



23.U003790

Oirschot

Bezoekadres
Deken Frankenstraat 3
5688 AK Oirschot

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Contact
tel. 0499 58 33 33
whatsapp 06 23 20 98 13
info@oirschot.nl

www.oirschot.nl

facebook.com/oirschot
twitter @gem_oirschot

IBAN NL68BNGH0285076116
BTW NL001172724B03
KvK 17285344

De Meeuw

T.a.v. de heer P. Eerden

Industrieweg 8

5688 DP OIRSCHOT

Ons kenmerk : PIBR11 / 23.U003790
Uw kenmerk/brief : 44003716_20210093
Bijlagen : Nieuwe wet
Onderwerp : principebesluit
Contactpersoon : Petra Ibrahim
Datum : 14 november 2023

VERZONDEN 14 NOV. 2023

Beste heer Eerden,

Begin 2022 heeft De Meeuw bij de gemeente aangegeven flexwoningen te willen realiseren op haar eigen terrein op bedrijventerrein De Stad (Industrieweg 8 te Oirschot). Op 12 oktober 2023 heeft de gemeente een definitief principeverzoek ontvangen. U verzoekt ons om medewerking te verlenen aan de realisatie van ongeveer 100 flexwoningen. Via deze brief reageren wij op uw verzoek.

Principebesluit

Op 31 oktober 2023 hebben wij de volgende twee principebesluiten genomen:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 80 flexwoningen op de kruising tussen de Industrieweg en de Bestseweg voor 'thuis, onder voorwaarden dat:

- de Meeuw inspanning levert om de flexwoningen zo snel mogelijk te realiseren. Dat wil zeggen dat er gestreefd wordt naar een aanvraag van de planologische procedure voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;
- de flexwoningen voor maximaal 30 jaar geëxploiteerd worden;
- u aantoont dat voorzien kan worden in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat betekent dat woningbouw mogelijk moet zijn binnen de kaderstellende milieunormen. U voert hiervoor de benodigde onderzoeken uit;
- de flexwoningen voldoen aan de eisen zoals geformuleerd in het Afwegingskader Flexwonen.
- u een omgevingsdialoog voert met de omgeving. U geeft bij gemeente aan hoe u bent omgegaan met de opgehaalde reacties;

- er overeenstemming wordt bereikt over de te hanteren parkeernorm, waarbij er enkel van de Nota Parkeernormen 2019 mag worden afgeweken indien dit goed onderbouwd is;
- de gemeente, 'thuis en De Meeuw een overeenkomst sluiten waarin genoemde voorwaarden worden vastgelegd, en afspraken worden gemaakt over rollen en verantwoordelijkheden en financiën;
- dit principebesluit 1 jaar geldig is.

2. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 21 flexwoningen voor arbeidsmigranten op de kruising tussen de Industrieweg en de Bestseweg, onder voorwaarden dat:

- de Meeuw inspanning levert om de tijdelijke flexwoningen zo snel mogelijk te realiseren. Dat wil zeggen dat er gestreefd wordt naar een aanvraag van de planologische procedure voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;
- de flexwoningen voor maximaal 30 jaar geëxploiteerd worden;
- er voldaan wordt aan de eisen uit de 'Beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Oirschot'(2021);
- u aantoon dat voorzien kan worden in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat betekent dat woningbouw mogelijk moet zijn binnen de kaderstellende milieunormen. U voert hiervoor de benodigde onderzoeken uit;
- u een omgevingsdialoog voert met de omgeving. U geeft bij gemeente aan hoe u bent omgegaan met de opgehaalde reacties;
- er overeenstemming wordt bereikt over de te hanteren parkeernorm, waarbij er enkel van de Nota Parkeernormen 2019 mag worden afgeweken indien dit goed onderbouwd is;
- de gemeente en De Meeuw een overeenkomst sluiten waarin genoemde voorwaarden worden vastgelegd, en afspraken worden gemaakt over rollen en verantwoordelijkheden en financiën;
- dit principebesluit 1 jaar geldig is.

Hieronder kunt u lezen hoe we tot dit besluit zijn gekomen.

Beoordeling principeverzoek

Aanbod betaalbare woningen

De huidige harde planvoorraad in de gemeente is onvoldoende om op korte termijn voldoende woningaanbod te realiseren. Flexwoningen kunnen een oplossing bieden om op korte termijn de druk van de woningmarkt te halen. Zowel in het Coalitieakkoord (2022) als in het Actieplan Woningbouw 2.0 (2021) heeft de gemeente haar ambitie voor het realiseren van flexwoningen vastgelegd. De flexwoningen zijn een aanvulling op de permanente woningbouw en zijn niet in plaats van de permanente woningen.

Alle 80 woningen die zullen worden geëxploiteerd door 'thuis vallen binnen het sociaal segment. Met dit plan wordt invulling gegeven aan het Actieplan Woningbouw 2.0 (2021), waarin staat dat het aandeel sociale huurwoningen moet worden vergroot, om betaalbare woningen blijvend beschikbaar te maken. De sociale

huurwoningen zijn geschikt voor starters, jongeren en spoedzoekers. Omdat de woningen gelijkvloers zijn en de appartementsgebouwen voorzien zijn van een lift, zijn de woningen ook geschikt voor senioren.

Ontwikkeling deel bedrijventerrein De Stad

De woningen worden gerealiseerd aan de rand van bedrijventerrein De Stad. Er is sprake van een inbreidingslocatie in stedelijk gebied en tijdelijke herbestemming. Dit past binnen de ambities uit het Actieplan Woningbouw 2.0 (2021). Hierin staat benoemd dat het wenselijk is om een deel van bedrijventerrein De Stad te (her)ontwikkelen tot een (tijdelijk) woongebied. In de huidige situatie is er sprake van braakliggend terrein dat wordt gebruikt als opslagplaats door De Meeuw. Door het toevoegen van woningen in dit gebied, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Een opslag van woonunits wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk woongebied met groene openbare ruimtes.

Flexibiliteit

De woningen worden voor maximaal 30 jaar geëxploiteerd. Mocht het tekort aan woningen in de toekomst zijn opgelost, kunnen de flexwoningen worden verplaatst of gedemonteerd. Alle onderdelen kunnen worden gerecycled of hergebruikt. Door de tijdelijkheid kan er worden ingespeeld op de mogelijk veranderde woningvraag in de toekomst.

Beleid huisvesting arbeidsmigranten

Met het initiatief De Punt worden 21 flexwoningen gerealiseerd voor arbeidsmigranten werkend bij De Meeuw. Zoals aangegeven in de "Beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Oirschot" (2021) kan de economie van de gemeente Oirschot niet functioneren zonder inzet van arbeidsmigranten. De inzet en huisvesting van deze doelgroep is daarom noodzakelijk. De Meeuw produceert flexwoningen en draagt zo bij aan de maatschappelijke opgave om op korte termijn tijdelijke woningen te realiseren. De huisvesting van arbeidsmigranten werkzaam bij De Meeuw is noodzakelijk om deze flexwoningen te kunnen blijven produceren. Het initiatief voor de woningen van de arbeidsmigranten past binnen de beleidsregels die hiervoor zijn opgesteld. Zo staat 'randen van bedrijventerreinen' genoemd als locatie en past het aantal te huisvesten arbeidsmigranten binnen het maximaal toegestane aantal.

Aanvraag Crisis-en herstelwet

Het college van B&W wil medewerking verlenen aan dit principeverzoek door tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan (in het kader van flexwonen). De Crisis-en herstelwet maakt het mogelijk om voor de bouw van tijdelijke woningen, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo toe te passen. Op grond van de Crisis-en herstelwet kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan worden verleend, mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Om de planologische procedure te versnellen, dient de gemeente het project aan te melden voor de Crisis-en herstelwet. De gemeente heeft dit gedaan.

De Crisis- en herstelwet kan uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad vastgestelde gevallen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist. In de huidige vvgb is het ontwikkelen van woningen op bedrijventerrein niet opgenomen. Om voor dit project

aanspraak te kunnen maken op de Crisis- en herstelwet, moet het realiseren van tijdelijke woningen op bedrijventerrein De Stad worden opgenomen in de lijst van gevallen van de vvgb. Dit geldt zowel voor de 80 woningen van 'thuis als voor de 21 woningen voor de arbeidsmigranten. De gemeenteraad moet nog besluiten of zij de vvgb wil aanpassen om de planologische procedure voor dit project mogelijk te maken.

Indien de gemeenteraad de vvgb niet aanpast, of de Crisis- en herstelwet niet door het Ministerie van BZK wordt toegekend voor dit project, of de planologische haalbaarheid binnen een omgevingsvergunning niet voldoende geborgd kan worden, zal verkend moeten worden welke mogelijkheden er zijn om het project doorgang te laten vinden onder de Omgevingswet.

Medewerking van woningcorporatie 'thuis is nog onzeker

'thuis heeft aangegeven mogelijk geïnteresseerd te zijn in de exploitatie van de sociale huurwoningen. Zij wil eerst de stedenbouwkundige opzet en business case inzichtelijk hebben en bespreken, voordat zij definitief verklaart de woningen te willen exploiteren. 'thuis zit wel aan tafel bij de overleggen en is betrokken bij de planvorming. De verwachting is dat het de gemeente, De Meeuw en 'thuis lukt om overeenstemming te bereiken. Dit is voorwaardelijk voor het uiteindelijke ruimtelijke besluit.

Milieuonderzoek

In de aan te leveren ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat het initiatief daadwerkelijk milieutechnisch haalbaar is. U zal moeten aantonen dat er voldaan wordt aan de richtafstanden van het Activiteitenbesluit, zodat wonen, werken, verblijven en verkeer op deze locatie naast elkaar kan bestaan. Specifieke aandacht behoeft de geluidsnormering. Op basis van de maximale planologische ruimte die het geldende bestemmingsplan biedt, blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor geluid. Het eigen bedrijf van De Meeuw is van invloed op deze geluidsbelasting. Wanneer wordt uitgegaan van de werkelijke vergunde situatie kan wel worden voldaan aan de richtafstand voor geluid. Dit dient aangetoond te worden met akoestisch onderzoek.

Parkeren

In het schetsontwerp zijn 104 parkeerplaatsen ingetekend. Volgens de parkeernorm, rekening houdend met mogelijkheden voor dubbelgebruik, zijn er 148 parkeerplaatsen nodig. Dat betekent dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoet aan de Nota Parkeernormen Oirschot (2019). De Meeuw heeft argumenten aangeleverd die een onderbouwing geven van de afwijking van de parkeernorm. De aangedragen argumenten zijn onder andere dat de arbeidsmigranten op eigen terrein parkeren en niet binnen het plangebied van De Punt, dat De Meeuw voornemens is om het terrein te herstructureren en dan extra mogelijkheden voor dubbelgebruik wil inzetten en dat ze onderzoeken welke bijdrage deelmobiliteit kan leveren aan het verlagen van de parkeernorm. Hoe er invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is onderdeel van de verdere planuitwerking. Hierover moet De Meeuw afspraken maken met de gemeente en 'thuis.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek brengen wij € 3.743,- bij u in rekening conform de 'Legesverordening 2023'. U ontvangt hiervoor binnenkort een factuur.

U bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken en de kosten die hiermee gemoeid zijn. Daarnaast zal de gemeente op grond van de legesverordening, leges bij u in rekening brengen voor de ruimtelijke procedure, beoordeling van onderzoeken, omgevingsvergunning etc.

Samenwerkingsovereenkomst

De kosten die de gemeente maakt, naast de kosten die in de legesverordening zijn opgenomen, verhalen wij via een samenwerkingsovereenkomst. U kunt daarbij denken aan eventuele planschadekosten. Ook maken wij hierin afspraken over bijvoorbeeld rolverdeling en verantwoordelijkheden. Deze overeenkomst sluiten wij in verband met het garanderen van de economische haalbaarheid. We zullen aanvangen met de ruimtelijke procedure zodra de overeenkomst ondertekend is.

Vervolgprocedure

Om definitief medewerking te kunnen verlenen, dient u een concrete aanvraag in te dienen. Uw verzoek kunt u sturen naar info@oirschot.nl of richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot, Postbus 11, 5688 ZG OIRSCHOT.

Geldigheidsduur principebesluit

Dit principebesluit heeft een geldigheidstermijn van één jaar. Indien wij vóór 13 november 2024 geen aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen, komt de principemedewerking te vervallen.

Tot slot

Wij realiseren ons dat u voor de aanvraag kosten moet maken. Toch kunnen wij niet garanderen dat de uiteindelijke omgevingsvergunning wordt toegekend. Wij zijn afhankelijk van de uitkomsten van de benodigde onderzoeken, de inhoud van eventuele zienswijzen en beroepschriften die ingediend kunnen worden tijdens de juridische procedure. Ook zijn wij in deze situatie afhankelijk van het mogen toepassen van de Crisis- en Herstelwet van het ministerie van Binnenlandse Zaken voor dit project.

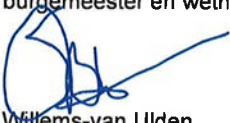
Omdat het hier een principebesluit betreft, staat er geen bezwaar en beroep tegen open. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vragen

Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Petra Ibrahim. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (0499) 58 33 33. U kunt ook een mail sturen naar info@oirschot.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,


Saskia Willems-van Ulden
secretaris


Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester

Bijlage 1

Nieuwe wet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten. De Wet ruimtelijke ordening vervalt. Ook de Omgevingswet heeft een planologisch kader: het omgevingsplan. Daarin staat beschreven welke plannen wel of niet uitgevoerd mogen worden. Ruimtelijke initiatieven moeten daarin passen. Als een initiatief niet in dat kader past, dan moet de initiatiefnemer een procedure volgen om een vergunning te krijgen. We kunnen dit mogelijk maken door een aanpassing van het omgevingsplan of door een vergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' (bopa). We moeten nog verkennen welke mogelijkheden er onder de Omgevingswet zijn voor tijdelijke woningbouw.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het cluster ruimtelijke ontwikkeling (tel. 0499-583333).