Zaaknummer: 27227-2024
Documentnummer: 27227-2024:317433

Raadsvergadering d.d. 26 september 2024

Aan de raad,

Onderwerp
VVGB nieuwbouw tien appartementen Bosscheweg - Broekelingstraat Aarle-Rixtel

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten
1. Het afgeven van een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor de realisatie van tien appartementen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de te slopen woningen aan de Bosscheweg 26 tot en met 32 te Aarle-Rixtel, kadastraal bekend ALE00, sectie C nummers 2978, 3683 en deels 4089, conform de bijgevoegde ontwerp omgevingsvergunning.
2. Om de ontwerp VVGB automatisch te laten verworden 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 door woningbouwcorporatie woCom. Zij is voornemens de verouderde sociale huurwoningen aan de Bosscheweg 26-32 te slopen, en ter plaatse tien nieuwe appartementen te realiseren, verdeeld over twee bouwblokken, ook weer volledig in het sociale huursegment. Het project is al enige jaren in voorbereiding.

De ontwerp omgevingsvergunning is nagenoeg gereed. Deze kan ter inzage worden gelegd, maar niet voordat uw raad in de gelegenheid is gesteld uw bedenkingen ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling kenbaar te maken of, indien er geen bedenkingen zijn, een (ontwerp) ‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven. Daartoe strekt dit voorstel.

Aanleiding
Op 21 december 2023 is er een omgevingsvergunning aangevraagd om in afwijking van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Aarle-Rixtel’ (officieel: tijdelijk omgevingsplan van rechtswege) tien appartementen te realiseren. Deze nieuwbouw moet gaan plaatsvinden op de hoek van de Bosscheweg en de Broekelingstraat. De vier woningen aan de Bosscheweg 26 tot en met 32 worden hiervoor gesloopt. Het betreft een initiatief van woningbouwcorporatie woCom. Zowel de te amoveren als nieuw te bouwen woningen zijn in haar bezit.

De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024, dus het oude recht is nog van toepassing op deze aanvraag. Het college van B&W is in principe het bevoegd gezag om te beslissen over de omgevingsvergunning. Echter, wanneer er zoals in dit geval een aanvraag wordt ingediend

om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder c van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan (grote buitenplanse afwijking), wordt de raad op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht in de gelegenheid gesteld haar eventuele bedenkingen tegen de omgevingsvergunning kenbaar te maken, of een zogenaamde 'Verklaring van geen bedenkingen' (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.

Net als bij de omgevingsvergunning, moet er eerst een ontwerp worden afgegeven en ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Nu de ontwerp omgevingsvergunning nagenoeg zover is dat deze kan worden verleend, wordt voorgesteld ook de ontwerp VVGB te verlenen.

Beoogd effect
Het verkrijgen van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad, waarna de ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwe appartementen met bijbehorende voorzieningen ter inzage kan worden gelegd.

Argumenten
1.1. 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 appartementen. Op 9 december 2021 heeft uw raad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarin een VVGB niet is vereist; de aanvraag voor de beoogde nieuwbouw valt niet in een van deze categorieën. Uw raad moet dus in de gelegenheid worden gesteld eventuele ruimtelijke bedenkingen kenbaar te maken of, indien er geen bedenkingen zijn, 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.

1.2. Het afwijken van het bestemmingsplan vereist een goede ruimtelijke onderbouwing;
Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij dit dossier opgenomen. 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 milieu- en externe veiligheidsaspecten, blijkt ook uit de onderbouwingen voor bijvoorbeeld bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, archeologie, stikstof/natuur, water en verkeer.

Het plan levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwambities. Zo wordt voorzien in tien nieuwbouw appartementen in het segment sociale huur, gericht op starters en senioren. Dit betekent na sloop een netto toevoeging van zes sociale huurwoningen.

Ondanks dat de tien woningen worden gerealiseerd in de vorm van appartementen verdeeld over twee bouwvolumes, is er door de gekozen stedenbouwkundige opzet en architectonische uitwerking toch sprake van een kleinschalig bouwplan dat zich qua maat en schaal goed verhoudt tot de dorpse omgeving en waarbij voldoende ruimte voor groen is opgenomen.

Afspraken ten aanzien van de uitvoering van het project worden als vergunningvoorschrift meegegeven of zijn zo nodig opgenomen in de bijgaande anterieure overeenkomst (vertrouwelijk).

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 te besluiten, 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 beslispunt 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
1.1. Het plan voldoet niet aan de beleidsregels omtrent groen
In het Laarbeekse bestuursakkoord is afgesproken om met betrekking tot bomen de 3-30-300 regel als richtlijn te hanteren. Het plan kan niet geheel aan die norm voldoen, maar biedt wel ruimte voor meer bomen dan er nu staan. Daarnaast is in het Groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011 vastgelegd dat bij de planvorming voor nieuwe woonwijken (c.q. nieuwe ontwikkelingen) de landelijke norm van 75 m^2 openbaar groen per woning het uitgangspunt is. Dit plan voldoet niet aan die regel. Het plan betreft een herontwikkeling op een inbreidingslocatie en het plangebied is relatief klein (1310 m^2).

Daarom is het niet realistisch om deze groenregel toe te passen bij dit plan. Bij het strikt toepassen van de groenregels is herontwikkeling, en daarmee het toevoegen van extra sociale huurwoningen, niet meer uitvoerbaar. Het is in het voordeel van de gemeente om dit plan doorgang te laten vinden zodat er extra sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Daarom is afgesproken dat minstens 50% van het plangebied (openbaar) groen moet zijn. Deze richtlijn is wel haalbaar en betekent dat het plan doorgang kan vinden. Deze afspraak is ook in de anterieure overeenkomst opgenomen.

1.2. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm
De parkeernorm uit de Nota parkeernomen Laarbeek 2023 voor sociale huurwoningen is 1,6 parkeerplaatsen per woning, dus voor dit plan 16 parkeerplaatsen voor 10 woningen. Het plan voorziet nu in 1 parkeerplaats per woning. Het bleek niet haalbaar om 6 extra parkeerplaatsen toe te voegen en daarbij ook nog te voldoen aan de eisen ten aanzien van veiligheid, waterberging en groen. Omdat er in de buurt klachten zijn over parkeerdruk heeft WoCom een parkeeronderzoek (bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing) laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat tijdens de meetmomenten de bezettingsgraad in het onderzoeksgebied tussen de 42% en 53% is. Er zijn dan tussen de 18 en 22 parkeerplaatsen vrij in het onderzoeksgebied. Ook blijkt dat er ten westen van het plangebied meer parkeerplaatsen vrij zijn dan ten oosten van het plangebied. De parkeerplekken in het plangebied komen uit op de Broekelingstraat, ten westen van het plangebied. Hoewel het plan dus niet voldoet aan de parkeernorm, blijkt uit het uitgevoerde parkeeronderzoek dat er nog ruimte op straat is om het parkeren op te vangen. Dat is in lijn met de mogelijkheden van de Nota parkeernormen.

Vervolgstappen
De voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning is leidend, en de VVGB lift daarop mee. Dat betekent dat, wanneer u besluit de ontwerp VVGB af te geven, deze tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd. Dit gebeurt dus pas wanneer de alle vergunningstukken zijn beoordeeld en goedgekeurd, en het ontwerpbesluit is gepubliceerd.

Bijlagen
1. Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw tien appartementen Bosscheweg – Broekelingstraat, Aarle-Rixtel;
2. Bijlagenboek ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw tien appartementen Bosscheweg – Broekelingstraat, Aarle-Rixtel;
3. **VERTROUWELIJK** – AO gemeente Laarbeek – woCom project Bosscheweg
4. Concept raadsbesluit (ontwerp) VVGB nieuwbouw tien appartementen Bosscheweg – Broekelingstraat, Aarle-Rixtel.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris

J.W.M. van de Ven

burgemeester

Y.C.M.G. de Boer