Raadsvergadering d.d. 12 oktober 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen herontwikkeling Michaëlplein, Beek en Donk

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het afgeven van een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor de herontwikkeling van het Michaëlplein tot 22 sociale huurwoningen, conform de aangevraagde omgevingsvergunning.
2. Besluiten dat de ontwerp VVGB automatisch verwordt tot een definitieve VVGB, wanneer er gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning, én er tussen ontwerp omgevingsvergunning en het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning geen ruimtelijk relevante wijzigingen worden aangebracht in het te realiseren programma.

Samenvatting
Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om de bestaande 18 woningen op het Michaëlplein, Beek en Donk te vervangen door 22 sociale huurwoningen, waarvan 14 nultredenwoningen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op deze aanvraag.
Het college van B&W is in principe het bevoegd gezag om te beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning. Echter, wanneer er een aanvraag wordt ingediend om met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder c Wabo af te wijken van het bestemmingsplan, wordt uw raad op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht in de gelegenheid gesteld haar eventuele bedenkingen tegen de omgevingsvergunning kenbaar te maken, of een 'VVGB' af te geven. Zonder deze verklaring kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
Het college stelt voor de (ontwerp) VVGB te verlenen.

Aanleiding
Op 11 januari 2022 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan het principeverzoek om de bestaande 18 woningen op het Michaëlplein, Beek en Donk te vervangen door 22 sociale huurwoningen, waarvan 14 grondgebonden nultredenwoningen. Op 25 oktober 2022 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Aangevraagd wordt om de bestaande woningen op het Michaëlplein (nr. 1 t/m 5 en nr. 7 t/m 17) en aan de Smalleweg (nr. 37 t/m 45a) te slopen. Hiervoor worden 22 sociale huurwoningen teruggebouwd: 14 grondgebonden nultredenwoningen en 8 gezinswoningen. Uw raad is eerder al meegenomen in de woningbouwplanning in de gemeente Laarbeek. Hierbij is het Michaëlplein ook genoemd, bijvoorbeeld tijdens de thematische raadsbijeenkomst op 4 oktober 2022 of in de raadsinformatiebrief *Woningbouw in de gemeente Laarbeek* van 3 januari 2023.

Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'. In het geldende bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangewezen. De aangevraagde nieuwe woningen vallen buiten deze bouwvlakken.

Het college van B&W is in principe het bevoegd gezag om te beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning. Echter, wanneer er een aanvraag wordt ingediend om met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder c Wabo af te wijken van het bestemmingsplan, wordt uw raad op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht in de gelegenheid gesteld haar eventuele bedenkingen tegen de omgevingsvergunning kenbaar te maken, of een 'VVGB' af te geven. Zonder deze verklaring kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Voor deze herontwikkeling zullen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst ondertekenen, waarin onder andere het kostenverhaal verzekerd is en de ruimtelijk relevante zaken zijn vastgelegd. De ondertekening zal in september of oktober 2023 plaatsvinden. Daarnaast zijn de vorige bewoners van de huidige woningen door de initiatiefnemer naar andere sociale huurwoningen verplaatst. De woningen zijn vervolgens enige tijd antikraak verhuurd en staan momenteel (augustus 2023) leeg in afwachting van de sloopwerkzaamheden.

Beoogd effect en/of resultaat
Het mogelijk maken van de herontwikkeling van het Michaëlplein, Beek en Donk tot 22 sociale huurwoningen, waarvan 14 nultredenwoningen, en daarmee bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Laarbeek zoals uitgewerkt in de Woonvisie 2022-2026.

Argumenten
1.1 *De aanvraag draagt bij aan de woningbouwopgave.*
De aanvraag ziet toe op de realisatie van 22 sociale huurwoningen, waarvan 14 nultredenwoningen. De Woonvisie 2022-2026 benadrukt de grote opgave om meer sociale huurwoningen te realiseren en meer nultredenwoningen te realiseren om de druk op de woningmarkt te verminderen. De aanvraag levert een bijdrage aan deze doelstellingen uit de Woonvisie 2022-2026. Niet alleen doordat de beoogde woningen in de benodigde categorieën vallen, maar ook omdat de woningen geëxploiteerd zullen worden door een toegelaten instelling. Hiermee is geborgd dat de woningen voor een langere periode beschikbaar blijven als sociale huurwoning.

1.2 *De aanvraag draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen.*
De huidige woningen zijn slecht geïsoleerd en de mogelijkheden om deze woningen te verbouwen en zo tot een beter energielabel te komen zijn gering. De nieuwe woningen zullen volgens de landelijke BENG-normen gebouwd worden en zullen niet worden aangesloten op het gasnetwerk. Dit draagt bij aan de doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda Laarbeek (2020) en de Lokale Energie Strategie (2022).

1.3 Het verzoek om een VVGB is een procedurevereiste.
Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt, enigszins samengevat, het volgende over de VVGB:

- Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
- De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Dit artikel is dus van toepassing op de vergunningaanvraag voor de herontwikkeling van het Michaëlplein, Beek en Donk. Op 9 december 2021 heeft uw raad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarin een VVGB niet is vereist; de realisatie van 22 woningen valt niet in één van deze categorieën. Uw raad moet dus in de gelegenheid worden gesteld eventuele ruimtelijke bedenkingen kenbaar te maken of een VVGB af te geven.

De VVGB doorloopt gelijktijdig dezelfde procedure als de omgevingsvergunning. Dat betekent dat eerst een ontwerp VVGB moet worden afgegeven en dat deze ontwerp VVGB samen met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Ook de ontwerp VVGB moet worden afgegeven door het bestuursorgaan dat bevoegd is de definitieve VVGB af te geven.

1.4 Er ligt een goede ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan.
Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat vanuit een goede ruimtelijke ordening er geen bezwaren bestaan om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag is niet in strijd met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, anders dan het bestemmingsplan. Verder is de aanvraag niet in strijd met de meeste milieu- en externe veiligheidsaspecten, blijkt ook uit de aanvullend uitgevoerde onderzoeken voor bijvoorbeeld bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, archeologie, stikstof/natuur, water en verkeer. Alleen voor het aspect archeologie is een proefsleuvenonderzoek nodig. Dit onderzoek kan pas uitgevoerd worden na de sloop van de bestaande woningen. De uitvoering en instandhouding wordt zoals gebruikelijk geborgd met een vergunningvoorschrift en in de anterieure overeenkomst.

2.1 Dit levert tijdwinst en bestuurlijke lastenverlichting op in de procedure.
Het afgeven van een VVGB is, zowel in ontwerp als in definitieve vorm, een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dat betekent in principe dat het verzoek minstens tweemaal aan u ter overweging wordt voorgelegd, met alle bijbehorende ambtelijke en bestuurlijke inzet en doorlooptijden.

Het is daarom mogelijk om te besluiten dat de ontwerp VVGB automatisch evolueert tot definitieve VVGB bij gelijkblijvende omstandigheden. In dit geval wordt voorgesteld hiertoe over te gaan, indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB, én indien het project qua ruimtelijk programma niet wijzigt ten opzichte van hoe dit nu aan u is voorgelegd. Anders zou tweemaal uw mening over dezelfde ontwikkeling worden gevraagd, zonder nieuwe feiten of inzichten.

Wanneer er wel een zienswijze wordt ingediend, of het plan wijzigt qua opzet, wordt u uiteraard wederom in de gelegenheid gesteld ruimtelijke bedenkingen kenbaar te maken of een definitieve VVGB te verlenen.

Dit besluitpunt geeft u dus de mogelijkheid het instrument van de VVGB op een flexibele en pragmatische manier toe te passen, zonder afbreuk te doen aan uw rol en positie in het ruimtelijke besluitvormingstraject.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
2.1 We sluiten niet uit dat er zienswijzen worden ingediend.
De initiatiefnemer is met omwonenden in gesprek. Niet alle omwonenden staan positief tegenover de herontwikkeling. We gaan er vanuit dat er geen zienswijzen worden ingediend. Mocht dat wel gebeuren, dan zal de aanvraag natuurlijk opnieuw aan uw raad worden voorgelegd.

Duurzaamheid
De huidige woningen zijn slecht geïsoleerd en de mogelijkheden om deze woningen te verbouwen en zo tot een beter energielabel te komen zijn gering voor woCom. De nieuwe woningen zullen volgens de landelijke BENG-normen gebouwd worden en zullen niet worden aangesloten op het gasnetwerk.

Vervolgstappen
Na instemmend besluit wordt de ontwerp VVGB tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Dit gebeurt pas wanneer alle vergunningstukken zijn beoordeeld en goedgekeurd, en het ontwerpbesluit is gepubliceerd.
Als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB én het project qua ruimtelijk programma niet wijzigt, zal uw raad na de definitieve omgevingsvergunning middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd worden over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)
1. Ruimtelijke onderbouwing Michaëlplein, Beek en Donk
2. Concept Raadsbesluit (ontwerp) VVGB herontwikkeling Michaëlplein, Beek en Donk

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris	burgemeester
	
J.W.M. van de Ven	F.L.J. van der Meijden