

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : TAM-Vorbereidingsbesluit "Eltensestraat 17"

Zaak- & documentnr.	:	Opsteller	:	N.J. (Hans) Stam
Portefeuillehouder	:	Afdeling	:	Gemeenteraad

Samenvatting

In 2022 stelde de gemeenteraad een bestemmingsplan voor het perceel aan de Eltensestraat 17 in Duiven vast met het oog op de bouw van 24 sociale huurwoningen. Toen was het nog niet mogelijk vast te leggen dat het moest gaan om sociale huurwoningen. Nu kan dat wel. Echter, de oppervlakte van de studio's en appartementen wijkt af van wat er in de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023 staat. Daarin staat een minimale gebruiksoppervlakte van 42 m². Om te borgen dat het in de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst overeengekomen aantal van 24 sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, is het noodzakelijk dit aantal vast te leggen in het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Met het voorbereidingsbesluit wordt enerzijds voorkomen dat de eigenaar het plan omvormt tot dure huur- of koopappartementen en anderzijds de bouw van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Als de ontwikkelaar het plan uiteindelijk niet wil realiseren, vormen het Omgevingsplan en de verleende omgevingsvergunning een basis voor onteigening.

De voorbereidingsbescherming met een voorbereidingsbesluit is geregeld in afdeling 4.2 van de Omgevingswet. Anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het geval was, is het voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet geen besluit met regels die zelfstandig werken. Het voorbereidingsbesluit voegt de voorbeschermingsregels namelijk toe aan het omgevingsplan of de omgevingsverordening. Het voorbereidingsbesluit is dus een besluit dat het omgevingsplan of de omgevingsverordening daadwerkelijk wijzigt. De voorbeschermingsregels maken deel uit van het omgevingsplan of van de omgevingsverordening. Dit staat in de artikelen 4.14, lid 2, 4.15, lid 2 en 4.16, lid 3 van de Omgevingswet. Daarom kan vanaf het moment dat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden elke aanvraag die niet past binnen de aangepaste regels worden geweigerd. Het verandert niks aan de al verleende vergunning.

Beslispunten

1. Een voorbereidingsbesluit conform artikel 4.14 Omgevingswet te nemen en hierbij te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding met IMRO kenmerk NL.IMRO.0226.TAMVBELTEN17-VS01;
2. Te bepalen dat op grond van artikel 4.14 Omgevingswet het verboden is het gebruik van de gronden of bouwwerken van het bepaalde gebied te wijzigingen in een ander bouwplan dan de bouw van 24 sociale huurwoningen tenzij een kleiner aantal woningen het gevolg is van het aanpassen aan de eisen en maten uit de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023 óf het gevolg van het omzetten naar middeldure huurwoningen, mits deze voldoen aan de eisen en maten uit de Doelgroepenverordening;

3. Te bepalen dat in afwijking van het gestelde, het college van B&W een omgevingsvergunning kan verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde (TAM-)Omgevingsplan;
4. Het TAM-Vorbereidingsbesluit ter inzage te leggen op de in artikel 4.14 Omgevingswet jo 3:42 Algemene wet bestuursrecht beschreven wijze;
5. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van besluitvorming door de gemeenteraad.

Aanleiding en argumenten

Op 10 maart 2022 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan “Eltensestraat 17” vast. Dit bestemmingsplan (met identificatie NL.IMRO.0226.BPDUIVENZUID009-VS01) maakt het mogelijk om op het perceel aan de Eltensestraat 17 in Duiven (kadastraal bekend, gemeente Duiven, sectie D, nummers 1028 en 1030) maximaal 24 wooneenheden te realiseren.

In de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 2.2 Toekomstige situatie) is aangegeven dat het gaat om 24 sociale huurwoningen. Op het moment dat de raad het bestemmingsplan vaststelde, was het niet mogelijk vast te leggen dat het om sociale huurwoningen ging. Dit omdat de raad nog geen Doelgroepenverordening vaststelde. Met zo'n verordening legt de gemeenteraad namelijk vast wat onder een sociale huurwoning moet worden verstaan en aan welke eisen deze moet voldoen.

Op 14 februari 2023 stelde de gemeenteraad de Doelgroepenverordening vast. Daarmee wordt het mogelijk alsnog in het bestemmingsplan vast te leggen dat op het perceel aan de Eltensestraat 17 in Duiven (of elders) sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Dit vastleggen is in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning en de met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger wordt dus niet geconfronteerd met een ongewenste of onbekende situatie. Alleen is het wel zo dat de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023 bepalingen kent voor de minimale gebruiksoppervlakte van (sociale huur-)woningen. Het vergunde bouwplan voldoet daar niet aan. Hierdoor kan geen koppeling gelegd worden met de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023.

Met het voorbereidingsbesluit bepaalt de gemeenteraad dat er een nieuw Omgevingsplan komt voor het perceel aan de Eltensestraat 17. Daarnaast wordt er voorkomen dat de eigenaar gebruik maakt van ongewenste mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan kan bieden. Die zijn er namelijk doordat in het bestemmingsplan geen minimaal aantal woningen is vastgelegd. Er mogen bijvoorbeeld dus ook 6 dure koopappartementen worden gerealiseerd.

Het geformuleerde voorbereidingsbesluit biedt de ruimte minder appartementen te vergunnen als dit komt om te voldoen aan de minimale gebruiksoppervlaktes uit de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023. Het kan dan ook gaan om middelhure huurwoningen. Een eventueel heel ander bouwplan kan alleen na een raadsbesluit.

Omdat de gemeente zelf geen bouwplannen realiseert, is het gewenst om, conform de op 18 april 2023 aangehouden motie Eltensestraat, het gesprek aan te gaan met Vivare of een andere toegelaten instelling (en met inachtneming van het Didam-arrest) of zij de woningen wil realiseren. Tot slot is het gewenst om in het aangepaste Omgevingsplan ook op te nemen dat een kleiner aantal woningen mogelijk is als dit een gevolg is van het aanpassen aan de eisen en maten uit de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023.

Kanttekeningen

Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld omdat het op de negatieve lijst van artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht is vermeld. Wel staan rechtsbeschermingsvoorzieningen open tegen besluiten die op basis van een voorbereidingsbesluit kunnen worden genomen, zoals de beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning (weigering of verlening van een omgevingsvergunning).

Nadeelcompensatie Het enkel nemen van een voorbereidingsbesluit kan niet leiden tot nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Het te zijner tijd vaststellen van het nieuwe omgevingsplan kan mogelijk wel tot succesvolle schadeclaims leiden. Ervan uitgaande dat er sprake is van 4% eigen risico en proportionele terugdringing van functionele mogelijkheden is de inschatting dat de risico's beperkt zullen zijn.

Planning

Het voorbereidingsbesluit gaat in op de dag van publicatie waardoor een (ongewenste) verandering van het bouwplan niet meer mogelijk is.

Een voorbereidingsbesluit geldt op basis van de Omgevingswet in principe voor anderhalf jaar. Binnen anderhalf jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit dient een (ontwerp)omgevingsplan ter inzage te liggen waarin de omschreven aanpassing moet zijn verwerkt. Als het niet lukt binnen anderhalf jaar een (ontwerp)omgevingsplan ter inzage te leggen is het niet mogelijk het voorbereidingsbesluit te verlengen.

Beoogd effect

Voorkomen dat op het perceel Eltensestraat 17 in Duiven dure appartementen worden gerealiseerd in plaats van de beoogde sociale huurwoningen.

Financiële paragraaf

De kosten, inclusief het nieuwe Omgevingsplan, komen ten laste van de bestemmingsreserve betaalbare woningbouw. Deze reserve is immers bedoeld om betaalbare woningen te realiseren.

Participatie en communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd. Daarnaast moet de initiatiefnemer op de hoogte gesteld worden. Ook het ontwerp Omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing

Duiven, 10 december 2024

Namens de fractie CDA Duiven-Groessen-Loo

N.J. (Hans) Stam
Fractievoorzitter