

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Adviesvraag inzake afwijking van het omgevingsplan voor woningbouw aan de Wederikstraat

portefeuillehouder: Angely Waajen

datum vergadering: 23 september 2024

zaaknummer: 0889371217

Samenvatting

Op 15 april 2024 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 18 modulaire woningen aan de Wederikstraat in Reuver. Deze aanvraag wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Beesel. De locatie is weliswaar bestemd voor een woonfunctie, maar nieuwbouw van woningen is ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan. De vergunning kan alsnog worden verleend in afwijking van het omgevingsplan. Het college is bevoegd om een besluit te nemen op deze aanvraag. Ten aanzien van de afwijking van het omgevingsplan geldt een bindend adviesrecht van uw raad op basis van de Lijst adviesrecht van de raad. De afwijking voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom wordt u geadviseerd om positief te adviseren over deze afwijking van het omgevingsplan voor de nieuwbouw van 18 modulaire woningen aan de Wederikstraat.

Voorstel

U wordt geadviseerd om:

1. Positief te adviseren over de aangevraagde afwijking van het Omgevingsplan gemeente Beesel voor de nieuwbouw van 18 modulaire woningen aan de Wederikstraat.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op 15 april 2024 ontvingen wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 modulaire woningen op de locatie Wederikstraat (ongenummerd) te Reuver. Deze aanvraag wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Beesel. Ten aanzien van deze afwijking geldt een bindend adviesrecht van uw raad op basis van de Lijst adviesrecht van de raad. Daarom wordt de afwijking voor advies aan u voorgelegd.

2. Doelstelling

Uw raad dient een (bindend) advies te geven over de aangevraagde afwijking van het omgevingsplan.

3. Uitgangssituatie

Onderstaand een korte samenvatting van de doorlopen stappen vanaf de start van het dossier:

De behoefte aan huisvesting voor urgent woningzoekenden bestaat naast de Oekraïense vluchtelingen ook uit de opgave voor huisvesting van statushouders en de lokale behoefte voor tijdelijke betaalbare huisvesting. Woonruimte voor urgent woningzoekenden wordt gezien als een blijvende behoefte, daarom is in de verdere uitwerking van de plannen ingezet op een definitieve huisvestingslocatie voor tijdelijk verblijf.

De rijksoverheid deed in de eerste helft van 2022 het nadrukkelijke appel op alle gemeenten (coördinatie via veiligheidsregio's) om voor extra huisvesting te zorgen. Beesel heeft hierin haar verantwoordelijkheid genomen om crisis(nood)opvang te realiseren voor de korte termijn en is in overleg met Nester en Woonwenz voor de middellange termijn aan de slag gegaan. Hiervoor is op basis van de selectiecriteria naar de best passende locatie en huisvestingsconcept gezocht.

Op 19 juli 2022 heeft het college besloten de locatie aan de Wederikstraat nader uit te werken en in overleg met Nester een huisvestingsconcept te ontwikkelen. Op 17 oktober 2022 is uw raad op hoofdlijnen over de behoefte naar woningen voor urgent woningzoekenden geïnformeerd.

In de periode hierna zijn in overleg met Nester de mogelijkheden verkend voor realisatie en zijn afspraken vertaald in een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst (SOK) beschrijft de voorwaarden waaraan partijen zich verbinden bij de tijdelijke en definitieve situatie en dient als basis voor de uitvraag in de markt. Op 16 mei 2023 heeft het college ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst en is de communicatie in de omgeving opgestart. Uw raad is op 22 mei 2023 bijgepraat over dit besluit, wat tevens is verwerkt in de raadsinformatiebrief van 25 mei 2023.

Vanwege de gewenste zorgvuldigheid in de planvorming en de geuite zorgen vanuit de omgeving is een uitvoerig participatietraject doorlopen. Het participatietraject is gestart met de informatiebijeenkomst op 7 juni 2023. Vervolgens zijn op 10 oktober 2023, 14 november 2023 en 30 januari 2024 aanvullende bijeenkomsten gehouden. De opgehaalde input vanuit dit participatietraject is zo goed mogelijk verwerkt in de plannen.

Gedurende de voorbereidingen zijn onder andere diverse onderzoeken opgestart, zijn diverse Woonverzoeken ingediend en is een rijkssubsidie (RHA) toegekend.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De invoering van de Omgevingswet kent aanpassingen in het ruimtelijke proces, waardoor de procedure zoals deze voorzien was bij de ontwikkeling van de modulaire woningen aan de Wederikstraat is gewijzigd. Uw raad en omwonenden zijn hierover op 23 januari 2024 ingelicht.

Op 27 februari 2024 is de afsluitende informatiebijeenkomst teruggekoppeld en zijn de laatste punten op de plannen verwerkt. Nester heeft vervolgens op 15 april 2024 officieel de vergunningaanvraag ingediend.

Op basis van de onderzoeken, het participatietraject en de beoordeling van het ingediende plan is de uitgangssituatie om mee te werken aan een gevraagde afwijking van het omgevingsplan, mits deze

voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uw raad wordt gevraagd hiervoor een bindend advies te geven.

4. Rol gemeente

De locatie waarop de voorliggende aanvraag betrekking heeft, betreft gemeentelijke grond die voor dit doel verkocht wordt aan de woningcorporatie. De gemeente en de woningcorporatie hebben voor het initiatief een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De gemeente neemt vanuit haar publiekrechtelijke taak een besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag wordt behandeld middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

5. Toelichting

Beschrijving aanvraag

Op 15 april 2024 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 18 modulaire woningen op het bestaande grasveld aan de Wederikstraat (ongenummerd). Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie L, nr. 655. Het bouwplan bestaat uit 8 grondgebonden woningen en 10 appartementen. De te bouwen woningen betreffen sociale huurwoningen, geschikt voor kleine huishoudens, en zijn bedoeld voor de doelgroep urgent woningzoekenden. Het zijn permanente woningen, die door middel van tijdelijke huurcontracten worden verhuurd.

Toelichting afwijking van het omgevingsplan

De aangevraagde woningbouw wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Volgens het omgevingsplan is de locatie weliswaar bestemd tot 'Wonen', maar is de nieuwbouw van woningen ter plaatse niet toegestaan. Hierdoor mogen de aangevraagde woningen niet rechtstreeks worden gebouwd volgens het omgevingsplan en is sprake van een zogeheten 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (afgekort als 'BOPA').

Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden verleend indien de afwijking van het omgevingsplan in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit begrip is de opvolger van het voormalige begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Het houdt onder andere in dat een ontwikkeling passend moet zijn binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente, provincie en Rijk en dat de ontwikkeling vanuit diverse milieu- en omgevingsaspecten (waaronder bodemkwaliteit, waterhuishouding, flora en fauna en gezondheid) inpasbaar moet zijn op de beoogde plek. Om dit aan te tonen heeft de aanvrager een 'Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' op laten stellen en diverse onderzoeken laten uitvoeren.

Adviesrecht raad

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben veranderingen plaatsgevonden in de procedure om de woningen te vergunnen. Uw raad is via een raadsinformatiebrief op 23 januari 2024 geïnformeerd over deze veranderingen. De belangrijkste verandering is dat onder de oude regelgeving de woningen eerst tijdelijk vergund zouden worden (bevoegdheid college) en vervolgens permanent bestemd in een bestemmingsplan (bevoegdheid raad). Onder de Omgevingswet worden de woningen direct permanent vergund met een omgevingsvergunning.

Het besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Indien een aanvraag niet past binnen het omgevingsplan, heeft de gemeenteraad in de Omgevingswet de mogelijkheid gekregen om gevallen aan te wijzen waarin het college een bindend advies van de raad moet vragen, voordat zij mag besluiten op de aanvraag. Uw raad heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door het vast te stellen van de 'Lijst adviesrecht van de raad' op 19 december 2023.

In artikel 1 onder a van deze lijst is aangegeven dat advies van de raad nodig is voor de toevoeging van minimaal 10 nieuwe woningen binnen de bebouwde kom, die volgens het omgevingsplan niet zijn toegestaan. De voorliggende aanvraag betreft de toevoeging van 18 woningen binnen de bebouwde kom, die niet rechtstreeks mogen worden gebouwd volgens het omgevingsplan. Vanwege deze afwijking van het omgevingsplan is kortom advies van uw raad nodig. Dit advies gaat over de vraag of de afwijking van het omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het

advies van uw raad is bindend, wat betekent dat het college verplicht is uw advies op te volgen bij het besluiten op deze aanvraag om omgevingsvergunning.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De aangevraagde woningen aan de Wederikstraat zijn passend binnen het ruimtelijke beleid en het woonbeleid. De locatie heeft in het Omgevingsplan gemeente Beesel al een woonbestemming en is daardoor geschikt bevonden voor een woonfunctie. Hoewel het omgevingsplan rechtstreeks geen woningbouw mogelijk maakt, is woningbouw op deze plek daarmee wel voorzienbaar.

Volgens de Structuurvisie Beesel (2011) ligt de locatie binnen de rode contour en betreft het een inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied. Beleidsmatig is dit een gewenste locatie voor woningbouw, waarbij sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het aangevraagde bouwplan van 18 modulaire woningen voor urgent woningzoekenden draagt bij aan de opgave om deze doelgroepen te huisvesten. De Woonzorgvisie (2023) zet in op de permanente bouw voor tijdelijke bewoning voor mensen die op korte termijn dringend woonruimte nodig hebben. Het aantal en typen woningen die zijn aangevraagd, is passend binnen deze behoefte.

Uit de bij de aanvraag ingediende onderbouwing en onderzoeken blijkt dat er geen ruimtelijk relevante belemmeringen aan de orde zijn voor woningbouw op deze locatie. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente, en de ontwikkeling is vanuit de relevante milieu- en omgevingsaspecten passend op deze plek. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de gevraagde afwijking van het omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op het bovenstaande wordt uw raad geadviseerd om positief te adviseren op de aangevraagde afwijking van het omgevingsplan voor het realiseren van 18 modulaire woningen aan de Wederikstraat.

Instemming provincie nodig

Provincie Limburg heeft in het provinciaal blad (nr. 14731, d.d. 13 december 2023) gepubliceerd bij welke typen aanvragen om omgevingsvergunning sprake is van een provinciaal belang, en waarbij daarom advies en instemming van de provincie nodig is. Deze aanvraag betreft een type aanvraag waarvoor advies en instemming van de provincie nodig is. De provincie heeft positief geadviseerd ten aanzien van de afwijking van het omgevingsplan. Wel moet de vergunning, voordat deze definitief wordt verleend, eerst ter instemming aan de provincie worden voorgelegd. Als uw raad positief adviseert over de planologische afwijking, en de provincie instemt, dan mag het college de omgevingsvergunning verlenen. Als uw raad negatief adviseert, dan moet het college de omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' weigeren. Een besluit tot weigering van de omgevingsvergunning volgt dezelfde procedure als een besluit tot verlening van de vergunning. De vervolgprocedure wordt hierna beschreven onder het kopje 'vervolg procedure'. Als de provincie niet instemt, mag het college de vergunning ook niet verlenen.

Vervolg procedure

Na ontvangst van het advies van uw raad neemt het college een besluit over de terinzagelegging van het ontwerpbesluit op de vergunningaanvraag. Het ontwerpbesluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd op officielebekendmakingen.nl, ongeacht of uw raad positief of negatief adviseert. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om zijn of haar zienswijze op het ontwerpbesluit kenbaar te maken. Na afloop van de termijn worden de ingekomen zienswijzen betrokken bij de besluitvorming over de verlening (of weigering) van de omgevingsvergunning. Het te nemen besluit wordt dan ook ter instemming aan Provincie Limburg voorgelegd. Na ontvangst van de instemming neemt het college het definitieve besluit over de verlening van de vergunning. Daarna wordt het besluit opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd, en hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het besluit bij de rechtbank in Roermond. Nadat uitspraak is gedaan in een eventuele beroepszaak, rest de mogelijkheid voor belanghebbenden om in hoger beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- a. Financieel
Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht.
De kosten van het bouw- en woonrijp maken van het gebied en de ruimtelijke inpassing maken geen onderdeel uit van dit voorstel. Hiervoor wordt in de concept-begroting 2025 een investeringskrediet opgenomen.
- b. Juridisch
Het college neemt een besluit over de verlening (of weigering) van de aangevraagde omgevingsvergunning. Het advies van uw raad over de afwijking van het omgevingsplan is daarbij bindend. Als belanghebbenden het niet eens zijn met het besluit van het college over de omgevingsvergunning, dan kunnen deze beroep instellen bij de rechtbank.
- c. Risico's
De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden beroep aantekenen tegen de omgevingsvergunning.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft u de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk.

7. Toegankelijkheid

De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke eisen rondom toegankelijkheid.

8. Duurzaamheid

De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke duurzaamheidseisen.

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit
2. Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
3. Stikstofberekening
4. Infiltratieonderzoek
5. Ladder voor duurzame verstedelijking
6. Quicksan Natuurwetgeving