Raadsvoorstel

Gemeente ROZENDAAL

Onderwerp
BOPA afwijking omgevingsplan Jagermeesterlaan ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Rozendaal sectie C nummer 2409.

Adviseur	: R. Berendsen	**Datum B&W**	: 14 januari 2025
Programma	: Ruimtelijke ordening	**Datum Raad**	: 11 februari 2025
Portefeuillehouder	: S. Warmerdam	**Openbaar**	: Ja

Aan de Raad

Aanleiding
De eigenaren van een perceel aan de Jagermeesterlaan (tegenover Jagermeesterlaan 1) hebben een aanvraag ingediend voor het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning. Voor dit perceel is in het (tijdelijke) omgevingsplan de functie Tuin opgenomen.
Het realiseren van een nieuwe woning past niet binnen de regels van het (tijdelijke) Omgevingsplan. Met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan hiervan worden afgeweken.
Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad bepaald in welke gevallen er bij een BOPA de gemeenteraad een bindend advies af dient te geven en participatie verplicht is. Omdat hier één woning wordt toegevoegd wordt is advies van de gemeenteraad vereist en participatie verplicht.

Gevraagde beslissing
1. Positief te adviseren ten aanzien van het verzoek in afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan vergunning te verlenen voor het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Jagermeesterlaan ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Rozendaal sectie C nummer 2409.

Wat willen we bereiken?
Een bindend advies af te geven voor de BOPA om de benodigde aanpassingen planologisch mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Zoals in de aanleiding is aangegeven past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vormen de oude bestemmingsplannen, enkele gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat, van rechtswege het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gemeenten hebben tot eind 2032 de tijd om het tijdelijke omgevingsplan om te vormen tot één omgevingsplan voor de hele gemeente.
Op grond van artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet moeten gemeenten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (hiervoor wordt veelal de afkorting ETFAL gebruikt).

Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van ‘een goede ruimtelijke ordening’ uit de Wet ruimtelijke ordening. In de bijlage van dit raadsvoorstel is een motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit gevoegd waarin vanuit de relevante aspecten is aangegeven waarom meegewerkt kan worden aan deze aanpassing en er sprake is van ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1.2 Levensloopbestendige woning
Op het gebied van volkshuisvesting beschikt de gemeente niet over lokaal beleid. Binnen de regio zijn er wel verschillende beleidsdocumenten vastgesteld binnen de opgave 'Groene groeiregio' van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
De regio kent een grote (verstedelijkings-)opgave en een tekort aan woningen. Het doel van deze opgave is het terugbrengen van dit woningentekort en de opgaven op de woningmarkt op te pakken.

Binnen de regionale afspraken is er geen specifieke opgave voor Rozendaal die nog ingevuld moet worden. Uit lokaal woonbehoefteonderzoek (Companen mei 2024) blijkt dat voor Rozendaal twee opgaven relevant zijn. Met dit plan wordt invulling gegeven aan één van deze opgaven: bevorderen doorstroming door het realiseren van een levensloopbestendige woning. Het mogelijk maken van levensloopbestendige woningen is onderdeel van het huidige coalitieakkoord.
In aanvulling hierop speelt mee dat vanuit kwalitatief oogpunt het plan, door het gebruik maken van zoveel mogelijk duurzame materialen, in op ontwikkeling van duurzame woningbouw.

1.3 Bindend advies van uw raad is nodig
De ontwikkeling is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan. Omdat het verzoek ziet op het toevoegen van een woning dient de gemeenteraad een bindend advies te geven, gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen.
Op 8 februari 2022 heeft uw raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft “Het toevoegen van 1 of meer woningen of wooneenheden.” Uw raad wordt voorgesteld het bindend advies af te geven.

1.4 Participatie
De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin bij een BOPA voorafgaande participatie verplicht is. Eén van deze gevallen betreft “Het toevoegen van 1 of meer woningen of wooneenheden.”
De initiatiefnemers hebben de direct belanghebbenden in de omgeving op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de reacties van de omwonenden zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Kanttekeningen
1. Fatale termijn
Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt de reguliere procedure. Dit betekent dat binnen 8 weken op de aanvraag moet worden beslist. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Op 7 januari 2025 is een aanvraag ingediend voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan om op deze wijze de bouw planologisch mogelijk te

maken. Op deze aanvraag moet het college in beginsel beslissen voor 4 maart 2025. Mocht het niet lukken om tijdig te beslissen dan heeft dit geen directe consequentie omdat de vergunning van rechtswege is komen te vervallen onder de Omgevingswet. De aanvrager kan wel een beroep doen op de regeling dwangsom bij niet tijdig beslissen. In verband hiermee is het van belang dat dit voorstel voor bindend advies tijdig wordt geagendeerd.

Wat gaan we daarvoor doen?

Waarom hierna tekst cursief?
a) Planning
Zie hiervoor, onder kanttekeningen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt beoordeeld en verder afgehandeld. In het kader hiervan is ook het bindend advies van de gemeenteraad vereist. Nadat deze procedure is afgerond wordt er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarmee toestemming wordt gevraagd voor de daadwerkelijk bouw. Deze vergunning (voor de bouwactiviteit) kan door het college worden afgehandeld zonder dat er dan opnieuw een advies van de gemeenteraad is vereist.

b) Evaluatie
Niet van toepassing.

c) Participatie en communicatie
Zie hiervoor (1.4 Participatie bij Argumenten). Een kopie van de instemming van omwonenden is ontvangen door de gemeente.

d) Publicatie verplicht?
De aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad en In de Roos. De beslissing op de aanvraag wordt ook gepubiceerd in het Gemeenteblad en In de Roos.

Wat mag het kosten?
De legesverordening is van toepassing. Met betrekking tot nadeelcompensatie (planschade) is een vrijwaringsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

Het college van burgemeester en wethouders,

Bas Pelgrum, gemeentesecretaris	Ester Weststeijn, burgemeester

Bijlage(n)
1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken, zaaknummer 2025010700464.