

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Opstart veegplan bestemmingsplan Bebouwde gebieden en traject voorzienbaarheid voor het verminderen van het aantal woningbouwlocaties.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Tegels, F.M.A.M.
	Datum vergadering:	06 februari 2017

1. Aanleiding

In december 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Bebouwde Gebieden vastgesteld. Tijdens het gebruik van dit bestemmingsplan is gebleken, dat er een aantal omissies in zitten en een aantal regels heroverweging behoeven.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 9 mei 2016 de Structuurvisie Wonen Regio Noord-Limburg vastgesteld alsmede de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022. In de structuurvisie wonen is een regionaal actieprogramma opgenomen. Één van de actiepunten is dat in gemeenten, waar een overschot aan woningbouwlocaties is, dit aantal met 40% van het overschot wordt teruggebracht voor het jaar 2020. Dit uitgangspunt is overgenomen in de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2020. Deze doelstelling maakt ook een wijziging van het bestemmingsplan bebouwde gebieden noodzakelijk.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

1. Omissies op te lossen in het bestemmingsplan Bebouwde gebieden en zo mogelijk te dereguleren.
2. Voldoen aan de regionale afspraken van het terugbrengen van de plancapaciteit woningbouwlocaties.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Gemeente is trekker van het project.

4. Toelichting

Bestemmingsplan bebouwde gebieden is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2014. Tijdens het gebruiken van het bestemmingsplan is gebleken, dat er ondanks de intensieve voorbereiding van het bestemmingsplan toch een aantal omissies zitten in de verbeelding en in de regels. De afdeling grondgebied heeft hiervan een lijst bijgehouden om deze door middel van een "veegplan" aan te passen. Daarnaast willen we bekijken of het mogelijk is om het aantal regels in het bestemmingsplan terug te brengen.

Het bestemmingsplan Bebouwde Gebieden bevat een aantal onbenutte bouwtitels. Voor de opgave die de gemeente heeft tot het terugbrengen van het aantal directe bouwtitels op grond van de regionale afspraken is de aanpassing van het bestemmingsplan ook noodzakelijk.

Het grootste deel van de bouwtitels is in het huidige bestemmingsplan opgenomen, omdat die in het voorgaande bestemmingsplan Kernen al een directe bouwtitel hadden en deze bouwtitels zijn overgenomen. Deze bouwtitels zijn niet eerder tot uitvoering gekomen en het is twijfelachtig of deze

worden uitgevoerd. Deze staan al meer dan 10 jaar als bouwlocatie op de plankaart en hebben niet geleid tot concrete woningbouwplannen. Het voornemen is om deze bouwtitels nu uit het bestemmingsplan te schrappen.

Dit overschot aan bouwtitels voor woningen heeft tot gevolg dat er geen ruimte is voor nieuwe initiatieven doordat het systeem van dynamisch voorraadbeheer van toepassing is dat uitgangspunt is vanuit het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg. Het is echter niet raadzaam om deze bouwtitels direct uit het bestemmingsplan te schrappen. Bij het direct schrappen van bouwtitels zal in veel gevallen door de eigenaar een beroep kunnen worden gedaan op planschade. De verplichting tot betaling van planschade kan de gemeente voorkomen. Dit kan door het creëren van voorzienbaarheid. Vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beziet een planwijziging vanuit de positie van een weldenkende en handelende eigenaar. Een weldenkende eigenaar moet er rekening mee houden, dat de planologische situatie kan gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin. Hij moet kunnen voorzien, dat de planologische situatie verandert (voorzienbaarheid). Dit houdt in dat concrete (beleids-) voornemens om de planologische situatie te veranderen openbaar moeten zijn gemaakt. Als de eigenaar niet tot actie overgegaat om te komen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe regime veranderen, is er sprake van passieve risicoaanvaarding. Een termijn van een periode van tenminste 9 maanden is volgens jurisprudentie van de afdeling Rechtspraak van de Raad van State voldoende voor eigenaren om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te kunnen dienen. Totdat uw college de ontwerp-wijziging van het bestemmingsplan ter inzage legt, hebben initiatiefnemers in dit proces de kans om alsnog een omgevingsvergunning voor woningbouw in te dienen.

Offerte wijziging bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig Adviesbureau Croonen/Buro5 heeft op ons verzoek een offerte opgesteld voor het veegplan en de planwijziging in het kader van voorzienbaarheid.

Het totaalbedrag voor het veegplan, deregulering en schrappen van bouwtitels bedraagt € 9.600.

De actualisatie bestaat uit 3 onderdelen

- Herstel van omissies in het plan
- Deregulering
- Verwerken van het volkshuisvestingsvraagstuk (op basis van POL, Regionale visie en gemeentelijk beleid).

Croonen/Buro5 stelt voor de werkzaamheden in twee delen te knippen.

- A. Herstel omissies en deregulering
- B. Verwerken volkshuisvestingsbeleid

Deel A: Herstel omissies en deregulering.

De werkzaamheden starten met een overleg waarin het adviesbureau en de gemeente de regelingen en locaties die toelichting behoeven bespreken. Vervolgens past Croonen/Buro5 het bestemmingsplan aan. De offerte gaat er vanuit dat gestart wordt met een ontwerpbestemmingsplan. Zij stellen een concept ontwerpbestemmingsplan op dat is gebaseerd op de definitieve lijst met de door de gemeente gewenste aanpassingen en het startoverleg. Hierbij hoort een nieuwe toelichting op waarin de aanpassingen per onderdeel of per locatie zijn beschreven. De verbeelding bestaat uitsluitend uit de locaties waar ook daadwerkelijk iets op de verbeelding wordt gewijzigd.

De regels kunnen op twee verschillende manieren gewijzigd worden. Croonen/Buro5 of in de bestaande regels de gewenste wijzigingen duidelijk aangegeven óf een set regels opstellen waarin uitsluitend de wijzigingen opgenomen worden. Voordeel van de eerste optie is dat de regels nog steeds als geheel raadpleegbaar zijn. In de tweede optie dienen de regels naast elkaar geraadpleegd te worden. Ik stel uw college voor om de eerste optie te kiezen.

Het concept ontwerpbestemmingsplan leggen zij aan de gemeente voor en bespreken zij telefonisch of per mail met ons. Vervolgens passen wij het bestemmingsplan aan tot ontwerpbestemmingsplan dat gereed is voor ter inzage legging.

Zij gaan er vanuit dat eventuele zienswijzen door de gemeente beantwoord worden in een nota zienswijzen. Na vaststelling van het bestemmingsplan passen zij het bestemmingsplan op basis van het vaststellingsbesluit aan. Voor de verwerking van de aanpassingen gaan wij ervan uit dat de

aanpassingen die voortvloeien uit de vaststellingsprocedure beperkt zijn.

Deel B: Verwerken volkshuisvestingsbeleid/schrappen van bouwtitels.

De werkzaamheden hiervoor starten met een startoverleg waarin de gevolgen van het provinciaal en gemeentelijk beleid inzake het terugbrengen van de woningbouwtitels besproken wordt. Naar aanleiding van het beleid en het startoverleg stelt Croonen een notitie op waarin Croonen/Buro5 de verschillende mogelijkheden en de voor- en nadelen voor doorvertaling inzichtelijk maken. Op basis van deze notitie maakt uw college een keuze maken voor de wijze van doorvertaling in het bestemmingsplan. Op basis hiervan brengt Croonen/Buro5 de vervolgwerkzaamheden in beeld. Dit betekent, dat voor dat deel er nog vervolgkosten komen op basis van de te maken keuzes. De gemaakte keuzes vertalen we in een beleidsnotitie, die we na vaststelling door uw college als beleid bekend maken.

Verwerking tot één wijzigingsplan van het bestemmingsplan.

Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan zijn twee aparte trajecten voorgesteld. Dit komt omdat de wijzigingen in Deel A van een andere grootte zullen zijn dan die in Deel B. Bovendien kan op dit moment voor deel B nog niet worden bepaald hoe dit zal verlopen, omdat dit mede afhankelijk is van het feit of eigenaren al dan niet overgaan tot het invullen van nog openstaande directe bouwtitels. Het is mogelijk om dat deel waarin het volkshuisvestingsbeleid vertaald wordt separaat in procedure te brengen en niet gelijktijdig met de overige aanpassingen. In hant voorstel zijn is Croonen/Buro5 daar ook vanuit gegaan. Het is ook mogelijk om de werkzaamheden gelijktijdig uit te voeren. Wij hebben met Croonen/Buro5 besproken, dat we beide deelplannen separaat voorbereiden en als één wijzigingsvoorstel van het bestemmingsplan in elkaar passen en voorleggen ter vaststelling aan de gemeenteraad. Beide trajecte starten we gelijktijdig. De planning is, dat bij de benodigde doorlooptijd van tenminste 9 maanden een vaststelling van het bestemmingsplan kan plaatsvinden inde eerste helft van 2018. Daarmee blijven we binnen de doelstellingen uit de Structuurvisie wonen Regio Venlo en de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022. Hierin is immers afgesproken dat we dit traject doorlopen vóór 2020.

5. Toekomstvisie

Duurzame woon-en werkgemeente

Realisatie van een bouwprogramma dat aansluit bij de demografische ontwikkelingen en voor de juiste doelgroepen.

Samenwerkende gemeente

Overeenkomstig de beleidsvoornemens uit de Structuurvisie wonen regio Noord-Limburg en de bestuursafspraken met de provincie Limburg.

6. Integrale afstemming

Niet van toepassing.

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

Het voornemen om over te gaan tot bestemmingsplanwijziging over te gaan maken we bekend via Staatscourant, Gemeentebblad, Artikel in Beesel1 en gemeentelijke website.

- b. Financieel

Zie offerte. In de begroting is geen rekening gehouden met de voorgestelde bestemmingsplanwijzigingen. De kosten boeken we op de begrotingspost bestemmingsplan bebouwde gebieden (fcl 681014 ecl 34790) en dekken we ten laste van de investeringsreserve. We verwerken dit in de 1e bestuursrapportage 2017.

- c. Juridisch

Zie toelichting. In het kader van voorzienbaarheid moet het voor de eigenaren duidelijk zijn wanneer het traject om te komen tot een planwijziging is gestart. Ik stel daarom voor om een bekendmaking te doen als bedoeld in artikel 1.3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening in de Staatscourant en het Gemeentebblad, waarbij het voornemen tot het wijzigen van het bestemmingsplan inhoudelijk wordt toegelicht. Daarnaast stel ik voor deze bekendmaking toe te sturen aan die eigenaren, waarop de planwijziging van toepassing is. Daarmee is de aanvang van de 9 maanden termijn ook voor verdere procedures schriftelijk vastgelegd en is daar in het vervolgtraject geen discussie over.

- d. Collegeprogramma

De huidige handelwijze sluit aan bij het collegeprogramma, voor wat betreft het bouwen voor de juiste doelgroepen.

- e. Risico's

Bij de voorgestelde handelwijze zijn de risico's op planschade zo gering mogelijk. Nu is niet bekend, hoeveel eigenaren hun bouwlocatie alsnog zullen verzilveren.

7. Voorstel / advies

In te stemmen met:

1. Voorbereiding van de bestemmingsplanwijzigingen overeenkomstig de toelichting
2. Op grond van artikel 13.1. van de wet ruimtelijke ordening bekendmaking te doen van de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen als start van het proces van voorzienbaarheid.
3. de gemeenteraad te informeren over de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging.

