



Omgevingsvergunning MET INSTANDHOUDINGSTERMIJN

Burgemeester en wethouders van Heerde hebben op 7 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het voor een periode van maximaal 10 jaar bouwen en gebruiken van 24 flexwoningen en het inrichten en gebruiken van het terrein rondom de flexwoningen, op een perceel gelegen aan de Haneweg (ongenummerd -tegenover de percelen Haneweg 13d en 15-) in Heerde. Betreffende locatie is kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie P, nummer 931. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer R2023-01587/616142.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Heerde besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.12 lid 1, onder a onder 3° van de Wabo, in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), om de gevraagde omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt (tijdelijk) verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor de overwegingen met betrekking tot deze activiteiten wordt verwezen naar de bijlage bij dit besluit.

De instandhoudingstermijn van (maximaal) 10 jaar gaat in op de dag dat deze vergunning rechtskracht heeft, te weten 6 weken nadat dit besluit is gepubliceerd (dit is de termijn waarbinnen beroep tegen de vergunning kan worden aangetekend).

Direct na afloop van de instandhoudingstermijn (10 jaar) -of zoveel eerder het gebruik van de flexwoningen en terreininrichting definitief wordt gestaakt- moet het terrein in overeenstemming worden gebracht met het op dat moment geldende planologisch regime en/of wettelijk voorgeschreven bepalingen.

Procedure

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, 2.10 en 2.23a van de Wabo en artikel 2.12 lid 1, onder a onder 3° van de Wabo, in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Bor. De aanvraag is ook getoetst aan de overige aspecten van het Bor en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Heerde/Crisis- en herstelwet
Door artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Bor, wordt bepaald dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo, de gemeenteraad hiervoor vooraf een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (vvgb) dient af te geven. Dit is echter in onderhavig geval niet aan de orde (omdat de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast wordt) en wel om de volgende reden:



Op grond van artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Bu Chw) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo niet van toepassing op een aanvraag omgevingsvergunning voor een project waarvoor toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo (in dat geval is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing).

Het gaat dan om een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn, toepassing wordt gegeven aan het hiervoor genoemde artikel uit de Wabo.

De gemeente Heerde heeft het project voor het realiseren van (tijdelijke) flexwoningen aangemeld bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als innovatief en duurzaam experiment onder de Crisis- en herstelwet, afdeling 6.

Door dit ministerie is het aangemelde experiment opgenomen in de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (21^e tranche). Dit experiment kan overigens uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 derde lid van het Bor aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist.

Door de gemeenteraad van Heerde is daarom op 5 juni 2023 besloten om op grond van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet en artikel 6.5 van het Bor flexwoningen (voor het gehele grondgebied van de gemeente Heerde) aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen vvgb is vereist. Hiermee kan de aanvraag om omgevingsvergunning afgedaan worden door toepassing te geven aan de reguliere voorbereidingsprocedure.

Nog in te dienen gegevens

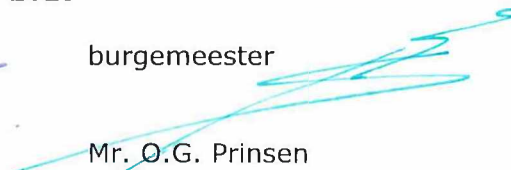
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de gemeente Heerde worden ingediend:

1. de flexwoningen die 'naast elkaar staan/tegenover elkaar staan', waarbij de onderlinge afstand minder dan 2,5 meter bedraagt, moeten een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (w.b.d.b.o) bezitten van minimaal 30 minuten (brandwerendheid van 'binnen naar buiten'). Betreffende ramen met ventilatie-rooster moeten deze w.b.d.b.o ook waarborgen. Van de raamkozijnen inclusief beglazing en ventilatieroosters moet productinformatie/een kwaliteitsverklaring aangeleverd worden waaruit de w.b.d.b.o blijkt die door dit bouwdeel gewaarborgd wordt;
2. nabij de woonlocatie moet een voorziening aangebracht worden voor het verzamelen van huishoudelijk afval. De uitvoering en plaats hiervan moet worden afgestemd met en worden goedgekeurd door de gemeente Heerde. Een voorstel hiervoor moet ter beoordeling worden aangeleverd.

Heerde, 21 december 2023
het college,
secretaris


B. van Zutthem

burgemeester


Mr. O.G. Prinsen

Bijlage omgevingsvergunning R2023-01587/616142

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 21 december 2023, aan Triada Woonstichting, t.a.v. de heer M. de Jager, voor het voor een periode van maximaal 10 jaar bouwen en gebruiken van 24 flexwoningen en het inrichten en gebruiken van het terrein rondom de flexwoningen, op een perceel gelegen aan de Haneweg (ongenummerd -tegenover de percelen Haneweg 13d en 15-) in Heerde.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- voor de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces, indien van toepassing, dient de afdeling 'Ruimte, Ondernemen en Wonen' van de gemeente Heerde, ten minste twee dagen voor de aanvang ervan, in kennis te worden gesteld:

- a. de aanvang van de bouwwerkzaamheden, ontgravingen daaronder begrepen;
- b. de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden;
- c. het storten van beton;
- d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

U kunt dit telefonisch of per e-mail doorgeven. Telefoon (0578) 699494 (telefonisch bereikbaar op maandag tot en met donderdag van 8:30 uur tot 17:00 uur en op vrijdag van 8:30 uur tot 12:30 uur, e-mail: gemeente@heerde.nl;

- alle aanwijzingen betreffende deze omgevingsvergunning, gegeven door de afdeling 'Ruimte, Ondernemen en Wonen' van de gemeente Heerde, moeten strikt worden nageleefd;
- mocht afwijking van de tekening en/of omschrijving nodig of gewenst zijn, dan mag hiertoe niet worden overgegaan zonder overleg, en na goedkeuring van burgemeester en wethouders van Heerde;
- de omgevingsvergunning moet altijd 'op het werk' aanwezig zijn en ter inzage kunnen worden gegeven aan het gemeentelijk toezicht;
- er dient gebouwd te worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- direct na afloop van de instandhoudingstermijn (10 jaar) -of zoveel eerder het gebruik van de flexwoningen en terreininrichting definitief wordt gestaakt- moet het terrein in overeenstemming worden gebracht met het op dat moment geldende planologisch regime en/of wettelijk voorgeschreven bepalingen.

Genoemde termijn gaat in op de dag dat deze vergunning rechtskracht heeft, te weten 6 weken nadat dit besluit is gepubliceerd (dit is de termijn waarbinnen beroep tegen de vergunning kan worden aangetekend);

- voordat de flexwoningen in gebruik worden genomen moet nabij de woonlocatie een voorziening aangebracht worden voor het verzamelen van huishoudelijk afval. De uitvoering en plaats hiervan moet worden afgestemd met en worden goedgekeurd door de gemeente Heerde (zie ook onder het item 'Nog in te dienen gegevens' van deze omgevingsvergunning);

- de flexwoningen die 'naast elkaar staan/tegenover elkaar staan', waarbij de onderlinge afstand minder dan 2,5 meter bedraagt, moeten een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (w.b.d.b.o) bezitten van minimaal 30 minuten (brandwerendheid van 'binnen naar buiten'). Deze eis geldt ook betreffende raamkozijnen inclusief beglazing en ventilatie-roosters. Het geheel moet aan de w.b.d.b.o-eis van minimaal 30 minuten voldoen (zie hiervoor ook onder het item 'Nog in te dienen gegevens' van deze omgevingsvergunning).

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit 'bouwen'

Bij het nemen van het besluit is er overwogen:

dat de bouwlocatie is gelegen binnen de grenzen van de bestemmingsplannen 'Correctieve herziening Buitengebied-West' en 'Buitengebied-West';

dat door het als eerst genoemde plan aan betreffende gronden de zogenaamde gebieds-aanduiding 'overige zone-dekzandruggen en oude bouwlanden' wordt toegekend;

dat volgens de hierbij behorende regels bouwwerken gebouwd moeten worden met inachtneming van de volgende landschaps- en natuurwaarden:

- kleinschalig halfopen landschap;
- reliëf van bolle akkers / enken;
- enken open houden, randen markeren met beplanting;
- aanplant langs wegen en paden;
- erfbeplanting, bosjes en houtwallen;

dat het voorliggende plan niet aan alle omschreven waarden voldoet, waardoor strijd bestaat met betreffend bestemmingsplan;

dat dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning, activiteit 'bouwen' moet worden geweigerd, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregels, zoals hierna onder de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verder wordt behandeld;

dat door het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' aan betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch' en de zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde-Hoge archeologische verwachting' wordt toegekend;

dat de flexwoningen en inrichting van het terrein rondom deze woningen strijd opleveren met de regels behorend bij de bestemming 'Agrarisch';

dat dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning, activiteit 'bouwen' moet worden geweigerd en het terrein rondom de flexwoningen niet mag worden gebruikt zoals bedoeld, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregels, zoals hierna onder de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verder wordt behandeld;

dat volgens de regels behorend bij de dubbelbestemming 'Waarde- Hoge archeologische verwachting' bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² een rapport overlegd moet worden waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgelegd;

dat dit rapport niet gemaakt hoeft te worden wanneer het het bouwen in de bodem betreft, tot een diepte van 400 mm. onder het bestaande maaiveld;

dat de flexwoningen geplaatst worden op betonnen platen die niet dieper in de bodem worden aangelegd dan 400 mm., waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is;

dat door 'BJZ.nu -ruimtelijke plannen en advies-' een AERIUS-berekening is uitgevoerd met als resultaat dat de conclusie wordt getrokken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, waardoor het plan in het kader van de Wet natuurbescherming niet vergunningsplichtig is;

dat de bouwlocatie volgens de Welstandsnota van de gemeente Heerde is gelegen in het zogenaamde welstandsvrije deelgebied waardoor het bouwplan niet voor advies voorgelegd hoeft te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (overigens wordt een welstandstoets nooit uitgevoerd wanneer een bouwplan tijdelijk van aard is);

dat het bouwplan, met inachtneming van de gegevens die nog aangeleverd en beoordeeld moeten worden, voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;

dat gezien bovenstaande overwegingen er geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning, activiteit 'bouwen'.

Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Bij het nemen van het besluit is er overwogen:

dat zoals onder de activiteit 'bouwen' wordt overwogen, het bouwplan voor het (tijdelijk) bouwen van 24 flexwoningen en de hierbij behorende terreininrichting strijd oplevert met het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' en de 'Correctieve herziening Buitengebied-West';

dat dit betekent dat de nu gevraagde (tijdelijke) omgevingsvergunning moet worden geweigerd, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregels;

dat het college van burgemeester en wethouders van Heerde de bevoegdheid geboden wordt om af te wijken van deze regels door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1, onder a onder 3° van de Wabo, waarbij door toepassing te geven aan artikel 2.23a van de Wabo een instandhoudingstermijn aan de omgevingsvergunning kan worden verbonden;

dat het (tijdelijk) afwijken van bestemmingsplanregels alleen verantwoord kan worden wanneer er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening';

dat in dit kader de volgende overweging wordt gemaakt:

'Op 19 oktober tekenden de gemeente Heerde en woonstichting Triada een intentieovereenkomst voor flexwonen. Daarmee spraken zij de intentie uit om samen de mogelijkheden te onderzoeken om op korte termijn flexwoningen te realiseren binnen de gemeente. En daarmee een deel van de urgente woningnood in de gemeente op te lossen.

Een flexwoning wordt gedefinieerd als een flexibele, kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. De locatie Haneweg is het aangewezen plangebied voor de realisatie van 24 flexwoningen. Het realiseren van flexwoningen op deze locatie past niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan. Zo heeft het perceel een 'Agrarisch' bestemming en deze gronden mogen niet worden gebruikt voor een woonfunctie.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken kan d.m.v. artikel 2.12 lid 1, onder a onder 3° van de Wabo worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

De van de omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing 'Heerde, Haneweg ong.' (november 2023) van 'BJZ.nu' toont aan dat de realisatie van 24 flexwoningen op de beoogde locatie hierin voorziet. Zowel vanuit de geldende beleidskaders (rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en het gemeentelijke beleid) als vanuit de relevante milieu- en omgevingsaspecten met bijbehorende onderzoeken';

dat gezien bovenstaande overwegingen er geen belemmeringen bestaan om de gevraagde omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor een periode van maximaal 10 jaar te verlenen.