

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2018	RA18.0097	A	6	18/710

Onderwerp:

Vaststelling Structuurvisie herprogrammering woningbouw

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

M.A.G. Snijders, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De structuurvisie herprogrammering woningbouw vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2018027-S701" vast te stellen.
2. Te starten met een bestemmingsplan herprogrammering woningbouw betreffende de gemeentelijke gronden genoemd in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2018027-S701";
3. Na determijn van gecreëerde voorzienbaarheid te starten met een bestemmingsplan herprogrammering woningbouw betreffende de niet gemeentelijke gronden genoemd in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2018027-S701";

Bijlage(n)

Structuurvisie herprogrammering woningbouw

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 6 november 2018 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0097	A	6	18/710

1. Inleiding

Door de ladder van duurzame verstedelijking moet de gemeente Emmen haar totale woningbouwcapaciteit tegen het licht houden. Met het vaststellen van de structuurvisie Delftlanden in 2017 is gestart met het verwijderen van een deel van de overcapaciteit aan woningbouw mogelijkheden. Echter, niet alleen binnen de wijk Delftlanden is sprake van een overcapaciteit aan te bouwen woningen. Binnen andere delen van de gemeente Emmen is eveneens sprake van een overcapaciteit aan onbenutte woningbouw mogelijkheden. Deze al jaren lange onbenutte bouwkavels staan, gelet op de ladder van duurzame verstedelijking, gewenste bouw mogelijkheden in de weg.

Als nadere uitwerking van de Woonvisie van de gemeente Emmen, heeft u in de raadsvergadering van april 2018 de uitgangspunten voor de nu vast te stellen Structuurvisie herprogrammering woningbouw vastgesteld.

2. Beoogd effect

De 'Woonvisie 2018-2023, snoeien doet bloeien' heeft aangekondigd dat de gemeente met een beleidskader ten aanzien van het deprogrammeren zou komen. Deze Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw is een visie in de zin van artikel 2.1 van de Wro. Het is een ruimtelijk beleidsstuk dat een richtinggevend kader biedt voor de wijze waarop het ruimtelijk beleid wordt uitgewerkt. De looptijd is 10 jaar.

De gemeente Emmen heeft binnen de vigerende bestemmingsplannen ruim 2.400 bouw mogelijkheden. Heel veel van deze bouw mogelijkheden zijn de afgelopen jaren niet tot realisatie gekomen. Door de Ladder Duurzame verstedelijking is het voor de gemeente op dit ogenblik vrijwel onmogelijk om aan nieuw te ontwikkelen bouwinitiatieven medewerking te verlenen. Daarom moet de plancapaciteit fors worden teruggebracht.

Met de structuurvisie Delftlanden en het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor deze wijk is een start gemaakt om het aantal van 2400 te bouwen woningen terug te dringen. Hierdoor zijn van de 2400 woningen nog 1644 ongebruikte woningbouw mogelijkheden overgebleven. De structuurvisie herprogrammering vermindert het aantal bouw mogelijkheden met nog eens 283 te bouwen woningen. Hierdoor blijft nog steeds sprake van een overcapaciteit. Echter deze zal op termijn als gevolg van de woon- en leefbaarheidsvisies nog verder worden teruggedrongen. Hierdoor worden kansen geboden voor nieuwe kwalitatieve initiatieven.

3. Argumenten

1.1 *Er zijn geen zienswijzen tegen de ontwerp Structuurvisie herprogrammering woningbouw ingediend.*

De structuurvisie heeft vanaf 27 juli 2018 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Dat geen zienswijzen zijn ingediend zal deels te maken hebben met het feit dat veel van de te schrappen kavels in de structuurvisie gemeentelijke kavels betreft. Daar waar de visie over niet gemeentelijke kavels gaat, zijn de eigenaren (Lefier en Roelofs en Haase) per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van de structuurvisie. Geen van deze eigenaren hebben gereageerd.

1.1 *De structuurvisie geeft andere bouw mogelijkheden binnen de gemeente een kans*

Door het schrappen van de in de visie genoemde bouwkavels, wordt ruimte gemaakt voor kansrijke woningbouwinitiatieven in het centrum van Emmen en de dorpen en wijken. Waarbij de uitgangspunten voor kansrijke woningbouw mogelijkheden genoemd in de structuurvisie, hoofdstuk 3, als toetsingskader gehanteerd gaat worden.

2.1 Het direct starten van een bestemmingsplan deprogrammeren voor gemeentelijke kavels geeft werkelijk uitvoering aan het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden;

Daar waar de structuurvisie kavels van de gemeente betreft wordt na vaststelling gestart met het wijzigen van de bestemmingen, waarbij de bouwmogelijkheden voor realisatie van woningen verwijderd gaan worden. Voor deze kavels geldt dat er geen financiële risico's ten aanzien van planschade zijn door het verwijderen van de bouwmogelijkheden, omdat het gemeentelijke gronden zijn.

3.1 Voor niet gemeentelijke kavels wordt voorzienbaarheid gecreëerd;

Voor de kavels en gronden van derden, de niet gemeentelijke woningbouwlocaties, zal in verband met het creëren van voorzienbaarheid de mogelijkheid om te bouwen nog 1,5 jaar behouden blijven. Na de termijn van 1,5 jaar zal ook voor deze gronden gestart worden met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zonder bouwmogelijkheden op die locaties.

4. Kanttekeningen

1.1 Niet alle belanghebbenden zullen het creëren van voorzienbaarheid accepteren.

Door het creëren van voorzienbaarheid hebben belanghebbenden, na vaststelling van een op de structuurvisie gebaseerd bestemmingsplan waarin de bouwmogelijkheden worden wegbestemd, géén recht meer op planschade. Het is niet ondenkbeeldig dat belanghebbenden dit toch juridisch zullen gaan aanvechten. Echter door de structuurvisie ten aanzien van niet gemeentelijke kavels na vaststelling 1,5 jaar te laten rusten worden publiekrechtelijk geen financiële risico's voorzien. Voor de gemeentelijke kavels geldt dat hiervoor direct een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld.

1.2 In de periode tussen de vaststelling van de structuurvisie en het ter inzage leggen van een daarop gebaseerd nieuw ontwerpbestemmingsplan kan er nog woningbouw plaatsvinden op locaties die in de structuurvisie geschrapt zijn.

Zolang geen nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd blijven de bestemmingsplannen voor de in de structuurvisie genoemde kavels het juridisch bindende kader. Dat betekent dat aanvragen om bouwvergunningen binnen bouwblokken die in de structuurvisie worden geschrapt, maar die wel passen binnen de bestemmingsplannen, niet kunnen worden geweigerd.

Doordat nog steeds sprake is van een te veel aan bouwmogelijkheden zal voor alle nieuwe initiatieven dan ook nog steeds de volgende vragen gesteld moeten worden: Welke kwalitatieve vraag is er nog die maakt dat de gemeente de planologische toevoeging wil doen? En hoe is de sloop- en vervangingsopgave en wat doet u als gemeente(n) om deze te realiseren en overaanbod te voorkomen?

5. Financiën

In deze 'Structuurvisie Herprogrammering woningbouw 2018-2028' wordt een eerste ronde plannen uit de bestemmingsplannen weggehaald. Voor de gemeentelijke kavels geldt dat in de jaarrekening 2016 reeds rekening is gehouden met afwaardering.

Voor de niet gemeentelijke kavels geldt dat na de termijn van 1,5 jaar gestart wordt met een nieuw bestemmingsplan deprogrammeren. Partijen hebben hiermee voldoende tijd om actie te kunnen ondernemen ten aanzien de nog door hen te ontwikkelen gronden. Indien geen actie wordt ondernomen is dit de verantwoordelijkheid van de partijen zelf.

Indien later, bijvoorbeeld bij de uitwerking van de woon- en leefbaarheidsvisies, gemeentelijke gronden aanvullend afgewaardeerd worden, zullen wij bezien hoe dat financieel wordt opgelost.

6. Uitvoering

De vastgestelde structuurvisie Deprogrammeren wordt na vaststelling 6 weken ter inzage gelegd. Tegen de vastgestelde structuurvisie staat geen beroep open.

Daar waar de structuurvisie kavels van de gemeente betreft wordt na vaststelling gestart met het wijzigen van de bestemmingsplannen waarbij de bouwmogelijkheden voor realisatie van woningen verwijderd gaan worden.

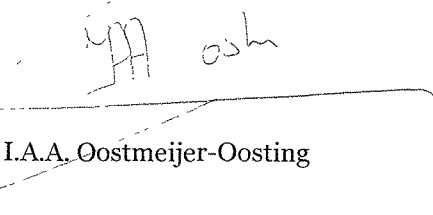
Voor de kavels en gronden van derden (de niet gemeentelijke woningbouwlocaties) zal in verband met het creëren van voorzienbaarheid de mogelijkheid om te bouwen nog 1,5 jaar behouden blijven. Na de termijn van 1,5 jaar zal ook voor deze gronden gestart worden met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zonder bouwmogelijkheden op die locaties.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

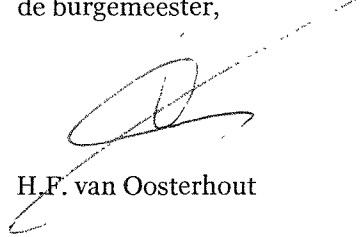
Emmen, 6 november 2018.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting

de burgemeester,


H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0097	A	6	18/710

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2018, B&W nummer: 18/710;

besluit:

1. De structuurvisie herprogrammering woningbouw vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2018027-S701" vast te stellen.
2. Te starten met een bestemmingsplan herprogrammering woningbouw betreffende de gemeentelijke gronden genoemd in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2018027-S701";
3. Na de termijn van gecreëerde voorzienbaarheid te starten met een bestemmingsplan herprogrammering woningbouw betreffende de niet gemeentelijke gronden genoemd in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2018027-S701".

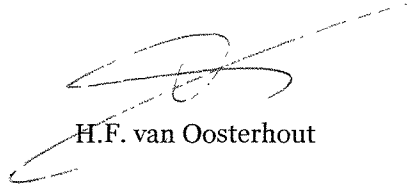
Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2018.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout