

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Uitbreiding eerdere ontheffing flexwoningen Rhenen	TELEFOONNUMMER	+31628918821
DATUM	13-06-2023	E-MAILADRES	peter.meijer@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-414692632-455	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Peter Meijer	TEAM	GRO
		PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen
BIJLAGEN	1. Brief met ontheffingsbesluit 2. Eerder verleende ontheffing 3. Gewijzigde aanvraag ontheffing		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

Op 20 december 2022 hebben wij een ontheffing verleend aan het college van B&W van Rhenen ten behoeve van de realisatie van 10 flexwoningen op een perceel in eigendom van de gemeente aan de Binnenweg te Rhenen (zie bijlage 2). Vanwege gewijzigde inzichten en omstandigheden doet het college van B&W van Rhenen een gewijzigd ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de Provincie Utrecht ten behoeve van het realiseren van 10 extra tijdelijke flexwoningen op hetzelfde perceel aan de Binnenweg te Rhenen. Het totale aantal flexwoningen op de locatie komt daarmee op 20. Wij hebben besloten de gevraagde ontheffing te verlenen.

Inleiding:

Bij brief van 20 december 2022 hebben wij u geïnformeerd over de door ons verleende ontheffing aan de gemeente Rhenen voor het realiseren van 10 flexwoningen aan de Binnenweg te Rhenen. Vanwege gewijzigde inzichten en omstandigheden doet het college van B&W van Rhenen een gewijzigd ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de Provincie Utrecht ten behoeve van het realiseren van 10 extra tijdelijke flexwoningen op hetzelfde perceel.

Rhenen is één van de zes gemeenten in de eerste tranche van de Regiodeal Flexwonen. Per te realiseren flexwoning in deze tranche is een subsidie van € 12.000 door BZK toegekend. Voorwaarde voor de bijdrage vanuit het Rijk is dat de eerste bewoning voor eind 2023 is gerealiseerd en dat het gehele project voor eind 2024 is opgeleverd. De gemeente heeft 20 units opgevoerd, wat een rijksbijdrage van € 240.000 betekent.

Voor de buitenstedelijke locatie Binnenweg -waar Rhenen de 20 units wil realiseren- is eind 2022 op aanvraag van de gemeente een ontheffing voor 10 units verleend. De ophoging naar 20 woningen wordt gevraagd wegens veranderde situatie voor de flexwoningen in Elst nadat de eerste ontheffing was verleend. Hierdoor kan gekozen worden voor een ander type van flexwoningen (stapelbaar) waardoor er meer woningen op de locatie aan de Binnenweg geplaatst kunnen worden.

Als deze ontheffing niet wordt verleend, is Rhenen de enige gemeente in de eerste tranche van de regiodeal waarbij realisatie van de opgevoerde units niet mogelijk is en rijksmiddelen verloren gaan. Omdat het hier een aanvullende ontheffing voor dezelfde locatie betreft, die verder geen grote ruimtelijke of verkeerstechnische consequenties met zich meebrengt, hebben we besloten deze ontheffing alsnog toe te kennen. Dan zijn alle opgenomen locaties in de eerste tranche Regiodeal Flexwonen uitvoerbaar en gaan er geen middelen verloren. Daarbij merken we tevens op dat wij voor de 1e wijziging van de Omgevingsverordening ook een voorstel doen voor flexwonen buiten bestaande stedelijk gebied, zoals eerder al met u is gedeeld via overzicht 1e wijzigingen Omgevingsverordening waar aan op dit moment wordt gewerkt.

De locatie waarop de woningen worden gerealiseerd is een voormalige paardenhouderij. Hoewel de bebouwing daarvan inmiddels gesloopt is, kan er op basis van het vigerende bestemmingsplan nog altijd een paardenhouderij gevestigd worden inclusief de daarvoor benodigde bebouwing. Op de langere termijn vindt de gemeente dit echter ongewenst en beoogt men een natuurbestemming aan deze locatie te geven. Er zal door de gemeente in overleg met de provincie een kernrandzonevisie worden opgesteld, die de ruimtelijke kwaliteit in de gehele kernrandzone van de gemeente moet verbeteren.

In de motivering van de eerdere ontheffing van 20 december 2022 wordt op bovenstaande nader ingegaan evenals op de integrale belangenafweging, de bijzondere omstandigheden en de onevenredige belemmering van het gemeentelijke beleid indien vast zou zijn gehouden aan de instructieregel 9.2 (het verstedelijkingsverbod). In bijlage 2 vindt u deze motivering.

Artikel 9.8 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht koppelt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan verstedelijkingsmogelijkheden in de kernrandzone. Daarvan is in dit geval geen of onvoldoende sprake. Wel is sprake van een tijdelijke invulling. Daarnaast wordt (zoals eerder aangegeven) door de gemeente wel aan een visie gewerkt voor de kernrandzone waarin de ruimtelijke kwaliteit van het gebied op langere termijn gewaarborgd en verbeterd kan worden. De provincie zal betrokken worden bij het maken van deze visie. Bovendien laat de huidige bestemming van de locatie bebouwing toe die op langere termijn als ongewenst wordt beschouwd en waarvan een wijziging wordt beoogt.

Toelichting:

In artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht is bepaald dat wij ontheffing kunnen verlenen van één of meer regels van deze verordening, als de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid door 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 benodigd om de aanvraag omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te kunnen 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 Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht gaat het hier primair om een uitzondering op het verstedelijkingsverbod (artikel 9.2 van de Verordening). Hierbij wordt geconstateerd dat de reguliere uitzonderingen die de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht onder andere in artikel 9.8 (instructieregel kernrandzone) benoemt (nog) niet kunnen worden gebruikt. Er is zicht op dat op den duur aan de uitzonderingen van het Kernrandzonebeleid kan worden voldaan. Dit is mede reden om aan de gevraagde ontheffing medewerking te verlenen.

Vervolprocedure / voortgang:

Na verlening wordt de ontheffing per post aan de gemeente Rhenen gestuurd. De ontheffing maakt onderdeel uit van het opvolgende ruimtelijke besluit.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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