

Vorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening



Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Met de vaststelling van de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld, gericht op het terugdringen van de plancapaciteit woningbouw binnen de gemeente. Daarbij is het college opgedragen de planvoorraad (het totaal aan onbenutte woningbouwplancapaciteit) zowel kwantitatief (de hoeveelheid woningen) alsook kwalitatief (de juiste categorie en typen woningen) in overeenstemming te brengen met deze structuurvisie. De structuurvisie geeft aan dat Maasgouw tot 2024 maximaal een behoefte heeft aan 430 nieuwe woningen, die aan de bestaande woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Maasgouw had op dat moment echter een planvoorraad van circa 1.100 woningen. Het in de structuurvisie vastgestelde beleid ziet op het terugbrengen van de onbenutte plancapaciteit in 2024 naar maximaal 430 woningen.

Bij de onbenutte plancapaciteit dient onderscheid te worden gemaakt tussen:

1. harde plancapaciteit: het betreft de onbenutte bouwtitels die zijn opgenomen in een bestemmingsplan of ander planologisch besluit;
2. zachte plancapaciteit: het betreft de onbenutte bouwtitels die zijn opgenomen in gemeentelijke visies, (ontwikkel)overeenkomsten tussen de gemeente en een burger of rechtspersoon, en dergelijke, over een daarvoor nog vast te stellen bestemmingsplan of ander planologisch besluit.

Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt met zich mee dat, wat betreft de te schrappen harde plancapaciteit, bestemmingsplannen moeten worden herzien, waarbij de onbenutte woningbouwtitels worden weg bestemd. Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt wat betreft de te schrappen zachte plancapaciteit niet met zich mee dat bestemmingsplannen moeten worden herzien, aangezien die zachte capaciteit niet in een bestemmingsplan is verankerd.

Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Het college heeft de lokale uitwerking van de structuurvisie vastgelegd in het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (uitvoeringsbeleid). Dit beleid beschrijft voor het geheel van de woningbouwlocaties, die tezamen de planvoorraad van circa 1.100 woningen vormen, per woningbouwplan voor Maasgouw of, en zo ja op welke wijze, de overtollige plancapaciteit terug moet worden gebracht alsmede of, en zo ja op welke manier, planaanpassing dient plaats te vinden teneinde te bewerkstelligen dat voor de juiste doelgroep wordt gebouwd. Het uitvoeringsbeleid is bedoeld voor de periode 2015 tot en met 2017. In het uitvoeringsbeleid is aangegeven dat dit beleid daarna zal kunnen worden herijkt of heroverwogen.

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden met harde plancapaciteit en waarvan is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, tot 15 januari 2018 de tijd gegeven een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de bouw van die aldus tot schrappen aangewezen woningen aan te vragen (zodat zij hun planologische bouwtitels nog kunnen verzilveren). Dit is aan deze eigenaren medegedeeld in een brief van 15 januari 2016. Daarbij is aangegeven dat, bij het uitblijven van een aanvraag om omgevingsvergunning, de woningbouwtitel(s) worden weg bestemd. Dit gebeurt door het in procedure te brengen bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018'.

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden, met zachte plancapaciteit en waarvan is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, met hetzelfde doel aangeschreven. Echter, zoals hierboven aangegeven, hebben deze eigenaren (en ontwikkelaars) geen direct werkend bouwrecht in de vorm van een onherroepelijke bouwtitel (bestemmingsplan).



Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering d.d. 18 januari 2018 het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' (hierna: het nieuwe uitvoeringsbeleid) vastgesteld. In dit beleid zijn onder meer de weg te bestemmen woningbouwtitels aangeduid. Dit beleid is separaat bekendgemaakt via publicatie en voorts langs elektronische weg beschikbaar via www.gemeentemaasgouw.nl. Er volgt voorts een communicatietraject met de initiatiefnemers van de woningbouwplannen, opgenomen in dit nieuwe uitvoeringsbeleid.

Ontwerp-bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' en voorbereidingsbesluit

Om de aanpak, zoals opgenomen in het uitvoeringsbeleid en in de brief van 15 januari 2016 en vervolgd in het nieuwe uitvoeringsbeleid, feitelijk en juridisch te borgen, is van belang dat vanaf januari 2018 zogenoemde 'planologische voorbereidingsbescherming' gaat gelden. Hiermee worden voorgenomen bouw- en aanlegactiviteiten, die nog op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, voorlopig bevroren via een aanhoudingsplicht. Voorbereidingsbescherming ontstaat door een ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen of een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan wordt voorbereid (voorbereidingsbesluit).

Vorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01)

Ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.7 lid 7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken burgemeester en wethouders van Maasgouw bekend dat de gemeenteraad van Maasgouw in zijn vergadering van 18 januari 2018 heeft verklaard dat het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' wordt voorbereid en daarom op grond van artikel 3.7 lid 1 Wet ruimtelijke ordening het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) heeft genomen dat van toepassing is op de gebieden, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaarten. De gebieden van de planologische woningbouwtitels, die als te schrappen harde plancapaciteit / als weg te bestemmen zijn opgenomen in het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024', zijn opgenomen in het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01). Er volgt voorts een communicatietraject met de initiatiefnemers van de woningbouwplannen van de locaties, gelegen in de in het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) aangewezen gebieden.

Om te voorkomen dat de bij het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) aangewezen gebieden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming, is artikel 3.3. Wro overeenkomstig toegepast (op grond van artikel 3.7 lid 3 Wro). Dit betekent dat het verboden is om binnen de bij het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) aangegeven gebieden zonder omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01) treedt op 26 januari 2018 in werking en ligt (met bijbehorende stukken) vanaf die dag voor een ieder ter inzage in de informatieruimte van het publiekscentrum van het (tijdelijke) gemeentehuis, Kruisweg 32 te Maasbracht (op werkdagen, tijdens de openingstijden van het publiekscentrum, uitgezonderd gedurende de avondopenstelling).

Het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01; met bijbehorende stukken) is vanaf die dag tevens elektronisch beschikbaar en raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorts wordt eenieder in de gelegenheid gesteld het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1641.VBB024-OH01; met bijbehorende stukken) op het gemeentehuis langs elektronische weg in te zien en te raadplegen.

Onder het regime van de Wro kan tegen een voorbereidingsbesluit geen beroep worden ingesteld bij de bestuursrechter en daarom ook geen bezwaar worden gemaakt.

Maasbracht, 25 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Maasgouw