GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 17 mei 2021

Voorstelnr. : Z-21-083387/D/21/206190

Onderwerp : **Voorbereidingsbesluit 'Gemeente Stadskanaal, woontitels 2021'**

Stadskanaal, 30 april 2021

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 2021' , als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0037.VB2103-vs01 met de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0037.VB2103-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 2021.

Aan de raad

Inleiding

Aanleiding: Besluit 2017 tot wegbestemmen onbenutte woningbouwmogelijkheden

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, zou ons besluit uit 2017 verwerkt worden. Omdat dit bestemmingsplan in juni 2020 nog in voorbereiding was, heeft de raad in mei 2020 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit maakte dat wij een jaar lang konden sturen op invulling van deze woningbouwlocaties omdat aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen aangehouden konden worden tot het nieuwe toetsingskader, het bestemmingsplan, vastgesteld was. Nu dit jaar voorbij is, en het bestemmingsplan nog in voorbereiding is, is er juridisch gezien behoefte om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Ook beleidsmatig zijn er redenen om dit besluit te nemen. Een tabel met een overzicht van de locaties waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt is opgenomen in bijlage I. In bijlage II is een overzichtskaart te vinden van de locaties.

Woonvisie

In de woonvisie 2020-2025 die uw raad in september 2020 heeft vastgesteld biedt de gemeente meer ruimte voor ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo wordt er ruimte geboden voor het toevoegen van woningen om bijvoorbeeld een 'rotte kies' situatie op te lossen of om locaties opnieuw in te vullen. Daarnaast wordt in elk dorp de mogelijkheid geboden om een aantal woningen toe te voegen.

Ook is er behoefte om de kwaliteit van het woningbestand te vergroten. Met de realisatie van nieuwbouw worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd. Deze nieuwe woningen zijn energiezuinig en sluiten wat de plattegrond betreft beter aan bij de behoefte van deze tijd. Het doel is om de vraag op de woningmarkt beter te bedienen en als gemeente een gunstiger woonklimaat te bieden.

Veranderende woningmarkt
Op dit moment is de woningmarkt volop in ontwikkeling. Om meerdere redenen is er meer vraag dan voorheen naar nieuwe woningen in de gemeente Stadskanaal. De in 2021 door de provincie geactualiseerde bevolkingsprognoses vallen een stuk gunstiger uit dan de eerdere prognoses. Om bovenstaande redenen is er urgentie om zoveel mogelijk mee te werken aan nieuwbouw in de gemeente Stadskanaal, daar waar het past bij de beleidsuitgangspunten. Zo spant de gemeente zich onder andere in voor het uitgeven van nieuwe bouwkavels in de kernen en het herinvullen van braakliggende locaties.

Situatie 2021: woningbouwtitels behouden en opnieuw invullen
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. Conclusie is dat er ook in 2021 nog onbenutte woningbouwmogelijkheden aanwezig zijn en dat diverse grondeigenaren de laatste vier 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.

Nieuw bestemmingsplan
Het nieuwe bestemmingsplan omvat het hele grondgebied van de gemeente Stadskanaal. Op dit moment is het nieuwe bestemmingsplan als nieuwe planologische toetsingskader voor de onbenutte bouwtitels in voorbereiding. De huidige bouwtitels blijven zolang bestaan. De planning is dat het ontwerp bestemmingsplan medio 2021 ter inzage gelegd zal worden en het definitieve bestemmingsplan medio 2022 vastgesteld kan zijn door uw raad.

Nieuw voorbereidingsbesluit
Om te kunnen sturen op aanvragen voor het benutten van de woontitels is het nodig om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen tot het nieuwe bestemmingsplan in procedure is gebracht.

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
Argumenten om dit voorstel te doen aan de raad zijn de volgende.

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 2021 ingaan, de dag nadat het huidige besluit verloopt.

Communicatie
De betreffende eigenaren hebben we geïnformeerd over het voorstel aan uw raad. Deze brief stuurden wij 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 in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en via de bekendmaking op de gemeentelijke website.

Ook informeren we de eigenaren over het dan genomen raadsbesluit.

Juridische consequenties
Behoud titels
Door te besluiten de onbenutte woningbouwtitels in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen is geborgd dat deze behouden blijven. Ook voorkomen we dat we in de toekomst voor elke woontitel toestemming moeten vragen van de provincie.

Inspreken
Bij de behandeling van het raadsvoorstel in de raad kan van het inspreekrecht gebruik gemaakt worden.

Bezwaar/beroep
Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

Bescherming door voorbereidingsbesluit
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.

Bescherming door ontwerp bestemmingsplan
Als wij een ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen levert dat een aanhoudingsgrond voor aanvragen omgevingsvergunningen aan. Daarmee vervalt de aanhoudingsgrond vanwege het voorbereidingsbesluit. De aanhouding door het ontwerp plan duurt 18 weken vanaf het ter inzage leggen. Daarna vervalt de aanhouding vanwege het ontwerp plan. Als er op dat moment een raadsbesluit over vaststelling van het definitieve bestemmingsplan is genomen gaat er vanwege dat raadsbesluit weer een aanhoudingsgrond gelden. Als er niet binnen 18 weken een raadsbesluit is genomen is er geen aanhoudingsgrond meer. Dan zal er opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen moeten worden. De verwachting is dat dit laatste het geval is. Dat betekent dat er in het laatste kwartaal van 2021 opnieuw een voorbereidingsbesluit zal moeten worden genomen om ook na afloop van de 18 weken een beschermende werking te hebben tot er een raadsbesluit over het vaststellen van het bestemmingsplan is genomen.

Aanvraag omgevingsvergunning
Iemand kan een aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit indienen gedurende de looptijd van het huidige voorbereidingsbesluit, dus voor 31 mei 2021. Na afloop van het huidige besluit zullen wij dan de aanvraag in behandeling moeten nemen en mogelijk moeten verlenen als deze in overeenstemming met het bestemmingsplan is. Daarmee is er een bepaald risico aanwezig. Echter, gelet op het beperkte aantal te verwachten aanvragen, het overleg wat met de eigenaren gevoerd is, en gelet op de mogelijkheid in overleg met ons alsnog een vergunning te verlenen voor gewenste ontwikkelingen, is de verwachting dat dit risico aanvaardbaar is.

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	de heer K. Sloots
secretaris	burgemeester

MDH/