



College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen
t.a.v. Tim Lely
Postbus 201
3910 AE RHENEN

ONDERWERP	Ontheffing interim verordening Provincie Utrecht ten behoeve van tijdelijke flexwoningen te Rhenen	TELEFOONNUMMER	+31628918821
		E-MAILADRES	peter.meijer@provincie-utrecht.nl
DATUM	20-12-2022	DOMEIN/OPGAVE	SLO
DOCUMENTNUMMER	USTP-414692632-395	TEAM	GRO
VAN	Peter Meijer		

Geachte meneer Lely,

Op 29 november 2022 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 1.5 van de interim verordening Provincie Utrecht (hierna: de verordening) ten behoeve van het realiseren van Flexwoningen aan de Binnenweg te Rhenen. Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Begaand treft u een afschrift van ons besluit aan.

De ontheffing kan slechts worden toegepast voor het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Tegen de verleende ontheffing is op basis van artikel 8.3 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) 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 verordening Provincie Utrecht (hierna: de verordening).

Besluit van de Gedeputeerde Staten van Utrecht op het verzoek van het College van B&W van de gemeente Rhenen om een ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 1.5 van de verordening ten behoeve van de realisatie van 10 flexwoningen bij de Binnenweg in Rhenen (kadastrale aanduiding: RNN01G1569).

Indiening

Het college van Rhenen is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit. Er is een ontheffingsgezoek ingediend door het college omdat de realisatie van 10 flexwoningen bij de Binnenweg in strijd is met artikel 9.8 (Instructieregel kernrandzone) uit de verordening.

Ontheffingscriteria

In artikel 1.5 van de verordening 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. Het College van de gemeente Rhenen vraagt ontheffing aan voor de bepalingen in artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone. Deze ontheffing is volgens gemeente benodigd om de aanvraag omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te kunnen Verlenen. Hierover het volgende.

Beoordeling van het verzoek

De bestuurlijke lijn is alleen flexwonen in het landelijk gebied toe te staan binnen de huidige kaders van de IOV. In dit geval zien wij reden om hiervan af te wijken omdat de woningen al in het landelijk gebied staan. Ze worden verplaatst voor een ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling op de vertreklocatie en ze zijn tijdelijk voorzien op een andere locatie in het landelijkgebied waarop reeds bebouwing (paardenhouderij) mogelijk is. Verder is de tijdelijkheid gewaarborgd. Wij hebben het verzoek beoordeeld vinden het verantwoord om de gevraagde ontheffing te verlenen.

In afwijking van het verzoek van de gemeente dat gericht is op ontheffing van de instructieregel Kernrandzone zoals bedoeld in artikel 9.8 van de verordening gaat het hier primair een uitzondering op het verstedelijkingsverbod (artikel 9.2 van de verordening), waarbij geconstateerd wordt dat de reguliere uitzonderingen die de verordening onder andere in artikel 9.8 (instructieregel kernrandzone) benoemt (nog) niet kunnen worden gebruikt. Er is echter wel zicht op dat, op den duur, wel aan de uitzonderingen van het kernrandzone beleid kan worden voldaan en dit is mede reden om aan onderhavige ontheffing medewerking te verlenen.

Het kernrandzone-artikel is op zichzelf al een uitzondering op het verstedelijkingsverbod. Vanwege de onzekerheid over de kwaliteitsverbetering kan het kernrandzone-artikel in dit geval niet worden toegepast.

Locatie

Het beoogde project zal plaatsvinden bij de Binnenweg te Rhenen (kadastrale aanduiding: RNN01G1569). Hieronder zijn de relevante locaties weergegeven.

Luchtfoto perceel 'Binnenweg' (rood omlijnd)



De ontheffing kan worden verleend als de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

In deze ontheffing wordt puntsgewijs uiteengezet of voldaan wordt aan de vereisten voor het verlenen van een ontheffing:

Bijzondere omstandigheid

Als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne is er vanaf februari 2022 in een kort tijdsbestek een vluchtelingenstroom op gang gekomen. De vluchtelingenstroom uit Oekraïne betekent de grootste beschermingsopdracht voor Europa in haar regio sinds de Tweede Wereldoorlog. Om te voorkomen dat de asielketen in Europese landen zwaar onder druk kwam te staan is de Tijdelijke beschermingsrichtlijn van de EU ingeroepen. Deze geeft de Oekraïners een tijdelijk verblijfsrecht inclusief toegang tot de arbeidsmarkt en onderwijs voor minderjarigen. De Europese Commissie heeft deze speciale beschermingsstatus op 10 oktober 2022 verlengd tot maart 2024.

Er verblijven 80.000 Oekraïners in Nederland en wekelijks komen er 750 bij. De opvang zit voor 96 procent vol. Het Rijk geeft aan dat Nederland rekening moet houden met een langdurig verblijf van Oekraïense vluchtelingen en op de komst van meer ontheemden uit Oekraïne. Nederland dient zich op te maken voor een langere-termijn uitdaging. Het ligt in de lijn der verwachting dat er gestaag beperkte aantallen nieuwe Oekraïense ontheemden naar Nederland zullen blijven komen die zich mogelijk ook voor een langere periode in ons land willen vestigen, terwijl een relatief klein deel van de reeds in Nederland aanwezige ontheemden op korte termijn zal kunnen of willen terugkeren. Dat vereist ook een langere-termijn benadering ten aanzien van onder andere huisvesting, scholing en integratie.

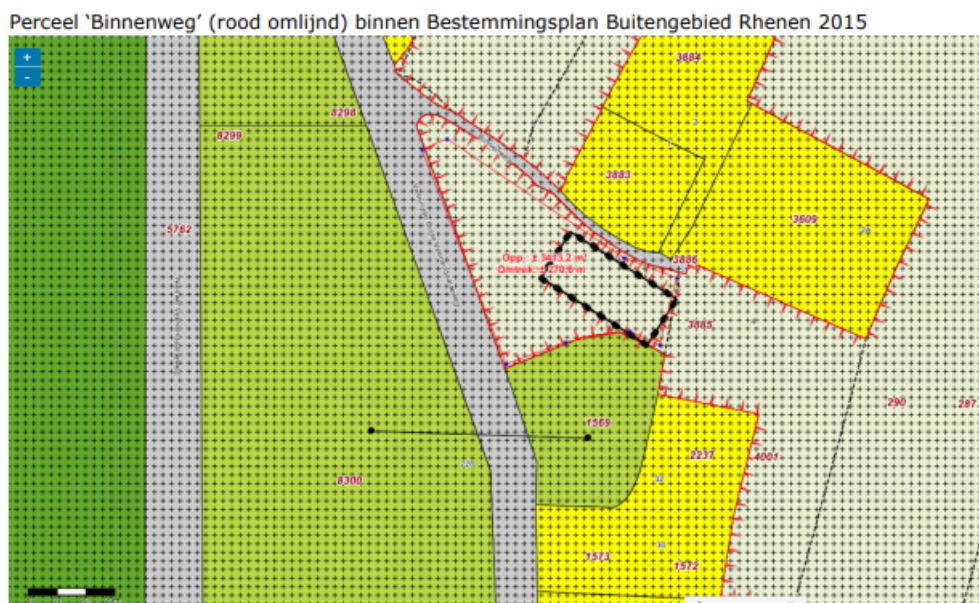
Vanwege de hotelontwikkeling en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de huidige locatie van de flexwoningen op het landgoed Prattenburg is er een noodzaak tot snelle verplaatsing van deze woningen. Daarnaast is er de behoefte aan langdurige tijdelijke opvang (maximaal 10 jaar).

Toelichting over ruimtelijke kwaliteit

De locatie wordt zeer geschikt geacht vanuit het perspectief van de gebruikers. De locatie ligt in bewoond gebied (kernrandzone) en in de nabijheid van alle voorzieningen van Rhenen-stad. Daarnaast biedt de locatie voldoende privacy en mogelijkheden voor sociale integratie. Tenslotte biedt de locatie een goede aansluiting op openbaar vervoer.

De flexwoningen slaan qua ruimtelijk beeld goed aan op de omgeving. Qua uiterlijk sluiten de flexwoningen aan op de naastgelegen vakantiewoningen en –bungalows. De door de gemeente gekochte flexwoningen worden op andere plekken veel voor recreatieve doeleinden ingezet (zie bijlage 3).

De benoemde locatie heeft de bestemming Agrarisch, met functie-aanduiding Paardenhouderij in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rhenen 2015'. Sinds 2018 is de paardenhouderij geamoveerd en is het perceel niet in gebruik. Het betreft een perceel waarop in principe bebouwing mogelijk is. De gemeente wil, met toepassing van Bijlage II, Artikel 4 lid 11 van het Bor, tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar om de flexwoningen op deze locatie mogelijk te maken.



Huidige planologische situatie onwenselijk voor dit deel Kernrandzone

Deze kernrand wordt gekenmerkt door woonbestemmingen, bos/natuur, recreatie en agrarische percelen met kwekerij-functie. Voor de agrarische percelen is de ambitie uitgesproken om dit om te schakelen naar Natuur. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente zal deze collegeperiode in overleg met de provincie een Kernrandenvisie opstellen waarin dit gebied wordt meegenomen. Hierin wordt omschreven wat de kwaliteiten en ambities zijn in dit gebied. In de huidige planologische situatie is op dit perceel een paardenhouderij toegestaan. Vooruitlopend op de visie kernrandzones en daarmee een permanente invulling van dit perceel wil de gemeente het perceel tijdelijk gebruiken voor de opvang van Oekraïense ontheemden door het plaatsen van flexwoningen.

Dit is in het belang van de kwaliteit van het leefmilieu ter plaatse en van de aangrenzende kern. Daarnaast wordt het hierdoor de belevingswaarde en de gebruikswaarden van het braakliggende terrein versterkt.

Om deze tijdelijke toevoeging van de stedelijke functie mogelijk te maken vraagt de gemeente de Provincie ontheffing te verlenen voor artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone. Zoals eerder geconstateerd dient ontheffing te worden verleend van het verstedelijkingsverbod als opgenomen in artikel 9.2 van de verordening, waarbij de samenhang met artikel 9.8 in dit geval wel van belang is.

Belangenafweging en instructieregel(s)

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Toelichting

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke bestemmingen hier voorkomen worden. Daarom zijn nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden. Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 Energie, hoofdstuk 6 Natuur, hoofdstuk 7 Cultuurhistorie en hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren. Het gaat om situaties waarbij:

- vormen van energie worden gerealiseerd,
- nieuwe bebouwing voor stedelijke bestemmingen in de plaats komt van bestaande bebouwing (agrarisch of in een andere vorm),
- nieuwe stedelijke bestemmingen tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit,
- sprake is van zogeheten “rood voor groen”-constructies (zie [Artikel 1.1 Begripsbepalingen en informatieobjecten](#)), of
- nieuwe stedelijke bebouwing nodig is om te voorzien in de behoefte aan woningen en bedrijven.

Ook maakt de verordening situaties mogelijk waarbij een beperkte hoeveelheid verstedelijking wordt ingezet voor ondersteuning van het behoud van historische buitenplaatsen respectievelijk militair erfgoed. Dit geldt ook voor voorzieningen die gericht zijn op het exploitabel houden en behouden van bovenlokale recreatieterreinen. Daarnaast geldt het voor kleinschalige recreatieve voorzieningen om de recreatiedoelstellingen te realiseren.

Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
 - b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
 - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
 - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Toelichting

Gemeenten worden met dit artikel gestimuleerd om beleid te ontwikkelen gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied binnen de kernrandzone (zie Artikel 1.1 Begripsbepalingen en informatieobjecten) van hun kern(en). Als het voor versterking van de kwaliteit nodig is om een kostendrager te zoeken kan door de toepassing van dit artikel verstedelijking mogelijk worden gemaakt. Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied betekent een aantasting. Dit mag alleen als tegelijkertijd een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt in de kernrandzone, of in de kern. De met dit artikel toegestane verstedelijking is gericht op bestemmingen ten dienste van de aangrenzende kern.

Het plan voorziet in nieuwe c.q. verplaatsing van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied en voldoet niet c.q. onvoldoende aan de in de verordening opgenomen uitzonderingscriteria, o.a. omdat bestemming van de locatie weliswaar voorziet in bebouwing ten behoeve van een paardenhouderij maar niet in tijdelijke woningen en omdat vooralsnog niet ook kan worden voorzien in de landschappelijke kwaliteitsverbetering die de uitzonderingsbepaling van artikel 9.8 (instructieregel kernrandzone) verlangt bij nieuwe ontwikkelingen in de kernrandzone. Daarom is ontheffing noodzakelijk.

Binnen de gemeente zijn geen mogelijkheden om de tijdelijke huisvesting binnen stedelijk gebied te faciliteren. Voor Rhenen zijn slechts zeer beperkte nieuwe uitbreidingslocaties (voor zowel wonen als bedrijventerrein) opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Deze beperkte uitbreidingsruimte zal in de komende 10 jaar nodig zijn om de autonome groei van de gemeente op te vangen. Ook voor omliggende gemeenten is geen of slechts in zeer beperkte mate uitbreidingsruimte opgenomen in het provinciale programma wonen en werken. Er kan daardoor niet in de woonbehoefte van vergunninghouders worden voorzien door samenwerking met andere gemeenten in de regio. Gezien het beperkte aantal van tien woningen wordt verwacht dat op langere termijn voldoende in de woningbehoefte kan worden voorzien (binnen de periode van de tijdelijke vergunning) en binnen het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Daarmee is voldoende zicht op de tijdelijkheid van de functie. Om het tijdelijke gebruik van de flexwoningen te waarborgen is het belangrijk deze te plaatsen op een perceel dat in eigendom is van de gemeente.

De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van de Kernrandzone, zoals aangeduid in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Met het verlenen van een omgevingsvergunning

'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wil de gemeente het mogelijk maken om voor maximaal 10 jaar een stedelijke functie toe te staan op de genoemde locatie, zonder de vigerende bestemming 'Agrarisch' te wijzigen. De gemeente wil, met toepassing van Bijlage II, Artikel 4 lid 11 van het Bor, tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke regeling voorziet in een maximale ontheffingstermijn waardoor de tijdelijkheid wettelijk gewaarborgd is. Daarnaast zijn zowel de woningen als de gronden in bezit van de gemeente waardoor er voldoende garanties zijn dat de woningen na het verstrijken van de ontheffingstermijn verwijderd zullen worden. Tenslotte zal de gemeente gedurende de komende collegeperiode in overleg met de provincie een kernrandvisie opstellen die voorziet in een landschappelijke kwaliteitsverbetering na afloop van de ontheffingsperiode.

Onevenredige belemmeringen gemeentelijk ruimtelijk beleid

Aan alle Nederlandse gemeenten is sinds de Russische invasie nadrukkelijk verzocht om zo snel mogelijk opvang te organiseren. De gemeente Rhenen heeft reeds in maart 2022 ten behoeve van de opvang van Oekraïners 10 flexwoningen gekocht. Door het beschikbaar stellen van een terrein op en door Landgoed Prattenburg is op deze manier reeds in mei 2022 al voor 10 gezinnen opvang (zelfstandige woning) gerealiseerd. De flexwoningen kunnen tot uiterlijk medio 2023 op de huidige locatie blijven staan. Langer is niet mogelijk als gevolg van de geplande bouw van een zorghotel. Gezien de hierboven geschetste noodzaak voor opvang van de Oekraïense ontheemden voor de lange termijn wil de gemeente Rhenen de huidige opvang met behulp van de inzet van de flexwoningen continueren (ook na medio 23) en is daarom genoodzaakt de woningen uiterlijk juni 2023 te verplaatsen naar een nieuwe locatie binnen de gemeente.

De Interim Omgevingsverordening van de Provincie hanteert een verstedelijkingsverbod voor het Landelijk Gebied (waaronder ook Kernrandzone), waarbij er in de regels en definities geen onderscheid wordt gemaakt tussen een tijdelijke en een definitieve verstedelijking (door middel van wijzigen bestemmingsplanregels). Hierdoor wordt het zwaarwegende maatschappelijke en landsbrede belang voor de opvang van Oekraïense ontheemden onevenredig belemmerd indien onverkort wordt vastgehouden aan het provinciale belang van het behoud en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt temeer nu het provinciale belang omtrent de Kernrandzone op de lange termijn niet wordt belemmerd, aangezien de verstedelijking voor maximaal 10 jaar wordt toegestaan en voldoende is geborgd dat de verstedelijking na deze periode ook wordt beëindigd door de maximale termijn in de vergunning en doordat de gemeente zelf eigenaar is van de grond en van de woningen. Tevens heeft de gemeente aangegeven dat er een visie op de kernrandzone wordt gemaakt waardoor op langere termijn de kwaliteitsverbetering van de locatie wel gewaarborgd wordt.

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 (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Tegen de verleende ontheffing is op basis van artikel 8.3 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) 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 verordening:

BESLUITEN:

Aan de gemeente Rhenen ontheffing te verlenen op basis van artikel 1.5 van de verordening van het bepaalde in artikel 9.2 in samenhang met artikel 9.8 ten behoeve van de realisatie van 10 flexwoningen Binnenweg te Rhenen (kadastrale aanduiding: RNN01G1569) onder de volgende voorwaarden:

- Deze ontheffing geldt tot uiterlijk tot 31 juni 2033;
- De gemeente Rhenen stelt voor afloop van de ontheffing in overleg met de provincie een visie voor de kernrandzone op waarin concrete afspraken worden gemaakt over de ruimtelijke kwaliteit van ontheffingslocatie na afloop van de ontheffingstermijn.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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