



College van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

ONDERWERP	Ontheffing artikel 1.5 IOV t.b.v. tijdelijke woningbouw "De Heul"	TELEFOONNUMMER	+31652769500
DATUM	10-10-2023	E-MAILADRES	nancy.van.hattem@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-414692632-550	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Nancy van Hattem	TEAM	GRO
BIJLAGE	Ontheffing		

Geacht college,

Op 12 mei 2023 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht ten behoeve van tijdelijke woningbouw "De Heul" bestaande uit 40 flexwoningen, op de locatie Rijksstraatweg tussen 186 en 188 Loenen a/d Vecht.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen onder de voorwaarden dat:

- er geen verkeersontsluiting komt vanaf het plangebied naar de provinciale weg;
- er uitsluitend een inrit komt die structureel afgesloten is en alleen te openen en toegankelijk is voor hulpdiensten en bij een verhuizing;
- bewoners, bezoekers, bezorgers, fietsers, vuilnisophalers en dergelijke de bestaande ontsluiting van De Heul gebruiken;
- u erop toe ziet dat de flexwoningen na de termijn van 15 jaar verwijderd worden.

Begaand treft u een afschrift van ons besluit aan.

De ontheffing kan slechts worden toegepast voor het opvolgend ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Tegen de verleende ontheffing is op basis van artikel 8.3 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening geen zelfstandig beroep open. De rechtsbescherming van de verleende ontheffing is geconcentreerd met het opvolgend ruimtelijk besluit.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Utrecht

Voorzitter,

mr. J.H. Oosters

Secretaris,

mr.drs. A.G. Knol-van Leeuwen

Besluit

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Besluit van de Gedeputeerde Staten van Utrecht op het verzoek van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht om een ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht ten behoeve van tijdelijke woningbouw – 40 flexwoningen- “De Heul”, Rijksstraatweg tussen 186 en 188 Loenen a/d Vecht met een instandhoudingstermijn van 15 jaar.

Indiening

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht hebben een ontheffingsgezoek ingediend omdat realisatie van de tijdelijke woningen in strijd is met één of meer regels uit de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Burgemeester en wethouders zien voldoende aanleiding om te stellen dat sprake is van een bijzondere omstandigheid en vragen om een ontheffing van artikel 9.2, instructieregel verstedelijkingsverbod landelijk gebied.

Ontheffingscriteria

In artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van één of meer regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

Beoordeling van het verzoek

Het plan “De Heul” voorziet in de realisatie van 40 flexwoningen: 20 woningen voor starters, 10 woningen voor marginaal gehuisvesten en 10 woningen voor (dreigend) dak- en thuislozen.

Locatie



Het beoogde project zal gerealiseerd worden op sportpark “De Heul”, Rijksweg Loenen a/d Vecht op een voormalig voetbalveld. Het sportpark – een bestaande stedelijke functie – ligt buiten het stedelijk gebied zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening.

Bijzondere omstandigheid

In het ontheffingsverzoek worden ter motivering de volgende bijzondere omstandigheden genoemd:

- De gemeente Stichtse Vecht wil ruimte bieden aan vernieuwende (woningbouw)projecten waarbinnen woonvormen en doelgroepen worden gecombineerd. Het realiseren van flexwoningen helpt om de dringende vraag voor bijzondere doelgroepen te verlichten.
- Het plan is een uitwerking van het regionale “Living Lab-Housing First” project. In dit project werken gemeenten, aanbieders en woningcorporaties samen aan een duurzaam thuis voor dak- en thuislozen personen in de regio Utrecht. Uitgangspunt is een stabiele huisvesting te bieden van waaruit met begeleiding en ondersteuning kan worden gewerkt aan herstel en aan een zelfstandig bestaan. Naast de versnelling van de woningbouwopgave die het project brengt, biedt het project ook dus tijd en ruimte om samen te leren en experimenteren. Met het project kan geleerd worden of met deze aanpak op langere termijn meer dak- en thuislozen ondersteund kunnen worden in de regio.
- Ook is het doel om eigen starters en marginaal gehuisvesten aan woonruimte te helpen.
- Door vroegtijdig te investeren in het welzijn en de gezondheid van inwoners wordt geprobeerd de inzet van (specialistische en zwaardere zorg) te voorkomen. Gekeken wordt wat de inwoners zelf of samen met hun omgeving kunnen organiseren op het moment dat ze zorg en ondersteuning nodig hebben. In het gemengd wonen concept is het idee dat verschillende doelgroepen elkaar versterken, waarbij het zijn van ‘een goede buur’ centraal staat. Zo kan een woonomgeving ontstaan waar de beoogde doelgroep (opnieuw) onderdeel kan worden van de samenleving.
- Een binnenstedelijke locatie is niet beschikbaar in de gemeente.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een sportpark – een stedelijke functie- gelegen tussen de kern Loenen aan de Vecht en de bebouwing aan de Kerklaan, Slootdijk en De Werf. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende stedelijke functies

Toelichting over ruimtelijke kwaliteit

Het perceel maakt onderdeel uit van een sportpark en is ook als zodanig ingericht. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande structuur van het sportpark. De aanwezige groen- en padenstructuur om het veld blijft behouden en daar waar mogelijk wordt de groenstructuur zelfs versterkt door de aanplant van extra bomen. Omdat het terrein onderdeel uitmaakt van het sportcomplex heeft de ontwikkeling beperkte invloed op de landschappelijke kwaliteit. De inrichting van de locatie zal zo natuurinclusief als klimaatadaptief mogelijk zijn. De flexwoningen zelf zullen modulair, gasloos en voorzien van zonnepanelen zijn.

Belangenafweging en instructieregel(s)

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied Interim Omgevingsverordening ziet erop dat de

kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden moet blijven. Een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke bestemmingen moet hier voorkomen worden. Daarom zijn nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden. Op dit artikel zijn uitzonderingen mogelijk. Voor het realiseren van de tijdelijke woningen kan geen gebruik gemaakt worden van de in de verordening opgenomen uitzonderingsbepalingen.

Omdat met deze beoogde functieverandering sprake is van verzwaring van het stedelijk gebruik -met meer bebouwing-, is toepassing van het transformatieartikel uit de verordening voor vervanging van stedelijke functies door andere stedelijke functies in het landelijk gebied (artikel 9.7 Interim Omgevingsverordening) niet van toepassing.

Actieplan Flexwonen

Het project De Heul, Stichtse Vecht is één van drie locaties die vallen onder dit het experiment dat is opgezet ter uitvoering van het Actieplan Flexwonen (door ons vastgesteld op 9 november 2021). Het experiment heeft als doel om met enkele gemeenten te onderzoeken of tijdelijke woningen buiten het stedelijk gebied een oplossing kan zijn voor het actuele tekort aan sociale huurwoningen en voor de huisvesting van aandachtsgroepen.

Het project “De Heul” is kleinschalig en draagt in beperkte mate bij aan het woningtekort. Het belang van dit project zien wij dan ook voornamelijk in de combinatie van doelgroepen. Deels reguliere woningzoekenden, marginaal gehuisvesten en dak- en thuislozen uit de regio die een thuis moeten krijgen. Dat is een bijzondere en ook urgente doelgroep. Gemengd wonen – de inbedding van de “bijzondere” doelgroep tussen “gewone” bewoners - helpt om stabiliteit en rust te vinden, een goede buur te zijn en andere bewoners te ontmoeten, een sociaal netwerk op te bouwen. Gezamenlijk een omgeving creëren die een nieuwe start in de samenleving mogelijk maakt.

Meest logische locatie voor een dergelijk gemengd wonen project is een locatie binnen de kern, als onderdeel van een woonwijk en dichtbij voorzieningen. Provinciaal beleid en regelgeving gaan ook nadrukkelijk uit van realisatie van flexwoningen in stedelijk gebied.

In eerste instantie heeft de gemeente dan ook een verkenning gedaan naar binnenstedelijke locaties. Uiteindelijk zijn 15 potentiële binnenstedelijk locaties onderzocht. De gemeente heeft criteria opgesteld waaraan de betreffende locatie moet voldoen om geschikt te zijn voor vestiging van het gemengd wonen project.

Gebleken is dat geen van de onderzochte binnenstedelijke locaties kan voldoen aan die criteria. In een aantal locaties worden of zijn al voorbereidingen getroffen voor een definitieve invulling met woningbouw. Daarmee wordt invulling gegeven aan het provinciaal beleid.

Wij vinden dat de gemeente in voldoende mate heeft gemotiveerd waarom die locaties niet geschikt zijn. Een locatie binnenstedelijk, waarbij ervaring ‘in de wijk’ opgedaan kan worden opgedaan met dit gemengd wonen concept, is dan ook niet beschikbaar.

Het voormalige voetbalveld op het sportpark De Heul ziet de gemeente als de meest geschikte alternatieve locatie. De locatie voldoet aan de meeste door de gemeente opgestelde criteria. Het heeft de juiste omvang en is direct beschikbaar. De gronden zijn in eigendom van de gemeente, wat relevant is om tot een haalbare businesscase te komen, en er kan worden voorzien in een

instandhoudingstermijn van 15 jaar. Ervaringen opgedaan op deze locatie kunnen worden ingezet voor een 'zachte landing' van het gemengd wonen concept in een bestaande woonwijk bij beschikbaarheid van locaties.

De locatie ligt echter in het landelijk gebied en verstedelijking is daar o.g.v. de Interim Omgevingsverordening niet toegestaan. Er kan niet aan voorbij worden gegaan dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een bestaand sportpark, een bestaande stedelijke functie (kernrandactiviteit) in de zin van de Interim Omgevingsverordening. Normaal gesproken liggen sportparken ook tegen de kern in de kernrandzone. Maar dit sportpark ligt tussen het stedelijke gebied van Loenen a/d Vecht en de (woon)bebouwing aan de Kerklaan, Slootdijk en het bedrijventerrein De Werf. Een gedeelte van het sportpark ligt binnen de indicatief opgenomen kernrandzone van Loenen a/d Vecht. Voor het overige ligt het net tussen kernrandzone-aanduidingen bij Loenen a/d Vecht en het gebied rond de Kerklaan en bedrijventerrein De Werf. De beoogde locatie voor de flexwoningen ligt op ongeveer 800 meter van de bebouwde kom van Loenen a/d Vecht. In de nabije omgeving van het sportpark zijn meerdere stedelijke functie aanwezig, zoals woningen, een gemeentewerf en een golfbaan.

Met dit project wordt de ene stedelijke functie tijdelijk vervangen door een andere. Zoals eerder al aangegeven is toepassing van de uitzonderingsbepaling in artikel 9.7 Interim Omgevingsverordening niet mogelijk. Gezien het belang van het gemengd wonen project en het karakter van het gebied in ogenschouw nemende vinden wij het toch toelaatbaar dat het voormalige voetbalveld tijdelijk voor een periode van 15 jaar wordt gebruikt voor het gemengd wonen project. De bestaande structuur van het plangebied blijft behouden. Wij vinden het verlenen van ontheffing in dit geval dan ook op zijn plaats. Daarbij hebben wij ook in acht genomen dat de afstand tot de voorzieningen in de kern Loenen niet onoverbrugbaar is voor de bewoners. Er bevinden zich bushaltes in de nabijheid en er is een fietsverbinding.

Tijdelijkheid

Het gemeentebestuur wil met toepassing van bijlage II, artikel 4 lid 11 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen. Deze vrijstelling kan voor maximaal 10 jaar worden verleend. Om tot een financieel uitvoerbaar plan te komen is een instandhoudingstermijn van 15 jaar nodig. Het gemeentebestuur heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gevraagd artikel 6 van het besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren. Hiermee wordt een langere instandhoudingstermijn mogelijk gemaakt.

Het ministerie heeft ingestemd en het plan is opgenomen in de "Regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet". Dit betekent dat er een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 15 jaar verleend zou kunnen worden. Deze maximale ontheffingstermijn maakt dat de tijdelijkheid wettelijk is gewaarborgd. Omdat ook de gronden in bezit van de gemeente zijn, zijn er voldoende garanties dat de woningen na het verstrijken van de ontheffingstermijn verwijderd zullen worden.

Onevenredige belemmeringen gemeentelijk ruimtelijk beleid

Het strikt toepassen van de instructieregel op de locatie "De Heul" met het doel om verstedelijking van het landelijk gebied tegen te gaan is onevenredig belemmerend omdat:

- met het gemengd wonen project een maatschappelijk belang gediend is, waarvoor op dit moment geen binnenstedelijke locatie beschikbaar is;
- er sprake is van een kleinschalig project

- de tijdelijke woningen worden gerealiseerd op een bestaande stedelijk functie zijnde een (voormalig) voetbalveld;
- in de (directe) nabije omgeving al diverse stedelijke functies aanwezig zijn;
- de afstand tot de kern gering is;
- de bestaande structuur van het sportpark wordt behouden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande heeft ons college vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de ontheffingsbevoegdheid van de verordening en de ontheffing voor verlening in aanmerking komt.

De ontheffing kan slechts worden toegepast voor het opvolgend ruimtelijk besluit (in dit geval een omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Tegen de verleende ontheffing is op basis van artikel 8.3 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening geen zelfstandig beroep open. De rechtsbescherming van de verleende ontheffing is geconcentreerd met het opvolgend ruimtelijk besluit.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Utrecht

Gelet op het bepaalde van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening:

BESLUITEN:

Ontheffing te verlenen op basis van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening ten behoeve van de tijdelijke omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van 15 jaar voor het realiseren van tijdelijke woningbouw bestaande uit 40 flexwoningen op de locatie "De Heul", Rijksstraatweg tussen 186 en 188 Loenen a/d Vecht, gemeente Stichtse Vecht onder de voorwaarden dat:

- er geen verkeersontsluiting komt vanaf het plangebied naar de provinciale weg;
- er uitsluitend een inrit komt die structureel afgesloten is en alleen te openen en toegankelijk is voor hulpdiensten en bij een verhuizing;
- bewoners, bezoekers, bezorgers, fietsers, vuilnisophalers en dergelijke de bestaande ontsluiting van De Heul gebruiken;
- het gemeentebestuur erop toe ziet dat de woningen na de termijn van 15 jaar verwijderd worden.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr.dr.s. A.G. Knol-van Leeuwen