Echter, gelet op tijdelijke aanwezigheid, levert dit geen blijvende belemmering op en zal het geen onoverzichtelijke situatie opleveren in het open gebied.

Gelet op de directe omgeving en de reeds bestaande aanwezigheid van maatschappelijke functies en voorzieningen, is er naar verwachting geen sprake van onevenredige overlast voor omwonenden. Met de direct omwonenden is reeds meerdere malen contact geweest en gesproken over eventuele maatregelen om de inpasbaarheid van de projectlocatie zo goed mogelijk in te passen. Van andere belangen die betrokken zouden kunnen zijn bij deze vergunning is niet gebleken. Tot slot zullen de tijdelijke wisselwoningen vanaf de openbare weg goed bereikbaar zijn, zowel voor bewoners als voor bezoekers en hulpinstanties.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen afgeven is een wettelijke taak. U heeft bij besluit van 2 januari 2019 een lijst Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is vastgesteld. Daar valt de activiteit voor het aanleggen van de 50 tijdelijke woningen niet onder, omdat de tijdelijke huisvestingslocatie is gelegen in het buitengebied.

Ook is in het besluit van 2 januari 2019 door u besloten dat de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is gemandateerd aan burgemeester en wethouders, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingebracht.

3.4 Historische context

In de jaren 50 wordt bij Slochteren (provincie Groningen) het grootste gasveld van Nederland ontdekt. In 1963 begint de eerste boring. In 1986 is in Groningen de eerste aardbeving. In 2012 wordt Groningen opgeschrikt door een zware aardbeving: 3,6 op de schaal van Richter, bij Huizinge.

Duidelijk wordt dat er niet alleen sprake is van schade door aardbevingen, maar dat in het kader van veiligheid ook gebouwen versterkt moeten worden. De veiligheid van de inwoners in Groningen is in gevaar en er moet minder gas worden gewonnen, zodat de aardbevingen verminderen en het gebied veiliger wordt.

De Nationaal Coördinator Groningen wordt daarom opgericht. De Nationaal Coördinator Groningen krijgt de taak om te werken aan het versterken van woningen en gebouwen die onvoldoende bestand zijn tegen zware aardbevingen. Ook in Uithuizen moeten woningen worden versterkt.

4. Beoogd resultaat (of effect)

De tijdelijke woningen zijn nodig vanwege de versterkingsopgave van Nationaal Coördinator Groningen en die een gevolg zijn van in het gebied voorgekomen aardbevingen waarbij schade aan woningen is ontstaan. In regio zijn inmiddels op meerdere plekken in verschillende dorpen tijdelijke woningen gerealiseerd.

Voorliggend project voorziet in het bouwen en gebruiken van 50 tijdelijke woningen op het perceel nabij de Treubweg in Uithuizen. Het betreft de realisatie van tijdelijke woningen te bouwen met voorgefabriceerde units. De woningen worden turn-key opgeleverd.

De woningen dienen als wisselwoning voor de periode dat de woning moet worden versterkt, danwel sloop/nieuwbouw plaatsvindt.

Om zoveel mogelijk verkeersoverlast te voorkomen is de keuze gemaakt om het autoverkeer van de bewoners van de tijdelijke woningen te laten verlopen over de tijdelijke

bouwweg die aansluit op de N999. Dat auto's naar het dorp daarbij een langere route moeten volgen dan door de bestaande wijk, wordt vanwege het voorkomen van autoverkeer in de wijk, geaccepteerd. Tussen de locatie van de tijdelijke woningen en de wijk Menkema wordt een fiets-/wandelroute aangelegd die alleen te gebruiken is door autoverkeer (hulpdiensten) in geval van noodgevallen als de (tijdelijke) weg is geblokkeerd (dus aanbrengen van de geadviseerde knip); daarmee komt er geen extra autoverkeer in de wijk Menkema. De N999 is afgewaardeerd van een 80 km-uur weg naar een 60 km-uur weg.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

In Uithuizen worden ruim 350 woningen versterkt. Dat is nodig in verband met de aardbevingen. De bewoners verhuizen daarom naar tijdelijke woningen. Het college van burgemeester en wethouders hebben drie locaties aangewezen waar die tijdelijke woningen kunnen komen Aan de Nijverheidsweg, nabij de Treubweg en nabij zwembad de Dinge. De woningen blijven maximaal tien jaar staan. Voorliggend plan geeft uitvoering voor de locatie aan de Treubweg te Uithuizen voor 50 woningen. Voor de Nijverheidsweg zijn 29 tijdelijke woningen gerealiseerd. Nabij de Dinge komen circa 170 woningen waarvan circa 100 voor zorg..

5.2 Risico's

Indien er geen vergunning komt voor de realisatie van deze tijdelijke woningen, dan heeft dit grote consequenties voor de uitvoerbaarheid van de versterkingsopgave in Uithuizen.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het project wordt gefinancierd door de Nationaal Coördinator Groningen. Het budget voor de uitvoering van het project is daartoe vastgesteld. Het project is economisch uitvoerbaar.

7. Inbreng belanghebbenden

Er heeft veel overleg plaatsgevonden met omwonenden. Daarbij hebben we geprobeerd zoveel mogelijk te luisteren naar de wensen van de omwonenden. Dat heeft uiteindelijk ook geleid tot verplaatsing van de locatie, waardoor de tijdelijke woningen niet aangrenzend aan de Treubweg gebouwd worden, maar meer in het land op grotere afstand. Desondanks deze tegemoetkoming blijven sommige omwonenden tegen de komst van de tijdelijke woningen op deze locatie.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De aanvraag omgevingsvergunning wordt met alle bijbehorende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen, conform de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken ter inzage gelegd.

8.2 Tijdsplan

Nadat het ontwerpbesluit met alle bijbehorende stukken zes weken ter inzage heeft gelegen kan een definitief besluit worden genomen. Bij zienswijzen zal aan uw raad een voorstel worden toegedaan om een besluit te nemen om een definitieve verklaring van geen bedenkingen te geven.

8.3 Communicatie

De bekendmaking van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit zal gebeuren op gebruikelijke wijze door een publicatie in de Ommelander Courant, het gemeenteblad en op onze website.

8.4 Evaluatie

De planologische procedures rondom de versterking zullen zeker geëvalueerd worden. Op korte termijn kunt u een voorstel verwachten om voor activiteiten m.b.t. de versterking toe te voegen aan de lijst 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is'. Dit om een snellere doorlooptijd van toekomstige vergunningsaanvragen te kunnen komen vanwege het hoge maatschappelijk belang en de veiligheidssituatie van onze inwoners.

Bijlage(n):

- Aanvraag;
- Ruimtelijke onderbouwing 50 tijdelijke woningen Treubweg Uithuizen
- Uitspraak voorlopige voorziening d.d. 28 december 2023;
- Vormvrije Mer beoordeling

Achterliggende documenten:

Achterliggende documenten

Winsum, 24 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding