

RAADSBSLUIT

Zaak- & documentnr. : Z/25/135804/201693735

Datum besluitvorming : 25 maart 2025

Onderwerp : TAM-Vorbereidingsbesluit "Eltensestraat 17"

Samenvatting

In 2022 stelde de gemeenteraad een bestemmingsplan voor het perceel aan de Eltensestraat 17 in Duiven vast met het oog op de bouw van 24 sociale huurwoningen. Toen was het nog niet mogelijk vast te leggen dat het moest gaan om sociale huurwoningen. Nu kan dat wel. Echter, de oppervlakte van de studio's en appartementen wijkt af van wat er in de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023 staat. Daarin staat een minimale gebruiksoppervlakte van 42 m². Om te borgen dat het in de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst overeengekomen aantal van 24 sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, is het noodzakelijk dit aantal vast te leggen in het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Met het voorbereidingsbesluit wordt enerzijds voorkomen dat de eigenaar het plan omvormt tot dure huur- of koopappartementen en anderzijds de bouw van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Als de ontwikkelaar het plan uiteindelijk niet wil realiseren, vormen het Omgevingsplan en de verleende omgevingsvergunning een basis voor oteigening.

De voorbereidingsbescherming met een voorbereidingsbesluit is geregeld in afdeling 4.2 van de Omgevingswet. Anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het geval was, is het voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet geen besluit met regels die zelfstandig werken. Het voorbereidingsbesluit voegt de voorbeschermingsregels namelijk toe aan het omgevingsplan of de omgevingsverordening. Het voorbereidingsbesluit is dus een besluit dat het omgevingsplan of de omgevingsverordening daadwerkelijk wijzigt. De voorbeschermingsregels maken deel uit van het omgevingsplan of van de omgevingsverordening. Dit staat in de artikelen 4.14, lid 2, 4.15, lid 2 en 4.16, lid 3 van de Omgevingswet. Daarom kan vanaf het moment dat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden elke aanvraag die niet past binnen de aangepaste regels worden geweigerd. Het verandert niks aan de al verleende vergunning.

De raad besluit

1. Een voorbereidingsbesluit conform artikel 4.14 Omgevingswet te nemen en hierbij te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding met IMRO kenmerk NL.IMRO.0226.TAMVBELTEN17-VS01;
2. Te bepalen dat op grond van artikel 4.14 Omgevingswet het verboden is het gebruik van de gronden of bouwwerken van het bepaalde gebied te wijzigingen in een ander bouwplan dan de bouw van 24 sociale huurwoningen tenzij een kleiner aantal woningen het gevolg is van het aanpassen aan de eisen en maten uit de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023 óf het gevolg van het omzetten naar middeldure huurwoningen, mits deze voldoen aan de eisen en maten uit de Doelgroepenverordening;

3. Te bepalen dat in afwijking van het gestelde, het college van B&W een omgevingsvergunning kan verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde (TAM-)Omgevingsplan;
4. Het TAM-Vorbereidingsbesluit ter inzage te leggen op de in artikel 4.14 Omgevingswet jo 3:42 Algemene wet bestuursrecht beschreven wijze;
5. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van besluitvorming door de gemeenteraad.

de griffier,

de loco burgemeester,

Wouter Bosch

J. Zwaga-Komen