gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-037912
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen locaties tijdelijke woningen Posterholt en Montfort
Datum:	1 oktober 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het realiseren van 12 tijdelijke woningen aan de Willem-Alexanderlaan 20a tot en met 20 f en 22a tot en met 22f in Posterholt; 2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het realiseren van 12 tijdelijke woningen aan de Boordmoolweg 1a tot en met 1k en 1m in Montfort.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing inclusief de bijlagen locatie Posterholt Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen locatie Montfort Bijlage 3: Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad 14 december 2022. Bijlage 4: Uitspraak Voorzieningenrechter, voorlopige voorziening omgevingsvergunning tijdelijke woningen Posterholt

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) ten behoeve van het plaatsen van in totaal 24 tijdelijke woningen.
Deze woningen worden gerealiseerd aan de Willem-Alexanderlaan 20a tot en met 20 f en 22a tot en met 22f in Posterholt (zie bijlage 1) en 12 woningen aan de Boordmoolweg 1a tot en met 1k en 1m in Montfort (zie bijlage 2).

2. Inleiding

Het is de wettelijke taak van de gemeente om huisvesting te bieden aan Oekraïense vluchtelingen en statushouders. Daarnaast is ook voor urgente woningzoekers en starters uit Roerdalen

huisvesting nodig. De gemeente heeft zich daarom tot doel gesteld om in elke kern 12 tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 15 jaar te realiseren. Deze woningen worden gerealiseerd in de vorm van flexwoningen. De flexwoningen zijn sociale huurwoningen die door woningcorporatie Stichting Wonen Limburg worden geplaatst, beheerd en verhuurd. In Vlodrop, Sint Odiliënberg, Melick en Herkenbosch zijn de tijdelijke woningen inmiddels geplaatst.
De omgevingsvergunningen voor de tijdelijke woningen in Posterholt en Montfort zijn verleend. Tegen deze vergunningen is bezwaar ingediend. De bezwaarprocedure loopt nog.

Een van de bezwaarmakers tegen de omgevingsvergunning voor de realisatie van de 12 tijdelijke woningen in Posterholt heeft ook een voorlopige voorziening ingediend bij de Rechtbank Limburg. Met een voorlopige voorziening wordt aan de rechtbank gevraagd de inwerkingtreding van de vergunning voorlopig tegen te houden.

De Voorzieningenrechter heeft in haar uitspraak van 13 september 2024 de werking van de omgevingsvergunning deels geschorst. De plaatsing van de tijdelijke woningen (bouwen en gebruiken van gronden) is tot de beslissing op bezwaar niet toegestaan. Het bestraten en aanleggen van leidingwerk valt onder het onderdeel 'aanleggen van werk' in het besluit. Dit onderdeel is niet geschorst.

De Voorzieningenrechter motiveert in haar uitspraak dat de verklaring van geen bedenkingen zoals door de gemeenteraad afgegeven op 14 december 2022 onvoldoende is. De gemeenteraad had een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven op een concreet bouwplan, waarbij de gemeenteraad beoordeelt of sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een concreet bouwplan maakte in 2022 geen onderdeel uit van het besluit. Er is daardoor sprake van een bevoegdheidsgebrek.

Met bijgevoegd concept raadsvoorstel (bijlage 8) wordt de gemeenteraad verzocht alsnog een verklaring van geen bedenkingen af te geven met betrekking totconcrete plaatsing van de tijdelijke woningen in Posterholt en Montfort.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het realiseren van 12 tijdelijke woningen aan de Willem-Alexanderlaan 20a tot en met 20 f en 22a tot en met 22f in Posterholt
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het realiseren van 12 tijdelijke woningen aan de Boordmoolweg 1a tot en met 1k en 1m in Montfort

4. Argumenten

4.1 De gemeenteraad is bevoegd een besluit te nemen over het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.
De vergunning voor de tijdelijke woningen in zowel Posterholt en Montfort is verleend via de Crisis- en herstelwet. Dit houdt in dat deze vergunningen konden worden verleend binnen een termijn van 8 weken. Een vvgb was noodzakelijk. Om snel de vergunningen te kunnen afhandelen heeft de gemeenteraad op 14 december 2022 een algemene vvgb verleend voor het project 'Tijdelijke woningen Roerdalen'.

De Voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat dit niet in overeenstemming is met de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht. De gemeenteraad heeft namelijk niet besloten op een concreet bouwplan. Ook is, volgens de Voorzieningenrechter, met de afgifte van de algemene verklaring van geen bedenkingen geen categorie toegevoegd aan de 'lijst verklaringen van geen bedenkingen'. Met bijgevoegd raadsvoorstel wordt de omissie in de procedure gecorrigeerd. Met het raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd positief te besluiten op zowel het concreet plan voor de bouw van de 12 tijdelijke woningen in Posterholt als de 12 tijdelijke woningen in Montfort.

4.2 Het plan om 12 tijdelijke woningen in Posterholt voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
In de omgevingsvergunning en daarbij horende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, zie bijlage 1. De voorzieningenrechter geeft in de uitspraak nog twee punten aan die bij de heroverweging van het besluit eveneens worden aangepast. De landschappelijke inpassing wordt door middel van een voorschrift gekoppeld aan de vergunning. Ook wordt een juiste vermelding ten aanzien van archeologie opgenomen. De onderbouwing van de locatie en de motivering om af te wijken van het beleid wordt door de voorzieningenrechter als voldoende beoordeeld.

4.3 Het plan om 12 tijdelijke woningen in Montfort voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
In de omgevingsvergunning en daarbij horende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, zie bijlage 2. De uitspraak van de voorzieningenrechter handelt alleen over de vergunning voor de tijdelijke woningen in Posterholt. Het geeft, uiteraard, wel aanleiding om eveneens de inhoud van de vergunning voor de tijdelijke woningen in Montfort tegen het licht te houden. Ook tegen de verleende vergunning voor de tijdelijke woningen in Montfort zijn immers bezwaren ingediend. Dat geeft ook bij deze verleende vergunning ruimte om het besluit te heroverwegen en een nieuw aangepast besluit te nemen.

5 Kanttekeningen

5.1 De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenkingen weigeren.
De gemeenteraad kan de vvgb weigeren als het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De Voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat de algemene vvgb voor het bouwen van maximaal 72 tijdelijke woningen in Roerdalen onvoldoende is. De gemeenteraad wordt dan ook verzocht om voor de twee bouwplannen (afzonderlijk) een vvgb te verlenen. Zonder deze vvgb's moet bij de heroverweging worden besloten de vergunningen te weigeren. De resterende 24 woningen kunnen in dat geval niet worden geplaatst.

5.2 De voorzieningenrechter heeft meerdere opmerkingen over de inhoud van de vergunning.
Tijdens de behandeling van de voorlopige voorziening is de rechter inhoudelijk ingegaan op alle gronden die de verzoekers aan hun verzoek ten grondslag hebben gelegd. Deze gronden komen in grote mate overeen met de gronden in hun bezwaarschrift. De beoordeling door de Voorzieningenrechter geeft aanleiding om de vergunning in de beslissing op bezwaar op een aantal punten aan te vullen. Deze worden hierna weergegeven.

Bevoegdheidsgebrek
De Voorzieningenrechter constateert een zo genaamd bevoegdheidsgebrek. De in 2022 afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen is onvoldoende. De rechter sluit niet uit dat dit gebrek kan worden hersteld. Dat is ook de reden van dit voorstel.

Bouwverbod bestemming 'Waarde-Archeologie -6 uit het bestemmingsplan
De vraag lag voor of er een vergunning noodzakelijk was voor het afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in de bestemming 'Waarde-Archeologie-6'. De rechter oordeelt dat het verbod om te bouwen op gronden in deze archeologiebestemming hier niet van toepassing is. In de vergunning is dit niet goed vermeld. Bij de beslissing op het bezwaar wordt dit hersteld.

Voorschriften activiteit 'het uitvoeren van werkzaamheden'?
In de vergunning is geen voorschrift opgenomen over de landschappelijke inpassing terwijl in de ruimtelijke onderbouwing wordt gemeld dat het initiatief groen wordt ingepast. Bij de beslissing op bezwaar wordt een voorschrift opgenomen over de landschappelijke inpassing.

Goede ruimtelijke ordening
De rechter heeft geen gebrek geconstateerd in de motivering van:
- de locatiekeuze,
- het onderdeel parkeren,
- de tijdelijkheid van de vergunning (15 jaar),
- de doelgroep en het aantal bewoners van de tijdelijke woningen
- het afwijken van het beleid en
- de motivering van de behoefte (ladder voor duurzame verstedelijking).

6 Financiën
Vooralsnog zijn er geen financiële gevolgen. Mocht de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen afgeven zijn er onnodig werken uitgevoerd (zoals bestrating, uitwegen, infra).

7 Eerdere besluitvorming
Raadsvoorstel en besluit 'Tijdelijke huisvesting – Verklaring van geen bedenkingen' (bijlage 3)
Datum: 14 december 2022
Zaaknummer Z22-028523
Collegevoorstel en besluit 'Omgevingsvergunning 12 tijdelijke woningen Posterholt'
Datum: 4 juni 2024

8 Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad om een vvgb af te geven wordt ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen een verklaring van geen bedenkingen echter geen rechtstreeks bezwaar maken of beroep instellen. Dit kan enkel tegen de omgevingsvergunning waar de vvgb deel van uitmaakt. Dit blijkt uit de Algemene wet bestuursrecht.

9 Planning en uitvoering

Er is bezwaar ingediend tegen zowel de omgevingsvergunning voor de bouw van de 12 woningen in Posterholt als de 12 woningen in Montfort. Op 9 oktober worden de bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor de locatie Posterholt behandeld tijdens een hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie. De bezwaarschriftencommissie adviseert vervolgens het college al dan niet het besluit te heroverwegen.
Het bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor de locatie in Posterholt is ontvankelijk. Dit blijkt uit de uitspraak van de Voorzieningenrechter. De heroverweging geeft aanleiding tot het nader motiveren van het besluit. Als uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft op 31 oktober 2024 wordt deze opgenomen in het besluit.
Eveneens wordt een voorschrift in de vergunning opgenomen over de landschappelijke inpassing en het onderdeel archeologie wordt gecorrigeerd.

Het besluit wordt kenbaar gemaakt aan de indieners van de bezwaarschriften en de aanvrager van het besluit, Wonen Limburg. Vervolgens bestaat voor de indieners van bezwaar de mogelijkheid open om beroep in te dienen tegen het nieuw genomen besluit.
Het besluit van de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

Tegen de verleende omgevingsvergunning voor de locatie Montfort lopen eveneens bezwaren. Tot 10 oktober kan bezwaar worden ingediend. Ook hier worden de eerder genoemde onderdelen aangepast in de beslissing op bezwaar.

10 Privacy

Niet van toepassing.

11 (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Crisis- en herstelwet, Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht.

12 Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwingen inclusief de bijlagen locatie Posterholt
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen locatie Montfort
Bijlage 3: Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad 14 december 2022.
Bijlage 4: Uitspraak voorzieningen rechter, voorlopige voorziening omgevingsvergunning tijdelijke woningen Posterholt

Sint Odiliënberg, 1 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta