

**Raadsvergadering
18-01-2018**

Agendapunt: 3-A

Voorstel tot het nemen van het voorbereidingsbesluit 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw'

Van:	<i>College (portefeuillehouder Wilms)</i>
Voorstel:	<p>Voorgesteld wordt om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. te verklaren dat het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' wordt voorbereid en daarom op grond van artikel 3.7 lid 1 Wet ruimtelijke ordening het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) te nemen dat van toepassing is op de gebieden, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaarten; 2. te bepalen dat bij het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) de navolgende voorschriften gelden: <ul style="list-style-type: none"> Artikel I <ol style="list-style-type: none"> a. Het is verboden in het gebied van het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: <ul style="list-style-type: none"> ▪ het bouwrijp maken van gronden; ▪ het aanleggen van openbare voorzieningen. b. De onder a. genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betrekking hebbende op het normale onderhoud en beheer. Artikel II <p>Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel I mits de voorgestane werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.</p> 3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking; 4. de geheimhoudingsplicht, die het college heeft opgelegd, te bekrachtigen totdat het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) in werking treedt.

Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> 1. Kaarten gebieden voorbereidingsbesluit ‘Afbouw Planvoorraad Woningbouw’. <u>Ter inzage:</u> -----
------------------	--

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot het nemen van het voorbereidingsbesluit 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw'

Inleiding

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Met de vaststelling van de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld, gericht op het terugdringen van de plancapaciteit woningbouw binnen de gemeente. Daarbij is het college opgedragen de planvoorraad (het totaal aan onbenutte woningbouwplancapaciteit) zowel kwantitatief (de hoeveelheid woningen) alsook kwalitatief (de juiste categorie en typen woningen) in overeenstemming te brengen met deze structuurvisie. De structuurvisie geeft aan dat Maasgouw tot 2024 maximaal een behoefte heeft aan 430 nieuwe woningen, die aan de bestaande woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Maasgouw had op dat moment echter een planvoorraad van circa 1.100 woningen. Het in de structuurvisie vastgestelde beleid ziet op het terugbrengen van de onbenutte plancapaciteit in 2024 naar maximaal 430 woningen.

Bij de onbenutte plancapaciteit dient onderscheid te worden gemaakt tussen:

- a. harde plancapaciteit: het betreft de onbenutte bouwtitels die zijn opgenomen in een bestemmingsplan of ander planologisch besluit;
- b. zachte plancapaciteit: het betreft de onbenutte bouwtitels die zijn vastgesteld in gemeentelijke visies, dan wel waarover in overeenkomsten met bepaalde partijen afspraken zijn gemaakt over een daarvoor nog vast te stellen bestemmingsplan of ander planologisch besluit.

Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt met zich mee dat, wat betreft de te schrappen harde plancapaciteit, bestemmingsplannen moeten worden herzien, waarbij het weg bestemmen van rechtstreekse woningbouwtitels plaatsvindt. Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt wat betreft de te schrappen zachte plancapaciteit niet met zich mee dat bestemmingsplannen moeten worden herzien, aangezien die zachte capaciteit niet in een bestemmingsplan is verankerd.

Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Het college heeft de lokale uitwerking van de structuurvisie vastgelegd in het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (uitvoeringsbeleid). Dit beleid beschrijft voor het geheel van de woningbouwlocaties, die tezamen de planvoorraad van circa 1.100 woningen vormen, per woningbouwplan voor Maasgouw of, en zo ja op welke wijze, de overtollige plancapaciteit terug moet worden gebracht alsmede of, en zo ja op welke manier, planaanpassing dient plaats te vinden teneinde te bewerkstelligen dat voor de juiste doelgroep wordt gebouwd. Het uitvoeringsbeleid is bedoeld voor de periode 2015 tot en met 2017. In het uitvoeringsbeleid is aangegeven dat dit beleid daarna zal kunnen worden herijkt of heroverwogen.

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden met harde plancapaciteit en waarvan reeds in de eerste periode is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, tot 15 januari 2018 de tijd gegeven een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de bouw van die aldus tot schrappen aangewezen woningen aan te vragen (zodat zij hun bouwtitels nog kunnen verzilveren). Dit is aan deze eigenaren medegedeeld in een brief van 15 januari 2016. Daarbij is aangegeven dat, bij het uitblijven van een aanvraag om omgevingsvergunning, de woningbouwtitel(s) worden weg bestemd. Dit gebeurt door het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018'.

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden, met zachte plancapaciteit en waarvan reeds in de eerste periode is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, met hetzelfde doel aangeschreven. Echter, zoals hierboven aangegeven, hebben deze eigenaren (en ontwikkelaars) geen direct werkend bouwrecht in de vorm van een onherroepelijke bouwtitel (bestemmingsplan).

Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024'

In de raadsvergadering op 18 januari 2018, voorafgaand aan het agendapunt over het voorstel tot het nemen van het voorbereidingsbesluit 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw', is aan de orde het voorstel tot het vaststellen van het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024'. In dit beleid zijn onder meer de weg te bestemmen onbenutte woningbouwtitels aangeduid.

Ontwerp-bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' en voorbereidingsbesluit

De aanpak, zoals opgenomen in het uitvoeringsbeleid en in de brief van 15 januari 2016, betekent dat vanaf 15 januari 2018 zogenoemde 'planologische voorbereidingsbescherming' moet gelden. Hiermee worden voorgenomen bouw- en aanlegactiviteiten, die nog op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, voorlopig bevroren via een aanhoudingsplicht. Voorbereidingsbescherming ontstaat door een ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen of een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan wordt voorbereid (voorbereidingsbesluit). Oorspronkelijk was het de bedoeling om direct, zonder tussenkomst van een voorbereidingsbesluit, een ontwerp-bestemmingsplan vanaf 15 januari 2018 ter visie te hebben liggen.

Echter, op 23 mei 2017 heeft een themabijeenkomst met raads- en commissieleden plaatsgevonden over het onderwerp aanpak woningbouwplanvoorraad. Tijdens deze bijeenkomst zijn een aantal afspraken met de gemeenteraad gemaakt over het komen tot een nieuw verdiept afwegingskader voor nieuwe (individuele) woningbouwplannen (natuurlijk in relatie tot de onderliggende opgave vanuit de regionale structuurvisie en de gemeentelijke uitwerking hiervan). Dit heeft geresulteerd in het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024', dat voorafgaand aan het agendapunt over het voorstel tot het nemen van het voorbereidingsbesluit aan de orde is in de raadsvergadering op 18 januari 2018.

Gelet op het vorenstaande, is er onvoldoende tijd voor het opstellen en in procedure brengen van een ontwerp-bestemmingsplan geweest. Vandaar dat het nodig is, voorafgaand aan ter visie legging van een ontwerp-bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit besluit heeft 1 jaar lang werking en er moet binnen die tijd een ontwerp-bestemmingsplan ter visie liggen (wil de voorbereidingsbescherming overgenomen worden). Uiteraard hoeft dit jaar niet afgewacht te worden, maar kan het ontwerp-bestemmingsplan ter visie op het moment dat dit gereed is.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. te verklaren dat het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' wordt voorbereid en daarom op grond van artikel 3.7 lid 1 Wet ruimtelijke ordening het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) te nemen dat van toepassing is op de gebieden, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaarten;
2. te bepalen dat bij het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) de navolgende voorschriften gelden:



Artikel I

- a. Het is verboden in het gebied van het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het bouwrijp maken van gronden;
 - het aanleggen van openbare voorzieningen.
- b. De onder a. genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betrekking hebbende op het normale onderhoud en beheer.

Artikel II

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel I mits de voorgestane werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking;
4. de geheimhoudingsplicht, die het college heeft opgelegd, te bekrachtigen totdat het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) in werking treedt.

Argumenten

1.1 Gemeenteraad neemt voorbereidingsbesluit

Alleen de gemeenteraad kan een voorbereidingsbesluit nemen (artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening). Hierbij moet het gebied worden aangeduid (artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening). De redenen voor het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn eerder in dit voorstel al aangegeven.

2.1 Een aanlegvergunningstelsel teneinde bouwrijp maken te bevrozen

Het uitvoeren van werken, die verband houden met het bouwrijp maken van gronden en aanleg van voorzieningen zoals wegen, riolering enzovoorts, is op basis van sommige van de huidige bestemmingsplannen toegestaan. Zo kunnen er nu wegen worden aangelegd, die in nieuw op te stellen stedenbouwkundige plannen niet op de juiste plek liggen. Daarom wordt geadviseerd in het voorbereidingsbesluit ook een aanlegvergunningstelsel op te nemen, zodat ook die ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegen gegaan.

3.1 Gemeenteraad bepaalt inwerkingtreding

De gemeenteraad moet aangeven wanneer het voorbereidingsbesluit in werking treedt (artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening). Voorgesteld wordt het voorbereidingsbesluit de dag na bekendmaking in werking te laten treden.

4.1 Geheimhouding collegebesluit is noodzakelijk

Het is van belang dat in de aanloop van de besluitvorming in de gemeenteraad sprake is van geheimhouding (artikel 25 lid 2 Gemeentewet). Vroegtijdige openbaarmaking kan namelijk betekenen dat alsnog aanvragen voor omgevingsvergunningen worden ingediend, voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. Bekendheid met dit voornemen kan er ook toe leiden dat de potentiële initiatiefnemers handelingen verrichten of posities innemen, die niet in het belang zijn van het met het voorgenumen bestemmingsplan gestelde doel.

5.1 Geheimhouding raadsbesluit is noodzakelijk

Totdat bekendmaking van het besluit plaatsvindt, dient ook geheimhouding van het raadsbesluit plaats te hebben. Dit om dezelfde redenen zoals opgenomen onder beslispoint 4.1 voor het collegebesluit.



Kantttekeningen

1.1 Toepassing voorbereidingsbesluit kan leiden tot planschade

Als een voorbereidingsbesluit leidt tot aanhouding van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, dan is die aanhouding een grondslag voor het vorderen van zogenoemde planschadevergoeding (artikel 6.1 lid 2 sub d Wet ruimtelijke ordening). Echter, dit risico heeft de gemeente trachten te beperken of te ondervangen door iedere eigenaar twee jaar lang in de gelegenheid te stellen een bouwaanvraag in te dienen. Daarmee wordt passieve risico-aanvaarding voor eigenaren gecreëerd, waardoor de planschade voor hun rekening blijft. Dit is een realistische termijn, maar er kan niet gegarandeerd worden dat een rechter of de Raad van State dat ook zo zal beoordelen.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten

Er is samenhang met de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving op 18 december 2014 alsmede met het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. Inhoudelijk is eerder in dit voorstel al ingegaan op deze samenhang.

Communicatie

Communicatie vindt plaats door middel van:

- de wettelijk voorgeschreven kennisgevingen (publicaties in Staatscourant en Gemeentebled);
- bovendien krijgen de eigenaren en verder bekende belanghebbenden (ontwikkelaars) van de betrokken locaties een persoonlijke kennisgeving (brief), waarin ook de samenhang met de structuurvisie, het uitvoeringsbeleid van 2015, de eerdere briefwisseling en contacten in 2016 (en eventueel 2017), het herijkingsbeleid 2018 en de (nadere) keuzes die daarin voor de betreffende locatie(s) zijn gemaakt, zullen zijn opgenomen.

Deze brieven zullen binnen een week nadat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden, worden verzonden.

Financiën

Voor het project zijn geen financiële middelen gereserveerd. Als een voorbereidingsbesluit leidt tot aanhouding van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, dan is dit een grondslag voor het vorderen van zogenoemde planschadevergoeding (artikel 6.1 lid 2 sub d Wet ruimtelijke ordening). Echter, dit heeft de gemeente ondervangen door iedere eigenaar twee jaar lang in de gelegenheid te stellen een bouwaanvraag in te dienen. Daarmee wordt passieve risico-aanvaarding voor eigenaren gecreëerd, waardoor de planschade voor hun rekening blijft. Dit is een realistische termijn, maar er kan niet gegarandeerd worden dat een rechter of de Raad van State dat ook zo zal beoordelen.

Planning en uitvoering

De gemeenteraad stelt een voorbereidingsbesluit vast en bepaalt daarbij voor welk gebied het besluit geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt. Een voorbereidingsbesluit geldt in beginsel voor een jaar. Als binnen deze periode een ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, neemt het ontwerp-bestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Bijlagen

1. Kaarten gebieden voorbereidingsbesluit 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw'.

Afdeling: Ontwikkeling



Raadsvergadering 18-01-2018

BESLUIT

het nemen van het voorbereidingsbesluit 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw'

De raad van de gemeente Maasgouw,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op artikel 3.7 en 3.3 Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T :

1. te verklaren dat het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' wordt voorbereid en daarom op grond van artikel 3.7 lid 1 Wet ruimtelijke ordening het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) te nemen dat van toepassing is op de gebieden, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaarten;
2. te bepalen dat bij het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) de navolgende voorschriften gelden:

Artikel I

- a. Het is verboden in het gebied van het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het bouwrijp maken van gronden;
 - het aanleggen van openbare voorzieningen.
- b. De onder a. genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betrekking hebbende op het normale onderhoud en beheer.

Artikel II

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel I mits de voorgestane werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking;
4. de geheimhoudingsplicht, die het college heeft opgelegd, te bekrachtigen totdat het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw,
op 18-01-2018.

De raad voornoemd;
De griffier,

De voorzitter,

H.M.L. van Soest

S.H.M. Strous

