

RAADSVoorstel

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 5503242
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 20 juni 2017
Portefeuillehouder	: Wethouder W.J. Stegeman		
B&W-vergadering	:		
De Ronde	:		
Agenda Het Besluit	:		
Vastgesteld	:		
besluit	:		

TITEL

Vorbereidingsbesluit Utrechtseweg verpleeghuis Lichtenberg

BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. Te verklaren dat voor het gebied aangegeven op de bijgevoegde verbeelding (zowel analoog als digitaal), Utrechtseweg 297- 301 (met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBDeLichtenberg-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam “grootschalige basiskaart GBK”) een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid;
2. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat het op grond van artikel 3.7, lid 4 Wet ruimtelijke ordening verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen;
3. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde onder 2. indien:
 - het gebruik van gronden en/of bouwwerken niet strijdig is met het voor het gebied van het voorbereidingsbesluit geldende bestemmingsplan (Berg-Utrechtseweg), en
 - indien gebruik gemaakt wordt van een binnenplanse bij plannen voor woningbouw minimaal 40% sociale woningbouw betreft, en
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Utrechtseweg 297-301;
4. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in punt 2 voor het tijdelijk gebruiken van (leegstaande) panden voor een niet met de omgeving conflicterend gebruik, dat afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen en de verkeersveiligheid;
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

AANLEIDING

Eind vorig jaar verkocht Beweging 3.0 twee flats op het terrein van Verpleeghuis Lichtenberg. Het ging om 47 appartementen verdeeld over twee gebouwen in de vrije sector huur, die aan senioren worden verhuurd met de mogelijkheid voor het afnemen van zorgaanbod, de zogenaamde Parkflats.

Beweging 3.0 heeft besloten nog een tweede deel van het terrein te willen verkopen.

Het overige deel van het terrein blijft in eigendom van Beweging 3.0. In dit deel wordt het gebruik geïntensiveerd door een interne verbouwing. Daardoor wordt het onder meer mogelijk om de bewoners van 21 sociale huurwoningen in het te verkopen deel – indien zij een indicatiestelling Zorg ontvangen – te herhuisvesten.

Voor het te verkopen deel heeft Beweging 3.0 gevraagd of de gemeente positief staat tegenover een functiewijziging naar wonen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Berg-Utrechtseweg' staat binnen (de contour van) het bestaande gebouw wonen toe (een zelfstandige vorm van wonen waarin in meer of mindere mate ondersteuning wordt geboden voor de dagelijkse levensbehoefte en/of zorg op maat aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën). Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid die het college de bevoegdheid geeft om (onder verschillende voorwaarden) mee te werken aan het realiseren van vervangende nieuwbouw buiten het bouwvlak.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Berg-Utrechtseweg' op 10 februari 2015, is geen regeling opgenomen voor het aandeel sociale huurwoningen binnen de afwijkingsbevoegdheid. Inmiddels vragen wij bij nieuwbouw van woningen een minimum percentage sociale woningbouw. Voor het perceel Utrechtseweg 297-301 is de afspraak gemaakt met Beweging 3.0 dat hier 40% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd indien de toekomstige plannen woningbouw omvatten. De 47 appartementen die in een eerdere fase al zijn verkocht (de Parkflats), tellen als vrije sector woningen mee in de totaal te realiseren woningaantallen.

Om te voorkomen dat de nieuwe eigenaar van het perceel een omgevingsvergunning aanvraagt op basis van het bestemmingsplan 'Berg-Utrechtseweg', die geen of te weinig sociale woningbouw bevat, wordt voorgesteld dit voorbereidingsbesluit vast te stellen.

BEOOGD EFFECT

Door een voorbereidingsbesluit te nemen, kunnen ongewenste bouwinitiatieven voor dit perceel worden aangehouden tot het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht krijgt. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan kan worden bekeken of in voorkomende gevallen alsnog medewerking kan worden verleend aan een eerder aangehouden omgevingsvergunning. Vooruitlopend op het rechtskracht verkrijgen van het nieuwe bestemmingsplan kan, als daarvoor goede redenen zijn, de aanhoudingsplicht worden doorbroken.

ARGUMENTEN

1.1 Ongewenste ontwikkelingen worden geweerd

Als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten past binnen het geldende bestemmingsplan en ligt binnen het gebied van het voorbereidingsbesluit, moet deze aanvraag worden aangehouden (artikel 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) totdat het voorbereidingsbesluit vervalt (een voorbereidingsbesluit vervalt als binnen een jaar na de inwerkingtreding ervan geen ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd).

Deze aanhoudingsplicht kan worden doorbroken door burgemeester en wethouders c.q. de omgevingsvergunning kan worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het gebied.

Het belangrijkste punt is dat we willen voorkomen dat op dit perceel woningbouw wordt ontwikkeld, waarbij geen, of minder dan 40%, sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

2.1 Ongewenste gebruik van gebouwen en gronden wordt geweerd

Vanwege het voorbereidingsbesluit geldt er in beginsel een aanhoudingsplicht voor uitsluitend bouw- (of aanleg)activiteiten. De wet biedt aanvullend de mogelijkheid ongewenst gebruik van gronden en gebouwen tegen te gaan door een gebruiksbepaling in het voorbereidingsbesluit op te nemen.

KANTTEKENINGEN

1.1 Het voorbereidingsbesluit vervalt als niet binnen een jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd.

Om de voorbereidingsbescherming van het gebied te continueren, dient binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit bestemmingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

DUURZAAMHEID

Het nemen van een voorbereidingsbesluit zelf heeft geen duurzaamheidsaspecten. Bij het opstellen van het bestemmingsplan, zal worden bezien welke maatregelen er getroffen kunnen worden. In ieder geval moet er bij eventuele nieuwbouw worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

FINANCIËN

De (plan)kosten voor het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan, zullen via een overeenkomst worden doorbelast aan de initiatiefnemer van een nieuw plan.

De kosten voor het nemen van dit voorbereidingsbesluit komen ten laste van het project sociale woningbouw.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

Beweging 3.0 is eigenaar van het gebied Utrechtseweg 291-301 en wil dit verkopen. De gemeente staat voor een grote sociale woningbouwopgave (40% sociale woningbouw) en wil deze in de bestemming van dit gebied borgen. De actualisatie van dit bestemmingsplan laat echter nog even op zich wachten. Om te voorkomen dat in de tussentijd de nieuwe eigenaar ontwikkelplannen heeft die niet stroken met de sociale woningbouwopgave wordt een voorbereidingsbesluit genomen. In dit voorbereidingsbesluit zijn bepalingen opgenomen die voorkomen dat het gebied op ongewenste manier wordt gewijzigd.

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit.

VERVOLGSTAPPEN

Om te zorgen dat de sociale woningbouw voor dit perceel ook planologisch-juridisch wordt geborgd, zullen wij een nieuw bestemmingsplan voor het gebied voorbereiden. Daartoe zullen wij te zijner tijd de besluitvormingsstukken aan uw gemeenteraad voorleggen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

RAADSBESLUIT

Reg.nr.5503242

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2017, sector DIR/SO (nr.5503242);

b e s l u i t:

De raad besluit:

6. Te verklaren dat voor het gebied aangegeven op de bijgevoegde verbeelding (zowel analoog als digitaal), Utrechtseweg 297- 301 (met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBDeLichtenberg-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam “grootschalige basiskaart GBK”) een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid;
7. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat het op grond van artikel 3.7, lid 4 Wet ruimtelijke ordening verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen;
8. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde onder 2. indien:
 - het gebruik van gronden en/of bouwwerken niet strijdig is met het voor het gebied van het voorbereidingsbesluit geldende bestemmingsplan (Berg-Utrechtseweg), en
 - indien gebruik gemaakt wordt van een binnenplanse bij plannen voor woningbouw minimaal 40% sociale woningbouw betreft, en
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Utrechtseweg 297-301;
9. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in punt 2 voor het tijdelijk gebruiken van (leegstaande) panden voor een niet met de omgeving conflicterend gebruik, dat afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen en de verkeersveiligheid;
10. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ...

de griffier

de voorzitter