Registratienr. 17.003683

GEMEENTE Schagen

Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 21 maart 2017

Datum besluit	31 januari 2017
Onderwerp	voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Herbestemming woningbouwlocaties 2e tranche
Registratienr.	17.003683

Samenvatting

Op de percelen Parallelweg 1A t/m 1D te Schagen, Havenstraat 10 en 29 te Schagen liggen planologische mogelijkheden voor nieuwe woningbouw. Realisatie van woningbouw is tot nu toe uitgebleven.

Conform ons beleid "Aanpak realiseren woningbouwopgave" zijn de eigenaren/initiatiefnemers in de gelegenheid gesteld om initiatief te nemen om daadwerkelijk tot realisatie over te gaan. Dit heeft geen resultaat gehad.
Volgende stap is om voor deze percelen het planologische regime te wijzigen, zodat de bouwrechten voor woningbouw komen te vervallen. Hierdoor ontstaat er voor andere initiatieven ruimte binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Schagen.
Om te voorkomen dat in de aanloop van de bestemmingswijziging er nieuwe omgevingsvergunningen voor woningbouw voor deze locaties verleend zouden moeten worden, is het nodig om voor deze percelen een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Waarom dit voorstel

Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat op de percelen Parallelweg 1A t/m 1D te Schagen, Havenstraat 10 en 29 te Schagen, nieuwe vergunningen voor woningen moeten worden verleend en dat de bouwrechten van deze locaties blijven meetellen voor de bestaande harde plancapaciteit en daarmee andere, meer kansrijke initiatieven mogelijk frustreren.

Kaders

- Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK)
- Lokale Woonvisie
- Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave
- Wet ruimtelijke ordening

Onderbouwing

Beleid
De raad heeft op 30 juni 2015 het 'Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave' vastgesteld. Het plan is op 22 juli 2015 bekend gemaakt.

In deze aanpak zijn 6 stappen beschreven om tot realisatie van het woningbouwprogramma te komen:

1. Bekendmaken van de beleidsmatige aanpak;
2. Activeren/stimuleren initiatiefnemers;
3. Verzoeken tot herprogrammeren;
4. Ontbinden bestaande overeenkomsten;

5. Intrekken bouwvergunning niet actieve ontwikkelaars;
6. Herbestemmen.

Vorig jaar is gestart met de 1e tranche om een aantal locaties te gaan herbestemmen omdat daadwerkelijke realisatie van woningbouw niet heeft plaatsgevonden.
Nu gaan we starten met de 2e tranche.
De bouwrechten die op deze locaties rusten tellen mee voor de bestaande harde plancapaciteit. Met harde plancapaciteit wordt in dit verband bedoeld: in de geldende bestemmingsplannen opgenomen rechten voor de bouw van woningen. Deze harde plancapaciteit kan ertoe leiden dat andere woningbouwinitiatieven niet ontwikkeld kunnen worden. Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening volgt namelijk dat bij stedelijke ontwikkelingen zoals de bouw van woningen, nut en noodzaak moeten worden aangetoond (de zgn. Ladder voor duurzame verstedelijking). Aan de hand van concrete gegevens moet aannemelijk worden gemaakt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan woningen. Als er in bestaande bestemmingsplannen al (te) veel harde plancapaciteit zit, dan kan nut en noodzaak van nieuwe plannen niet of nauwelijks worden aangetoond. Door onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen, ontstaat ruimte voor andere, kansrijkere initiatieven.

De locaties
De volgende locaties komen in aanmerking voor een herbestemming:
- Parallelweg 1A t/m 1D Schagen;
- Havenstraat 10 Schagen;
- Havenstraat 29 Schagen;

Bovenstaande locaties zullen in het bestemmingsplan "Herbestemming woningbouwlocaties, 2e tranche" komen.

Voor de locatie Parallelweg 1A t/m 1D is op 28 april 2004 bouwvergunning verleend voor 4 woningen. De initiatiefnemer is geïnformeerd over onze beleidsaanpak en verzocht actief te worden.
Dit heeft niet tot resultaat geleid. De vergunning is op 17 november 2016 ingetrokken. Tegen het intrekkingsbesluit is geen bezwaar gemaakt zodat het onherroepelijk is.
De locaties Havenstraat 10 en 29 in Schagen zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als wijzigingslocatie voor het realiseren van één of meer woningen. De afgelopen periode hebben wij de eigenaren van de locaties geïnformeerd over de beleidsaanpak en verzocht actief te worden.
Dit heeft geen resultaat gehad.

Reden voorbereidingsbesluit
Om te voorkomen dat de gemeente in de tussentijd voor bovengenoemde locaties toch weer vergunningen conform het geldende bestemmingsplan moet verlenen, stellen wij voor om voor deze locaties een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor een bepaald gebied wordt voorbereid. Hierdoor gaat voor dit gebied een aanhoudingsplicht gelden voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat vergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch niet mogen worden verleend.
Daarnaast kan een voorbereidingsbesluit bepalen dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet zonder ontheffing van burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd. Het voorbereidingsbesluit vervalt, indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. De procedure voor het bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 2e tranche' gaan we dit voorjaar opstarten.

Financiën
Er zijn geen financiële gevolgen.

Alternatieven
Het achterwege laten van een voorbereidingsbesluit. Dit kan betekenen dat er toch weer vergunningen voor (niet kansrijke) woningbouw moet worden verleend en dat is een ongewenste belasting voor het woningbouwprogramma. Daarbij wordt er geen ruimte gecreëerd binnen het woningbouwprogramma voor nieuwe kansrijke initiatieven.

Vervolgtraject

Het voorbereidingsbesluit wordt bekend gemaakt en treedt in werking. De betrokken eigenaren worden geïnformeerd.
Ons college gaat het bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties 2e tranche voorbereiden' waarin aan bovenstaande locaties een andere bestemming wordt gegeven.

Risico's
Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen beroep worden ingesteld.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris	burgemeester
De heer N.H. Swellengrebel	Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:
Concept raadsbesluit met bijlagen.