B&W **advies**

Gemeente leudal

Openbaar

Opsteller	A.L.M. Janssen
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)
Join-nummer	BenW\323
Onderwerp	Ontwerp vergunning 14 woningen Lancasterstraat - Burgemeester Geurtslaan Heythuysen
Te nemen besluit	1. Aangaan van de anterieure overeenkomst '14 woningen Lancasterstraat' met Stichting Wonen Limburg; 2. De raad via bijgevoegde brief informeren over de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling '14 woningen Lancasterstraat' en hun in de gelegenheidstellen om binnen twee weken een reactie te geven. 3. Besluiten tot het starten van de voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling '14 woningen Lancasterstraat' door ter inzage legging van het ontwerpbesluit conform artikel 3.10 lid 1 onder a Wabo en de ontwerp verklaring van géén bedenkingen, nadat de onder 1. bedoelde anterieure overeenkomst is aangegaan en de raad binnen de onder 2. gestelde termijn géén reactie heeft gegeven; 4. Instemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit, met dien verstande dat het raadsvoorstel en raadsbesluit enkel aan de raad wordt toegezonden als géén zienswijzen tegen het plan worden ingediend.
Datum in B&W	8-5-2018

1. Onderwerp

Ontwerp vergunning 14 woningen Lancasterstraat - Burgemeester Geurtslaan Heythuysen

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 17-10-2017 heeft uw college principemedewerking toegezegd aan het plan voor het realiseren van 14 levensloopbestendige huurwoningen. Naar aanleiding van dit besluit heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt in een, op 23 maart 2018 ontvangen, aanvraag omgevingsvergunning. Tevens is in samenspraak met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld. Het beoogde resultaat is het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst en het ter visie leggen van de ontwerp omgevingsvergunning om uiteindelijk de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- PRG-02 Krachtige samenleving - CDL-0202 Woon- en leefklimaat

Het college wordt voorgesteld in te stemmen met het te nemen besluit zoals aangegeven op pagina 1.

4. Argumenten

Op 17-10-2017 heeft uw college principemedewerking toegezegd aan het plan voor het realiseren van 14 levensloopbestendige huurwoningen (zie bijlage 1). Medewerking is enkel mogelijk middels een uitgebreide afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Naar aanleiding van dit besluit heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt in een, op 23 maart 2018 ontvangen, aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage 2). Tevens is in samenspraak met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld (zie bijlage 3).

Voor de onderhavige locatie is reeds een vergunning verleend voor het realiseren van een appartementengebouw (9 woningen) en 6 grondgebonden woningen. Het nieuwe plan bestaat uit 14 grondgebonden levensloopbestendige huurwoning. Gelet op de kwaliteitsenvelop van de structuurvisie ‘wonen, zorg en woonomgeving’ sluiten deze woningen beter aan bij de behoefte dan het eerder vergunde plan. Tevens wordt één woning minder gerealiseerd. Het nieuwe plan heeft dan ook de voorkeur boven het oude plan.

Uit de aanvraag omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing, welke deel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning, blijkt verder dat er géén belemmeringen zijn om aan het plan mee te werken.

5. Risico’s

Alle risico’s komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Leudal en de initiatiefnemer (zie bijlage 3).

6. Juridisch kader

Anterieure overeenkomst
Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten (Realiseringsovereenkomst 14 woningen Lancasterstraat). In de overeenkomst wordt onder anderen het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen verzekerd. Door het overeenkomen van een anterieure overeenkomst kan worden afgezien van het op- en vaststellen van een exploitatieplan. De realiseringsovereenkomst is als bijlage 3 bijgevoegd. De initiatiefnemer is reeds akkoord met deze overeenkomst.

Verklaring geen bedenkingen raad
De omgevingsvergunning kan enkel verleend worden als afgeweken wordt van het bestemmingsplan middels een uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Op grond van art. 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan deze vergunning slechts verleend worden ***nadat*** de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist.

Op 15 februari 2011 heeft de raad besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist is voor het verlenen van dergelijke omgevingsvergunningen indien na een schriftelijke mededeling van het college aan de raad, dat het voornemens is om zo'n vergunning te verlenen, binnen twee weken geen reacties zijn ontvangen.

Uitspraak Raad van State
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het raadsbesluit op 12 juli 2017 onverbindend geoordeeld, omdat het besluit onvoldoende concreet is. Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat categorieën van gevallen niet zodanig (ruim) mogen worden geformuleerd dat aan de aanwijzing geen of nauwelijks nog onderscheidende betekenis mag worden toegekend.

Gevolgen van de uitspraak
Dat de Afdeling heeft geoordeeld dat het aanwijzingsbesluit onverbindend is, betekent niet dat het besluit geen (formele) rechtskracht meer heeft. Het toepassen van het besluit kan de gemeente echter in rechte worden tegengeworpen. De uitspraak leidt er toe dat nu bij alle aanvragen, om een omgevingsvergunning die middels de uitgebreide procedure voorbereid moeten worden (artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo), een vvgb noodzakelijk is. Ook in die gevallen waarin de raad een verklaring eigenlijk niet nodig acht. Om die reden wordt op dit moment een nieuw aanwijzingsbesluit ambtelijk voorbereid. In de loop van 2018 zal een voorstel aan de raad worden voorgelegd.

Het bovenstaande is ter kennis gebracht aan de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief van 6 februari 2018. Deze brief is als bijlage 4 bijgevoegd bij dit advies. De daarin genoemde werkwijze wordt gevolgd bij deze aanvraag om omgevingsvergunning. De raad wordt middels een brief, welke als bijlage 5 bij dit is advies is bijgevoegd geïnformeerd over het plan en in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken te reageren. Bij geen reactie wordt de ontwerpvergunning ter inzage gelegd.

Omdat deze werkwijze veel extra tijd kost, zijn in dit collegevoorstel zoveel mogelijk beslispunten gebundeld, om zo het aantal collegebehandelingen te beperken. Daarom zijn het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit als bijlage 6 en 7 bijgevoegd.

Afwijkingsprocedure
Medewerking aan het plan is enkel mogelijk door af te wijken van het bestemmingsplan middels artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Artikel 3.10 lid 1 onder a regelt dat op deze afwijking de uitgebreide procedure van toepassing is. Dit betekent dat de ontwerpvergunning 6 weken ter visie wordt gelegd. Eenieder kunnen hun zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Na de genoemde termijn én na het ontvangen van de verklaring van géén bedenkingen van de raad zal het college, rekening houdend met eventuele zienswijzen, een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning.

7. Financiële samenvatting

Alle financiële risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Leudal en de initiatiefnemer (zie bijlage 3).

8. Overige integrale afstemming

n.v.t.

9. Communicatie

Openbaar:

☑ Actief:

- ☑ Informeren raad
- ☑ Ter inzage leggen voor
- ☑ Publiceren op Overheid.nl
- ☑ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
- ☐ Plaatsen op website
- ☐ Plaatsen op social media
- ☐ Versturen persbericht naar (lokale) media
- ☐ Plaatsen op intranet
- ☑ Overige communicatie: conform artikel 3.12 lid 2a Wabo juncto artikel 6.14 lid 1 Bor, moet de ter visie legging van de ontwerp vergunning ook worden gepubliceerd in de Staatscourant.

10. Bijlagen

1. collegebesluit BW2017/1271 d.d. 17-10-2017
2. aanvraag omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing
3. ontwikkelingsovereenkomst ’14 woningen Lancasterstraat’
4. raadsinformatiebrief vvgb d.d. 6 februari 2018
5. raadsinformatiebrief ontwikkeling ’14 woningen Lancasterstraat’
6. concept raadsvoorstel
7. concept raadsbesluit