Voorstel

gemeenteraad

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum

Registratienummer
BWV-23002779

Agendapunt

Heerlen, 26 september 2023

Onderwerp
Bescherming tegen toename ongewenste gebruiksvormen binnen de bestemming "Maatschappelijk".

Inleiding/aanleiding

1. *Het college heeft in zijn collegevergadering van 26 september 2023 besloten ingevolge artikel 87 Gemeentewet jo artikel 5, lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen tot aan het moment van de behandeling in de raadsvergadering van 25 oktober 2023 van dit voorstel vanwege het mogelijke risico dat de derden in de tussenliggende periode alsnog initiatieven ontplooien die het planologisch regime terplekke frustreren. Dit raadsvoorstel ligt thans onder geheimhouding voor raadsleden ter inzage op de griffie. Zoals voornoemd geldt de geheimhouding tot aan het moment van behandeling in de raad, dit laatste zal derhalve in openbaarheid plaatsvinden.*

Binnen de gemeente Heerlen beschikken diverse bestemmingsplannen over een bestemming “Maatschappelijk”. De standaard passage van de doeleindenomschrijving van de bestemming is: “De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor: “Maatschappelijke Voorzieningen”. In de begripsomschrijvingen wordt in de regel een definitie gegeven van het begrip “maatschappelijke voorzieningen” en hieronder vallen de volgende gebruiksvormen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. Ook zijn er andere bestemmingen waarbinnen maatschappelijk gebruik is toegestaan, denk aan de bestemming “Gemengd”, “Dienstverlening” of een andere bestemming die is voorzien van de nadere aanduiding “maatschappelijk”.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen werd eerst enkel en alleen het bestaande gebruik van een bouwwerk bestemd. Zo had een schoolgebouw de bestemming maatschappelijk educatief, een kerk de bestemming maatschappelijk religieus etc.

Rond 2010 is er door het college van burgemeester en wethouders voor gekozen om de mogelijkheden binnen deze bestemming/functie “Maatschappelijk” te verruimen zodat ook andere gebruiksvormen direct in overeenstemming met het bestemmingsplan zouden zijn en er daardoor geen planologische procedure diende te worden doorlopen om een bepaald initiatief mogelijk te maken. Hierdoor past bijvoorbeeld een zorginitiatief of een

opvang van personen met een multidisciplinaire problematiek in een schoolgebouw zonder de noodzaak tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
Nu worden wij sinds circa 2 jaar vaak geconfronteerd met vragen uit de markt voor initiatieven die zondermeer passen binnen de huidige ruime maatschappelijke bestemming. Hoewel niet iedere vraag tot een daadwerkelijk uitgewerkt plan leidt, is echter wel een trend waarneembaar waarbij het aantal (voornamelijk) ongewenste initiatieven in hoog tempo toeneemt. Dit betreft initiatieven van zorgpartijen die en een twijfelachtige reputatie hebben en waarbij bovendien de beoogde doelgroepen vaak van buiten onze gemeente afkomstig zijn. Daarnaast zijn de locaties waar deze vragen c.q. initiatieven voor worden gesteld/ gemaakt, meestal gelegen in de toch al kwetsbare wijken waarbij de draag- en veerkracht laag zijn. Dit heeft een negatieve invloed op het woon en leefklimaat in deze wijken.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat we bij zorgvoorzieningen voor kwetsbare groepen in onze buurten geen aanzuigende werking willen op problematiek van elders. Uitvoering dient te gebeuren door betrouwbare partners. Een verstandige spreiding over de stad dient tevoren afgestemd te worden. De huidige brede bestemming past hier niet bij omdat er gebrek is aan regie en sturingsmogelijkheden op het mogelijk “importeren” van kwetsbare groepen van buiten Heerlen. Belangrijk daarbij te vermelden is dat panden met een maatschappelijke bestemming ook vaak in woonbuurten te vinden zijn. Op basis van deze redenen is het wenselijk om meer regie te kunnen voeren op maatschappelijke gebruiksvormen.

Kernboodschap
Om te komen tot een grotere regierol bij de gebruiksvormen in een maatschappelijke bestemming/functie is het noodzakelijk te voorkomen dat initiatieven zonder meer kunnen worden gerealiseerd, omdat ze passen binnen de brede omschrijving van de bestemming “Maatschappelijk”. Daarvoor kan het instrument voorbereidingsbesluit worden ingezet, zolang er nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

Het voorbereidingsbesluit
Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid.
Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd. Door het besluit geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten voor de bouwvergunningen die passen binnen het geldende bestemmingsplan.
In het voorbereidingsbesluit kan ook worden bepaald dat het verboden is bouwwerken te slopen of andere (aanleg)werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast kan een voorbereidingsbesluit bepalen dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet zonder ontheffing van het college mag worden gewijzigd. Er is voor gekozen om het gehele grondgebied van de gemeente Heerlen aan te wijzen, zodat niet na het nemen van het voorbereidingsbesluit alsnog het bestaand gebruik van een niet opgesomd bouwwerk kan worden gewijzigd. Binnen één jaar kunnen vele initiatieven worden ontplooid die alsnog het toekomstig planologisch regime frustreren.

Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor één jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, blijft het voorbereidingsbesluit gelden tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt. Wordt er geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd binnen de

termijn van één jaar, dan vervalt het voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit kan dus niet worden verlengd. Wel kan een voorbereidingsbesluit opnieuw worden genomen, maar dan dienen de ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning eerst te worden beoordeeld.

Door de aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegvergunningen wordt voorkomen dat er kosten zijn gemaakt voor (ver)bouwwerkzaamheden, die op basis van het nieuwe bestemmingsplan moeten worden verwijderd.

Kader
Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing

Kernthema:
Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid
Raad, o.g.v. artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening

Voorstel
1. Een voorbereidingsbesluit te nemen krachtens artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening voor het geheel gemeentelijk grondgebied om het paraplubestemmingsplan "reductie gebruiksvormen/gebruiksmogelijkheden bestemming maatschappelijk" voor te bereiden;
2. Dit voorbereidingsbesluit geldt voor het volledige plangebied van het voorbereidingsbesluit waarbinnen bestemmingsplannen zijn gelegen met de bestemming "Maatschappelijk", "Maatschappelijke voorziening", "Gemengd", "Dienstverlening" en overige bestemmingen met een functie aanduiding "Maatschappelijk" op het besluitvlak;
3. Dit besluit tevens een verbod als bedoeld in artikel 3.7 lid 4 Wet ruimtelijke ordening inhoudt, te weten het verbod het gebruik van de aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen naar een andere maatschappelijk gebruik dat bestond ten tijde van het nemen van het voorbereidingsbesluit dan wel het gebruik te wijzigen waarvoor het bouwwerk is opgericht;
4. Dat het college van burgemeester en wethouders kan van het verbod onder 3 bij omgevingsvergunning kan afwijken, mits het gebruik past binnen het toekomstig planologisch regime;
5. Dit besluit geldt niet voor de mogelijke ontwikkeling van een zwembad op het perceel gelegen aan de Laanderstraat 33 Heerlen;
6. Dit besluit in werking treedt met ingang van 26 oktober 2023;

Argumenten
1.1. Hiermee voorkomen we (ongewenste ontwikkelingen). Een voorbereidingsbesluit is een bevriezingsmaatregel die met onmiddellijke ingang voorkomt dat het gebruik van bouwwerken wordt gewijzigd naar een ander gebruik dan het thans bestaande gebruik.

Met een voorbereidingsbesluit wordt voorbereidingsbescherming beoogd om niet het toekomstig planologisch regime te frustreren. (Onvoorziene) ongewenste ontwikkelingen kunnen door het nemen van een voorbereidingsbesluit worden tegengegaan.

2.1. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit blijft het geldend ruimtelijk toetsingskader buiten toepassing. Ontwikkelingen die ongewenst zijn maar op grond van het geldend ruimtelijk toetsingskader wel zijn toegestaan, kunnen onder de werking van het voorbereidingsbesluit worden tegengehouden;
2.2. Een voorbereidingsbesluit geeft een proceduretijd om een definitieve maatregel te ontwerpen binnen één jaar. Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de raad dat een bestemmingsplan voor het gemeentelijk grondgebied wordt voorbereid;
3.1. Teneinde het voorbereidingsbesluit het optimale effect te geven is het niet toegestaan het gebruik te wijzigen zodat het toekomstig planologisch regime wordt gefrustreerd en is enkel het bestaande gebruik ten tijde van het nemen van het voorbereidingsbesluit toegestaan dan wel het gebruik waarvoor het bouwwerk destijds is opgericht;
4.1. Mits een initiatief wordt ingediend passend binnen de kaders van het op te stellen planologisch regime dan kan het college van burgemeester en wethouders middels het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking verlenen;
5.1. De realisatie van een zwembad in de kerk gelegen aan de Laanderstraat 33 zou gedurende de periode van het kracht zijn van het voorbereidingsbesluit (één jaar) enkel mogelijk zijn door middel van het doorlopen van een planologische procedure;
5.1. Om het beoogde bevriezingseffect te bereiken is een zo spoedig mogelijke inwerkingtreding nodig;

Tegenargumenten en risico's
Als voorafgaand aan de afloop van de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, dan herleeft de oude planologische situatie en kan gebruik worden gemaakt van de ruime maatschappelijke bestemmingen en de varianten hierop.

Kosten en dekking
Het vaststellen van dit voorbereidingsbesluit heeft geen financiële gevolgen voor de begroting. Er worden enkel interne ambtelijke uren ingezet.

Communicatie
Het voorbereidingsbesluit zal krachtens artikel 3,7, lid 7 Wet ruimtelijke ordening worden gepubliceerd in het GVOP, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Tevens zal het voorbereidingsbesluit op digitale wijze worden bekend gemaakt en in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voorbereidingsbesluit treedt met ingang van de dag van de bekendmaking in werking.

Het raadsbesluit met de daarbij behorende overzichtskaart zullen voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen in de publiekshal.

Evaluatie
Bij het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan dat binnen één jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit ter inzage moet worden gelegd, zal een nadere specificatie en ruimtelijke afweging worden gegeven.

Planning, procedure en uitvoering

Binnen één jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit moet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd om de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit voort te laten duren.

Bijlagen
-kaart met het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit zal gelden.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,	De burgemeester,
drs. V.N. Gosselink-Van Dijk	drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer BWV-23002779;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,	de voorzitter,
drs. T.W. Zwemmer	drs. R. Wever