

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Ontheffing als bedoeld in artikel 1.5 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht ten behoeve van tijdelijke flexwoningen te Rhenen	TELEFOONNUMMER	+31628918821
		E-MAILADRES	peter.meijer@provincie-utrecht.nl
		DOMEIN/OPGAVE	SLO
		TEAM	GRO
		PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen
DATUM	20-12-2022		
DOCUMENTNUMMER	USTP-414692632-397		
VAN	Peter Meijer		
NUMMER PS	PS2022RGW		
BIJLAGEN	1. Verzoek van de gemeente Rhenen 2. Verleende ontheffing		

Geachte dames en heren,

**Essentie / samenvatting:**

Op 29 november 2022 ontvingen wij van de gemeente Rhenen een ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 1.5 van de interim verordening Provincie Utrecht (hierna: de verordening) ten behoeve van het realiseren van 10 flexwoningen aan de Binnenweg te Rhenen. De bestuurlijke lijn is alleen flexwonen in het landelijk gebied toe te staan binnen de huidige kaders van de verordening. 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 landelijk gebied waarop nu bebouwing ten behoeve van de een (paardenhouderij) mogelijk is. Verder is de tijdelijkheid gewaarborgd. Wij hebben het verzoek beoordeeld vinden het verantwoord om de gevraagde ontheffing te verlenen.

**Inleiding:**

Vanwege de hotelontwikkeling en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de huidige locatie van de flexwoningen op het landgoed Prattenburg dienen de aldaar gesitueerde flexwoningen voor de opvang van o.a. Oekraïners op korte termijn te worden verplaatst. Daarnaast is er de behoefte om deze flexwoningen te gebruiken voor langdurige tijdelijke opvang (maximaal 10 jaar). Om het tijdelijke gebruik van de flexwoningen te waarborgen is het noodzakelijk deze te plaatsen op een perceel dat in eigendom is van de gemeente.

**Toelichting:**

De nieuwe locatie voor de flexwoningen bevindt zich binnen de begrenzing van de Kernrandzone, zoals aangeduid in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Met het toepassing van Bijlage II, Artikel 4 lid 11 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), (tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar) 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. Op basis van de vigerende bestemming is ter plaatse een paardenhouderij toegestaan. Om hier flexwoningen mogelijk te maken vraagt de gemeente de Provincie ontheffing te verlenen voor artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone.

Artikel 9.8 van de verordening koppelt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan verstedelijkingsmogelijkheden in de kernrandzone. Daarvan is in dit geval geen of onvoldoende sprake. Echter, er is sprake van een tijdelijke invulling. Daarnaast wordt door de gemeente wel aan een visie gewerkt voor de kernrandzone waarin de ruimtelijke kwaliteit van het gebied op langere termijn wel gewaarborgd kan worden. Bovendien laat de huidige bestemming van de locatie bebouwing toe die op langere termijn als ongewenst wordt beschouwd.

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.

Daarom 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.

De gemeente Rhenen valt niet onder de pilot projecten over flexwonen. Wel is rekening gehouden met de leerpunten de notitie Afwegingsladder Flexwonen en voor een precedentwerking wordt hier niet gevreesd. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte beschikbaar voor deze flexwoningen zonder dat dat ten koste zou gaan van binnenstedelijke (woningbouw)ontwikkelingen waaraan ook grote behoefte is. Bovendien gaat het om woningen die nu ook al in het landelijk gebied staan. De tijdelijkheid voor het afwijkende gebruik is in het onderhavige geval wettelijk gewaarborgd en in de vergunning opgenomen. Door het gemeentelijke eigendom van de gronden en woningen heeft de gemeente zelf de macht om de tijdelijke situatie t.z.t. te beëindigen. De huidige bestemming van de gronden maakt ter plaatse een paardenhouderij mogelijk. Om vergunning te kunnen verlenen voor de tijdelijke flexwoningen is de gevraagde provinciale ontheffing noodzakelijk. De gemeente zegt toe om in overleg met de provincie te gaan werken aan een visie op de kernrandzone waarin het projectgebied gelegen is waarin wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op langere termijn.

Juridische en andere relevante kaders:

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 zwaarwegende maatschappelijke en landsbrede belang voor de opvang van Oekraïense ontheemden wordt in dit geval onevenredig belemmerd door het provinciale beleid nu het provinciale belang omtrent de Kernrandzone op de langere termijn niet belemmerd wordt door dit initiatief, aangezien de verstedelijking voor maximaal 10 jaar wordt toegestaan, 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 de woningen.

Tenslotte heeft de gemeente toegezegd samen met de provincie aan een visie op de kernrandzone te gaan werken die voorziet in een kwaliteitsverbetering van het plangebied na afloop van deze tijdelijke situatie.

**Vervolprocedure/ voortgang:**

Na verlening wordt de ontheffing per post aan de gemeente Rhenen worden gestuurd. Aldaar zal de ontheffing gevoegd worden bij het opvolgende ruimtelijke besluit en daarvan onderdeel uitmaken.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

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