

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Project voorzienbaarheid bestemmingsplanwijziging deprogrammeren woningbouwlocaties.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Tegels, F.M.A.M.
	Datum vergadering:	06 juni 2017

1. Aanleiding

Vanuit de Regionale structuurvisie wonen en de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 heeft de gemeente de verplichting het teveel aan plancapaciteit voor 2020 met 40% terug te brengen. Dit is ook vastgelegd in daaropvolgende bestuursafspraken. De uitvoering van dit voornemen wordt momenteel voorbereid. Om dit ook naar de buitenwacht onder de aandacht te brengen is op 17-5-2017 een bekendmaking geplaatst in het gemeenteblad en Beesel1 onder de titel "Gemeente Beesel gaat bouwtitels voor woningbouw schrappen". Hierin is ook aangekondigd dat eigenaren van gronden waarop dit betrekking heeft hierover schriftelijk worden benaderd door de gemeente.

Uiteindelijk moet dit proces leiden tot een wijziging van de bestemmingsplannen bebouwde gebieden en Buitengebied. Voor het traject in Bestemmingsplan bebouwde gebieden heeft CroonenBuro5 een plan van aanpak gemaakt. Dit plan van aanpak treft u aan in de bijlagen.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Uitgangssituatie is de woningprognose die in de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en het bij deze structuurvisie behorende woningbouwoverzicht. Doelstelling is het schrappen van tenminste 40% van het overschot aan bouwtitels uit de bestemmingsplannen Bebouwde gebieden en Buitengebied. Dit komt neer op het schrappen van 52 bouwtitels voor woningen tot 2020. Bij de herijking van de structuurvisie in 2019 zal de opgave bepaald worden voor de periode tussen 2020 en 2030.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente is initiatiefnemer voor het proces van het schrappen van bouwtitels en de daarvoor benodigde bestemmingsplanwijziging. Binnen dit proces krijgen eigenaren de mogelijkheid om binnen een termijn van 18 maanden hun bouwtitels alsnog te verzilveren door een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen voor een woning.

4. Toelichting

Het schrappen van bouwtitels uit de bestemmingsplannen is nadrukkelijk aan de orde geweest bij de vaststelling van de Regionale structuurvisie wonen en de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022. Ik

verwijs naar bijgevoegd plan van aanpak dat is opgesteld door adviesbureau CroonenBuro5, die de wijziging van het bestemmingsplan Bebouwde gebieden in voorbereiding heeft. Uit het plan van aanpak blijkt, dat uw college de volgende keuzemogelijkheden heeft.

Keuzes college vervallen bouwmogelijkheden:

Optie 1: Alleen laten vervallen van wijzigingsbevoegdheden zijn er 99 (na aftrek van de locatie tuinbouwloods en toevoeging van extra woningen op de locatie Aaj Mert in Beesel), dat volstaat ruimschoots voor periode tot 2020. Nadeel is dat een ontwikkeling via wijziging in het kader van de beoordeling van de wenselijkheid van bouwplannen via het beoordelingskader beter kan scoren dan een directe bouwtitel.

Optie 2: Alle bouwlocaties beoordelen aan de hand van het afwegingskader, op basis daarvan de onderste 131 laten vervallen. Voordeel is dat de gemeente daarmee direct klaar is (ook voor na 2020), daarmee is de gemeente wel strikter dan de afgesproken 40%.

De overige 60% is echter niet vrijblijvend, maar moet na 2020 ook daadwerkelijk worden weggenomen.

Optie 3: Nu minimaal 52 stuks laten vervallen, wijzigingsbevoegdheid in het plan introduceren die wijziging mogelijk maakt, bijvoorbeeld als binnen 3 of 5 jaar de resterende bouwtitels niet zijn benut.

Optie 4: alles laten vervallen, zodat iedere nieuwe ontwikkeling uitsluitend buitenplannen mogelijk is. Dat is de meest vergaande optie, nadeel is dat dan nu mogelijkheden worden weggenomen die later mogelijk weer moeten worden opgenomen.

Voorstel: te kiezen voor optie 4. De woningbouw in Oppe Brik is hierbij niet betrokken dit ligt in een apart bestemmingsplan. Daarnaast is dit een plan, dat volgens het afwegingskader voor uitvoering in aanmerking komt en de woningbouw daar momenteel volgens planning in uitvoering is.

Keuzes college bouwmogelijkheden niet-woonbestemmingen (gemengde bestemmingen):

Optie 1: Binnen alle niet-woonbestemmingen aantal woningen vastleggen op het bestaande aantal woningen. Daarmee moet ieder initiatief buitenplannen worden beoordeeld/mogelijk gemaakt.

Optie 2: Binnen (bijvoorbeeld) de centrumbestemming nog voorzien in een afwijkingsmogelijkheid voor toevoegen woningen, zodat aanpak van 'probleemgevallen' (bijvoorbeeld leegstand detailhandel) nog relatief eenvoudig mogelijk blijft. Dat betekent in principe ook dat er per saldo meer moet worden geschrapt. Deze woningen zijn immers niet opgenomen in het bouwprogramma van 318 woningen en zijn op dit moment dus ook niet meegenomen in de opgave voor deprogrammering.

Voorstel: Ik stel voor optie 1 uit te voeren, hiervoor is wel nodig om exact te inventariseren en vast te leggen op welke locaties woningen aanwezig zijn. Nadat deze inventarisatie is uitgevoerd kan uw college bepalen op welke manier we deze locaties op de beste manier planologisch regelen binnen de opgaven die de gemeente heeft.

Keuzes manier van bekendmaking

Er zijn meerdere manieren om de eigenaren in kennis te stellen van het beleidsvoornemen om het bestemmingsplan te wijzigen:

1. kennisgeving in het gemeenteblad en Beesel1;
2. alle eigenaren actief persoonlijk te benaderen middels een brief.

Hoewel dit wettelijk niet verplicht is, is met de gemeenteraad afgesproken, dat de eigenaren die dit aangaat van de gemeente een persoonlijk bericht krijgen. In Beesel1 en het gemeenteblad is inmiddels bekend gemaakt dat de eigenaren die dit aangaat persoonlijk benaderd worden. Een conceptbrief voor de eigenaren is bijgevoegd. Evenals een lijst met de percelen waarop dit betrekking heeft. (In verband met de privacy van eigenaren deze lijst alleen zonder persoonsgegevens verstrekken aan derden c.q. bekendmaken).

De eigenaren van gebieden met een wijzigingsbevoegdheid hoeven we niet aan te schrijven. Hun percelen voldoen niet aan de regels uit het bestemmingsplan om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheden. Hiervoor hoeft uw college geen voorzienbaarheid te creëren. Zij hebben immers geen directe bouwtitel. Er ontstaat geen recht op planschade als de wijzigingsbevoegdheid van het perceel wordt geschrapt.

Voorstel: alle op de lijst vermelde eigenaren aan te schrijven.

Plan van aanpak:

Als uw college verder in het proces besluiten wil onderbouwen is het wenselijk dat dit zoveel mogelijk gebaseerd is op vastgesteld beleid. Dit beleid moet uw college dan wel bekend maken. Ik stel voor het plan van aanpak als beleid vast te stellen met de door uw college gemaakte keuzes (zie voorstel).

5. Visie Blij in Beesel

Fijn wonen, investeren in de juiste woningen op de juiste locaties, met het oog op de toekomstwaarde van het overige bestaande woningbestand.

6. Integrale afstemming

Niet van toepassing.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Over het proces van voorzienbaarheid is al gepubliceerd over het schrappen van bouwtitels. Dit is in 2016 gebeurd bij de vaststelling van de Regionale Structuurvisie wonen. Daarnaast heeft bekendmaking plaatsgevonden van de voorgenomen wijziging van de bestemmingsplannen Bebouwde gebieden en Buitengebied waarbij is aangegeven, dat één van de doelen van de wijziging van het bestemmingsplan het schrappen van niet gebruikte bouwtitels voor woningen is. De laatste publicatie is gedaan in het gemeenteblad en in Beesel 1 op 17 mei 2017 (zie bijlage).

- b. Financieel

Een zorgvuldig doorlopen proces kan voorkomen dat eigenaren de gemeente met succes kunnen aanspreken voor een planschadevergoeding bij het schrappen van de beoogde bouwtitels.

- c. Juridisch

Zie bijgevoegde conceptbrief.

- d. Collegeprogramma

Zie blij in Beesel.

- e. Risico's

Dat eigenaren ondanks de doorlopen procedure zullen proberen planschade vergoed te krijgen. Dat meer eigenaren dan voorzien gebruik zullen maken van hun bouwtitels en de volledige planreductie niet wordt gehaald.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing

8. Voorstel / advies

1. Vervallen bouwmogelijkheden: te kiezen voor optie 4 als verwoord in de toelichting. In beginsel uit te gaan van het schrappen van alle bouwtitels (behalve Oppe Brik en Tuinbouwloods).
2. Bouwmogelijkheden gemengde bestemmingen: Conform optie 1 alle niet woonbestemmingen (gemengde bestemmingen) op perceelsniveau analyseren en daarna maatwerkvoorstel in uw college;
3. Aanschrijving eigenaren: Alle perceelseigenaren persoonlijk in kennis stellen overeenkomstig bijgevoegde conceptbrief.
4. Het plan van aanpak vast te stellen als beleid overeenkomstig de bovenstaande keuzes en dit bekend te maken.