GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 28 maart 2022

Voorstelnr. : Z-22-096728/D/22/237126

Onderwerp : **Voorbereidingsbesluit Gemeente Stadskanaal, woontitels 2022**

Stadskanaal, 11 maart 2022

Beslispunten

1. Te waarborgen dat de onbenutte woningbouwtitels alsnog ingezet kunnen worden;
2. Te sturen op het benutten van de woontitels door te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locaties met onbenutte woningbouwtitels en om die reden vast te stellen het voorbereidingsbesluit 'Gemeente Stadskanaal, woontitels 2022' , als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0037.VB2203-vs01 met de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0037.VB2203-vs-01.dxf d.d. 01-03-2020;
3. Te bepalen dat dit besluit geldt voor de locaties met de kadastrale percelen als genoemd in bijlage I;
4. Te bepalen dat het binnen de werkingssfeer van dit besluit verboden is om een of meerdere woningen te bouwen;
5. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij gewenste ontwikkelingen kan afwijken van het voorbereidingsbesluit en alsnog een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere woningen kan verlenen; en
6. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op 1 juni 2022.

Aan de raad

Inleiding

Wij hebben begin 2017 besloten invulling te geven aan de krimpopgave uit 2017 door voor bijna 400 onbenutte woningbouwtitels te bepalen dat deze per 1 juni 2020 zullen vervallen of heroverwogen worden. Deze periode van drie jaar is ten eerste gekozen om eigenaren van betreffende gronden de gelegenheid te geven hun bouwmogelijkheden te benutten. Ten tweede om te zorgen voor voorzienbaarheid en daarmee dat er geen sprake van planschaderisico is. De betrokken grondeigenaren zijn in 2017 van ons besluit op de hoogte gebracht.

In een nieuw op te stellen bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, ook wel omgevingsplan 1.0 genoemd, wordt ons besluit uit 2017 verwerkt. Omdat dit bestemmingsplan nog in voorbereiding was, heeft uw raad in 2020 en 2021 een voorbereidingsbesluit genomen om te kunnen sturen op de realisatie van deze onbenutte bouwtitels. Het besluit uit 2021 voorzag bovendien in een ander perspectief door de titels niet langer weg te bestemmen maar ze te behouden en als wijzigingsbevoegdheid in te voegen in het nieuwe bestemmingsplan. Nu momenteel de laatste hand aan het ontwerp van dat bestemmingsplan wordt gelegd, maar het ontwerp na 1 juni 2022 ter inzage wordt gelegd, is er juridisch gezien behoefte om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen en de sturingsmogelijkheden te behouden. Ook beleidsmatig zijn er redenen om dit besluit te nemen. Op deze manier blijven de onbenutte bouwtitels beschikbaar voor een toekomstige invulling in de gemeente. Een overzicht van de locaties en aantallen woningen waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt is opgenomen in bijlage I.

De locaties waar het grootste deel van de onbenutte bouwtitels aanwezig is maar nog niet benut zijn, zijn in eigendom van een woningcorporatie of van de gemeente zelf. De andere locaties zijn van particuliere eigenaren en voorzien in een relatief beperkt aantal titels. Deze zijn slechts ten dele wel benut. De constatering is dat er ook in 2022 nog onbenutte woningbouwmogelijkheden aanwezig zijn en dat diverse grondeigenaren de laatste vijf jaar geen gebruik gemaakt hebben van de bouwmogelijkheden. Er is nu meer dan voorheen behoefte om de woonwensen te verzilveren gelet op de gewijzigde woningmarktsituatie. Gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt is er een noodzaak de onbenutte bouwtitels niet weg te bestemmen, maar ze strategisch op andere locaties of op een andere wijze in de gemeente te benutten.

Beoogd effect

1. Het behouden van de onbenutte woningbouwtitels in de gemeente Stadskanaal,
2. Het stimuleren van de woningmarkt, en
3. Het kunnen sturen op de nadere invulling van de onbenutte titels.

Argumenten

1. Er is een noodzaak om de onbenutte titels te behouden en vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan;
2. Door het behouden van de woontitels willen we de woningmarkt in Stadskanaal een boost geven;
3. Door het behouden van de woontitels kunnen we de woningvoorraad kwalitatief verbeteren;
4. We willen de titels strategisch op een andere wijze of op andere locaties in de gemeente kunnen benutten;
5. Door de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit kunnen we ongewenste ontwikkelingen van de betrokken locaties tegengaan; en
6. Tegelijk is er flexibiliteit om wel mee te werken aan gewenste initiatieven doordat we dit als mogelijkheid opnemen in het voorbereidingsbesluit.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het nieuwe voorbereidingsbesluit zal op 1 juni 2022 ingaan, de dag nadat het huidige besluit verloopt. De planning is dat het ontwerp bestemmingsplan medio 2022 ter inzage gelegd zal worden en het definitieve bestemmingsplan eind 2022 vastgesteld kan zijn door uw raad.

Communicatie

De betreffende eigenaren hebben we geïnformeerd over het voorstel aan uw raad zodat men op voorhand geïnformeerd is over de effecten van het te nemen besluit en zij indien gewenst kunnen inspreken bij uw raad. Deze vorm van participatie is wenselijk omdat er na besluitvorming door uw raad geen bezwaar of beroep open staat. Het raadsbesluit maken we op de gebruikelijke wijze bekend, namelijk door publicatie op ruimtelijkeplannen.nl en via de bekendmaking in het (digitale) gemeenteblad.

Juridische consequenties

Bij de behandeling van het raadsvoorstel in uw raad kan van het inspreekrecht gebruik gemaakt worden. Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open. Door het voorbereidingsbesluit ontstaat er ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening gedurende een jaar een beschermende werking tegen ongewenste ontwikkelingen. Wij moeten een aanvraag omgevingsvergunning aanhouden voor deze locaties als die in het jaar ingediend wordt. Na afloop van de bescherming dienen wij de aanvraag in behandeling te nemen.

Kosten, baten, dekking en subsidies

Er is geen aanleiding op risico op planschadeclaims omdat er sprake is van voorzienbaarheid van de wijziging van de planologische mogelijkheden. In 2017 hebben wij over ons besluit tot wegbestemmen van de titels gecommuniceerd met betrokkenen. Toen is aangekondigd dat op 1 juni 2020 de titels zouden vervallen of heroverwogen worden, tenzij in die drie jaar een verzoek tot vergunning ingediend zou worden. De periode van drie jaar is in de algemene rechtspraak voldoende om te spreken van voorzienbaarheid. Op dit moment is er door de uitgelopen planning van het nieuwe bestemmingsplan zelfs sprake van een langere periode van voorzienbaarheid.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.v.t.

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester

MDH/