

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Ontheffing als bedoeld in artikel 1.5 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht ten behoeve van tijdelijke woningbouw "De Heul", Rijksstraatweg tussen 186 en 188 Loenen a/d Vecht	TELEFOONNUMMER	+31652769500
		E-MAILADRES	nancy.van.hattem@provincie-utrecht.nl
		DOMEIN/OPGAVE	SLO
		TEAM	GRO
		PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen
DATUM	10 oktober 2023		
DOCUMENTNUMMER	UTSP-414692632-550		
VAN	Nancy van Hattem		
BIJLAGEN	1. ontheffingsverzoek 2. ontheffingsbesluit		

Geachte dames en heren,

**Essentie / samenvatting:**

Op 10 oktober 2023 hebben wij een ontheffing verleend aan het college van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht ten behoeve van het realiseren van 40 flexwoningen -gemengd wonen- op een perceel in eigendom van de gemeente aan de Rijksstraatweg Loenen a/d Vecht (sportpark De Heul). Het gemeentebestuur is voornemens een tijdelijke omgevingsvergunning ter verlenen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Verstedelijking in het landelijk gebied is niet toegestaan o.g.v. de Interim Omgevingsverordening. In dit geval zien wij reden om hiervan af te wijken gezien het maatschappelijk belang van dit project, de kleinschaligheid en het karakter van het plangebied (een sportpark). De tijdelijkheid is gewaarborgd. Wij hebben het verzoek beoordeeld en vinden het verantwoord om de gevraagde ontheffing te verlenen.

**Inleiding:**

De gemeente Stichtse Vecht wil ruimte bieden aan vernieuwende woningbouwprojecten waarbinnen woonvormen en doelgroepen worden gecombineerd. Het gemengd wonen project dat realisatie van 40 flexwoningen omvat is daar één van. Een binnenstedelijke locatie is niet beschikbaar gebleken. De locatie op het sportpark "De Heul" is een geschikte locatie voor dit project en is in eigendom van de gemeente. Het plangebied ligt echter in het landelijk gebied waar o.g.v. de Interim Omgevingsverordening een verstedelijkingsverbod geldt. Wij zien voldoende aanleiding om van dit verbod af te wijken door middel van het verlenen van een ontheffing.

### **Toelichting:**

De gemeente Stichtse Vecht wil 40 flexwoningen realiseren van 30-40 m2, waarvan 20 woningen voor starters, 10 woningen voor marginaal gehuisvesten en 10 woningen voor (dreigend) dak- en thuislozen. De woningen worden gerealiseerd op een voormalig voetbalveld. Het plan voor gemengd wonen is een uitwerking van het regionale "Living Lab-Housing First" project, waarbij wordt gepoogd de problematiek van dakloosheid versneld te lijf te gaan. En gemengd wonen – de inbedding van de “bijzondere” doelgroep tussen “gewone” bewoners – helpt om stabiliteit en rust te vinden, een goede buur te zijn en andere bewoners te ontmoeten, een sociaal netwerk op te bouwen.

### *Actieplan Flexwonen*

Het project De Heul, Stichtse Vecht is één van drie locaties die vallen onder dit het experiment dat is opgezet ter uitvoering van het Actieplan Flexwonen (vastgesteld door ons college op 9 november 2021). Het experiment heeft als doel om met enkele gemeenten te onderzoeken of tijdelijk wonen buiten het stedelijk gebied een oplossing kan zijn voor het actuele tekort aan sociale huurwoningen en voor de huisvesting van aandachtsgroepen.

### *Beoordeling verzoek*

Artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening ziet erop dat de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden moet blijven. Verstedelijking van landelijk gebied is niet toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Ook de uitzonderingsbepalingen bieden geen ruimte voor het realiseren van de flexwoningen. De gemeente heeft in voldoende mate gemotiveerd dat binnenstedelijke locatie niet geschikt dan wel beschikbaar zijn.

Het strikt toepassen van de instructieregel op de locatie sportpark De Heul in Loenen a/d Vecht met het doel om verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan is onevenredig belemmerend omdat:

Met het gemengd wonen project een maatschappelijk belang gediend is, waarvoor op dit moment geen binnenstedelijke locatie beschikbaar is en:

- het een bijzondere en urgente doelgroep betreft;
- er sprake is van een kleinschalig project;
- de tijdelijke woningen worden gerealiseerd op een bestaande stedelijk functie, zijnde een (voormalig) voetbalveld;
- in de nabije omgeving al diverse stedelijke functies aanwezig zijn;
- de afstand tot de kern gering is;
- de bestaande structuur van het sportpark wordt behouden.

De inbreuk op provinciale belangen is in dit geval beperkt. Een gedeelte van het sportpark ligt in indicatief in de verordening opgenomen kernrandzone van Loenen a/d Vecht. Het overige deel ligt tussen de kernrandzones van Loenen a/d Vecht en de bebouwing aan rond de Kerklaan en het bedrijventerrein De Werf. In de directe nabijheid van het sportpark bevinden zich meerdere stedelijke functies zoals een gemeentewerf en woonbebouwing.

### *Tijdelijkheid*

Het gemeentebestuur wil met toepassing van bijlage II, artikel 4 lid 11 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen. Deze vrijstelling kan voor maximaal 10 jaar worden verleend. Om tot een financieel uitvoerbaar plan te komen is een instandhoudingstermijn van 15 jaar nodig. Het gemeentebestuur heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gevraagd artikel 6 van het besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren. Hiermee wordt een langere instandhoudingstermijn mogelijk gemaakt. Het ministerie heeft ingestemd en het plan is opgenomen in de “Regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet”. Dit betekent dat er een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 15 jaar verleend zou kunnen worden. Deze maximale ontheffingstermijn maakt dat de tijdelijkheid wettelijk is gewaarborgd. Omdat ook de gronden in bezit van de gemeente zijn, zijn er voldoende garanties dat de woningen na het verstrijken van de ontheffingstermijn verwijderd zullen worden.

### *Besluit*

Gelet op het vorenstaande hebben wij geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de ontheffingsbevoegdheid. Op 10 oktober 2023 hebben wij besloten om de gemeente Stichtse Vecht ontheffing te

verlenen op basis van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht ten behoeve van het realiseren van 40 flexwoningen -gemengd wonen- aan de Rijksstraatweg tussen 186 en 188 Loenen a/d Vecht (sportpark De Heul).

Voorwaarde daarbij is dat:

- er geen verkeersontsluiting komt vanaf het plangebied naar de provinciale weg;
- er uitsluitend een inrit komt die structureel afgesloten is en alleen te openen en toegankelijk is voor hulpdiensten en bij een verhuizing;
- bewoners, bezoekers, bezorgers, fietsers, vuilnisophaaldienst en dergelijke de bestaande ontsluiting van de Heul gebruiken;
- het gemeentebestuur erop toe ziet dat de woningen na de termijn van 15 jaar verwijderd zullen worden.

**Vervolgprocedure / voortgang:**

Na verlening van de ontheffing wordt deze verzonden aan de gemeente Stichtse Vecht. De ontheffing wordt gevoegd bij het opvolgende gemeentelijk ruimtelijke besluit en daarvan onderdeel uitmaken.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

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