

Raadsvergadering d.d. 29 september 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Aanpassing raadsbesluit wijzigen of afwijken t.b.v. woningbouw

Portefeuillehouder

R. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Beslispunt 1 onder b, onder vi van het 'besluit van de gemeenteraad van 9 december 2021 betreffende wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan en omgevingsplan' vervalt met directe ingang. De toestemming voor woningen die in strijd zijn met het bestemmingsplan of omgevingsplan wordt aangevraagd middels een omgevingsvergunning en niet middels een wijziging van het bestemmingsplan of het omgevingsplan.

Samenvatting

Op grond van het 'besluit van de gemeenteraad van 9 december 2021 betreffende wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan en omgevingsplan' (hierna: het raadsbesluit 'wijzigen of afwijken') wordt sinds 1 januari 2022 in beginsel planologische toestemming verleend met een uitgebreide afwijkingsvergunning. Tenzij een project onder één van de uitzonderingen uit dat raadsbesluit valt, dan wordt met een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan gewerkt. Het mogelijk maken van meer dan één woning is tot op heden zo'n uitzondering. Dit blijkt belemmerend te werken bij het uitvoeren van onder andere de sociale woningbouwambities uit de Woonvisie 2022-2026. Wanneer deze uitzondering vervalt, kunnen de beschikbare ambtelijke capaciteit en de wettelijke mogelijkheden optimaal benut worden. De inhoudelijke betrokkenheid van de gemeenteraad bij woningbouwinitiatieven blijft hetzelfde.

Aanleiding

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2023 en wordt mogelijk opnieuw uitgesteld. Dit zorgt voor onduidelijkheid bij initiatiefnemers over de vraag op grond van welke regels zij hun aanvraag in moeten dienen. Voor bestemmingsplanprocedures hangt het overgangsrecht namelijk af van hoe snel de gemeente een ingediende aanvraag kan beoordelen en ter inzage leggen: een onzekere factor. Vooral aangezien er binnen de gemeentelijke organisatie onvoldoende capaciteit beschikbaar is om op korte termijn bestemmingsplanprocedures te kunnen doorlopen voor alle goedgekeurde principeverzoeken voor woningbouwinitiatieven passend bij de ambities in de Woonvisie.

Beoogd effect en/of resultaat

- Initiatiefnemers van woningbouwaanvragen zo snel mogelijk duidelijkheid geven over de vraag op grond van welke regels zij hun aanvraag in moeten dienen.

- Gebruikmaken van de beschikbare capaciteit bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant om zo snel mogelijk uitvoering te geven aan de ambities uit de Woonvisie 2022-2026.
- Het college van burgemeester en wethouders neemt voortaan formeel de besluiten, maar de gemeenteraad houdt evenveel zeggenschap over woningbouwinitiatieven door de verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

1. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2023 en wordt mogelijk opnieuw uitgesteld. Dit zorgt voor onduidelijkheid bij initiatiefnemers over de vraag op grond van welke regels zij hun aanvraag in moeten dienen: huidig of nieuw recht. Voor wijzigingen van bestemmingsplannen hangt dat namelijk af van hoe snel de gemeente een ingediende aanvraag kan beoordelen en ter inzage leggen: een onzekere factor. Dit heeft te maken met het overgangsrecht (zie toelichting). Hierdoor bestaat het risico dat initiatiefnemers wijzigingen van bestemmingsplannen voorbereiden die niet meer onder het huidige recht afgehandeld kunnen worden. Door aanpassing van het raadsbesluit ondervangen we (deels) deze onzekere factor. Zo bereiken we dat we woningbouwinitiatieven sneller op kunnen pakken en minder afhankelijk zijn van de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet.

Toelichting overgangsrecht:

Het overgangsrecht van vergunningaanvragen zit anders in elkaar dan het overgangsrecht van bestemmingsplannen. Bij vergunningaanvragen wordt het overgangsrecht bepaald door de datum van indiening van de aanvraag. Daarvoor is het genoeg om een aanvraagformulier via het Omgevingsloket Online (OLO) in te dienen vóór de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet. Dit scheelt veel onduidelijkheid voor initiatiefnemers.

Voor een wijziging bestemmingsplan - die op dit moment nodig is voor het bouwen van meer dan één woning - moeten de volgende stappen volledig doorlopen zijn voordat het ontwerpbesluit ter inzage gelegd kan worden:

- volledige uitwerking door initiatiefnemer;
- ambtelijk getoetst en juridisch akkoord bevonden;
- vooroverleg met hogere overheden afgerond;
- in ontwerp vastgesteld door het college.

Bij een wijziging bestemmingsplan moeten vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet meer stappen doorlopen worden waar meer tijd mee gemoeid is, voordat gegarandeerd is dat de aanvraag onder huidig recht afgehandeld mag worden. Door woningbouwinitiatieven met een uitgebreide afwijkingsvergunning mogelijk te maken, zorgen we ervoor dat we aanvragen in behandeling kunnen blijven. Bovendien hebben initiatiefnemers meer zekerheid over de manier waarop zij de aanvraag moeten voorbereiden.

2. Uitvoering geven aan de ambities uit Woonvisie 2022 – 2026

Op 7 december 2021 heeft u een raadsinformatiebrief (RIB) ontvangen over de nieuwe werkwijze omtrent principeverzoeken. Vanaf januari 2022 werken wij met een werkvoorraadlijst. Alle ingekomen principeverzoeken worden hierop geplaatst om alles in goede banen te leiden en grip te houden op de werkvoorraad. Principeverzoeken worden op

volgorde van binnenkomst opgepakt, zodra de werkvoorraad van team Leefbaarheid dit toelaat. Desondanks willen we zo snel mogelijk planologische medewerking verlenen aan de woningbouwinitiatieven die passen bij de ambities in de Woonvisie. Op grond van het huidige raadsbesluit 'wijzigen of afwijken' is dat op dit moment niet mogelijk.

3. Afhandeling door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Aanvragen voor omgevingsvergunningen waarvoor het college van burgemeester en wethouders van gemeente Laarbeek het bevoegd gezag is, worden gemandateerd afgehandeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). De inhoudelijke sturing ligt bij gemeente Laarbeek, maar de afhandeling wordt door de ODZOB gedaan. Hierdoor kan de beschikbare ambtelijke capaciteit optimaal worden ingezet ten behoeve van de tijdige afhandeling van lopende wijzigingen van bestemmingsplannen.

4. Wijziging bestemmingsplan blijft mogelijk

Het raadsbesluit 'wijzigen of afwijken' bevat een hardheidsclausule. Dit houdt in dat het college kan besluiten om voor (onder andere) een bepaald woningbouwinitiatief toch te kiezen voor een wijziging bestemmingsplan. Bijvoorbeeld als een initiatiefnemer gelet op de eerste kanttekening hecht aan planologische toestemming middels een wijziging bestemmingsplan. Of als het college besluit dat het initiatief op andere gronden beter middels een wijziging bestemmingsplan kan. De aanpassing van het raadsbesluit is daarmee geen absoluut gegeven. Er is altijd ruimte voor maatwerk.

5. Gemeenteraad blijft net zo betrokken bij woningbouwinitiatieven

Dit raadsvoorstel verandert de betrokkenheid van de gemeenteraad bij woningbouwinitiatieven niet, alleen de manier waarop. Bij een wijziging bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag. Bij een uitgebreide afwijkingsvergunning moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven. Het college is bevoegd gezag, maar kan geen planologische toestemming geven zolang de gemeenteraad geen vvgb heeft afgegeven. Tenzij de gemeenteraad zelf heeft aangegeven dat er geen vvgb nodig is. Daarvoor is het 'besluit van de gemeenteraad van 9 december 2021 betreffende geen verklaring van geen bedenkingen bij afwijkingen van het bestemmingsplan' vastgesteld. Dit raadsvoorstel verandert daar niets aan.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. Uitgebreide afwijkingsvergunning wijzigt bestemmingsplan niet

Met een wijziging bestemmingsplan worden de algemene regels gewijzigd ten aanzien van alle mogelijke toekomstige situaties op die locatie. Met een wijziging bestemmingsplan zijn toekomstige plannen van bewoners voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij hun woning vaak vergunningsvrij. Of in ieder geval relatief eenvoudig vergunbaar. Dit kan anders zijn wanneer die woning mogelijk is gemaakt met een uitgebreide afwijkingsvergunning. Dan kan er ook een uitgebreide afwijkingsvergunning nodig zijn voor bijvoorbeeld een aanbouw, uitbouw of bijgebouw. Met een uitgebreide afwijkingsvergunning wordt namelijk toestemming gegeven voor één concrete situatie.

Dit nadeel wordt zoveel mogelijk ondervangen door de manier waarop de initiatiefnemer de aanvraag formuleert en wij de uitgebreide afwijkingsvergunning formuleren. Het is niet volledig te voorkomen, maar weegt ons inziens niet op tegen het alternatief. Het handhaven

van het huidige raadsbesluit zonder aanpassing met betrekking tot woningbouw leidt tot de volgende consequenties:

- mogelijk kunnen niet alle lopende wijzigingen van bestemmingsplannen tijdig ter inzage gelegd worden, waardoor ze toch onder nieuw recht komen te vallen en de initiatiefnemer het plan opnieuw moet voorbereiden onder nieuw recht;
- veruit het grootste deel van de ingediende woningbouwplannen kan pas planologische toestemming krijgen wanneer de eigen gemeentelijke capaciteit het weer toelaat om nieuwe aanvragen voor bestemmingsplannen op te pakken en lopen daardoor vertraging op en vallen onder nieuw recht;
- de ODZOB kan niet worden ingezet om de ambities uit de Woonvisie zo snel mogelijk te bereiken;
- de uitvoering van de Woonvisie loopt vermijdbare vertraging op;
- de al zeer hoge werkdruk bij de ambtenaren die aanvragen bestemmingsplannen afhandelen neemt nog verder toe, met alle risico's van dien.

2. Uitzondering vervalt voor alle woningbouw

Het raadsbesluit 'wijzigen of afwijken' wordt niet alleen aangepast voor woningbouwinitiatieven die passen bij de ambities van de Woonvisie, maar voor alle woningbouwinitiatieven. Hier is voor gekozen omdat de Woonvisie veel ambities bevat die veelal algemeen geformuleerd zijn. Een uitzondering op de hoofdregel ten behoeve van woningbouw die toegespitst is op de Woonvisie zou daardoor een zeer lange en moeilijk toe te passen tekst opleveren. Door de prioritering die wordt aangebracht in de afhandeling van alle binnengekomen principeverzoeken zullen in eerste instantie alleen initiatieven die wel binnen de Woonvisie passen worden opgepakt. De verzoeken die zien op sociale woningbouw worden als eerste opgepakt.

3. Uitvoering raadsbesluit 9 december 2021 nog niet geëvalueerd

In het raadsbesluit 'wijzigen of afwijken' is – net zoals in de andere vijf hiermee samenhangende raadsbesluiten - bepaald dat de werking van dit besluit door het college van burgemeester en wethouders na 1 jaar na dit besluit wordt geëvalueerd en dat die evaluatie uiterlijk 20 maanden na dit besluit aan onze raad wordt voorgelegd.

Niemand kon precies voorspellen hoe de nieuwe werkwijze in de praktijk uit ging pakken. Daarom is door het college de toezegging gedaan om de commissie Ruimtelijke Zaken op de hoogte te houden van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de raadsbesluiten. Er is ook toegezegd in goed overleg waar nodig eerder aanpassingen voor te stellen. Dit raadsvoorstel past bij deze afspraak om samen de vinger aan de pols te houden en waar nodig zo snel mogelijk bij te sturen. Vanzelfsprekend worden de raadsbesluiten aan het eind van dit jaar, begin volgend jaar in het geheel geëvalueerd.

Vervolgstappen

- De aanpassing van het raadsbesluit 'wijzigen of afwijken' wordt doorgegeven aan de ODZOB.
- Initiatiefnemers van woningbouwplannen die in het verleden al een positieve reactie op hun principeverzoek gehad hebben, worden geïnformeerd. Zij krijgen een seintje dat ze aan de slag kunnen met de voorbereiding van hun aanvraag uitgebreide afwijkingsvergunning. En dat die aanvraag onder huidig recht zal worden

afgehandeld, mits die vóór de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is ingediend.

- Deze aanpassing van het raadsbesluit 'wijzigen of afwijken' wordt meegenomen bij de evaluatie van het raadsbesluit eind 2022, begin 2023.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Besluit van de gemeenteraad van 9 december 2021 betreffende wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan en omgevingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden