

Raadsvoorstel

Documentnummer: RV25.0055

RV25.0055

Landgraaf, 17 juni 2025

ONDERWERP: TAM-voorbereidingsbesluit- Abdissenlaan 63 ('Residentie')

PROGRAMMA 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): G.G.J. Janssen, B.J.M. Smeets

Behandeld in BenW vergadering van 24 juni 2025

Behandeling in raadsvergadering van 3 juli 2025

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. een voorbereidingsbesluit te nemen, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de identificatienaam (NL.IMRO.0882.VBBAbdis63-VB01) die het werkingsgebied vormen; het betreft het perceel Abdissenlaan 63, kadastraal bekend UBHOO, sectie A, nummer 4099;
2. hierbij te bepalen:
 - a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het feitelijke en legale gebruik van de onder beslipunt 1 aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen in een gebruik dat 'wonen' of 'wonen met zorg' als activiteit heeft.
 - b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de bestaande bebouwing en bouwwerken op de onder beslipunt 1 aangewezen gronden te wijzigen, inpandige bouwactiviteiten daaronder begrepen.
 - c. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld onder beslipunt 2, sub a en b als de activiteit past binnen de kaders van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Landgraaf die in verband met dit voorbereidingsbesluit wordt voorbereid.
 - d. Dit voorbereidingsbesluit is niet van toepassing op reeds verleende omgevingsvergunningen.
3. de bouw- en gebruiksregels van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan gemeente Landgraaf voor de onder beslipunt 1 aangewezen gronden en die in strijd zijn met de voorbereidingsregels als bedoeld onder beslipunt 2, sub a tot en met c, buiten toepassing te verklaren.

4. de geheimhouding op het collegebesluit, het collegevoorstel, raadsvoorstel, raadsbesluit en op de bijlage TAM-voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0882.VBBAbdis63-VB01) op te heffen met ingang van het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Aanleiding

Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan het amendement van de raad van 3 april 2025 waarbij de raad besloot om beslispoint c van het besluit behorende bij raadsvoorstel RV16 Accommodatiebeleid als volgt te herformuleren: *c. Het laten uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een multifunctionele gemeenschapsaccommodatie in Abdissenbosch, specifiek op de locatie van de huidige Residentie waarbij woningbouw is uitgesloten op deze locatie.*

Kaders

Omgevingswet en aanverwante wetgeving, amendement van de raad van 3 april 2025

Geheimhouding

Voorgesteld wordt om, op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, vijfde lid, van de Woo, geheimhouding te leggen op dit college- en raadsvoorstel, op de bijbehorende besluiten, en op de bijlage TAM-voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0882.VBBAbdis63-VB01).

Openbaarmaking van de documenten voordat het voorbereidingsbesluit is genomen en in werking is getreden, zou onevenredige benadeling toebrengen aan het belang van voorkoming van activiteiten die in strijd zijn met de in voorbereiding zijnde regels en het algemeen belang van openbaarheid weegt niet op tegen deze benadeling.

Voorheen gaf de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om in het raadsbesluit op te nemen dat een voorbereidingsbesluit inwerking treedt 'de dag na raadsbesluit'. Deze mogelijkheid geeft de Omgevingswet niet meer.

Onder de Omgevingswet geldt dat artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is; het besluit treedt in werking zodra het is bekendgemaakt. Bekendmaking vindt plaats in het digitale gemeenteblad. Zodra de bekendmaking heeft plaatsgevonden, wordt uw raad daar direct per e-mail over geïnformeerd.

Onderbouwing

De Residentie is momenteel in particuliere handen en het risico bestaat dat het wordt verkocht aan een projectontwikkelaar met plannen voor woningbouw dan wel zorgwoningen.

In de kern Abdissenbosch en omgeving bestaat een sterke behoefte aan een gemeenschappelijke voorziening waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan de sociaal maatschappelijke opgave in de omgeving. De Residentie vervult de rol van gemeenschappelijke voorziening in deze kern en is daarom onderdeel van de cruciale maatschappelijke infrastructuur.

Om die reden is opdracht verstrekt om de haalbaarheid te onderzoeken voor een multifunctionele gemeenschapsaccommodatie op de locatie van de Residentie in Abdissenbosch.

Hiervoor zal tevens een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Landgraaf worden voorbereid, waardoor voorkomen wordt dat ter plaatse zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd.

In afwachting van dit onderzoek en de totstandkoming van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Landgraaf is het noodzakelijk om te voorkomen dat zich ter plaatse ontwikkelingen voordoen die de realisering van een multifunctionele gemeenschapsaccommodatie op deze locatie bemoeilijken en onmogelijk maken.

Om die reden wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen waardoor voorbeschermingsregels in het Omgevingsplan gemeente Landgraaf worden opgenomen.

Met de vergunningsmogelijkheid op grond van artikel 4.14, derde lid, van de Omgevingswet kan het verbod op bouw- of gebruiksverandering doorbroken worden (door het verlenen van de aangevraagde vergunning), als er geen reden is om een ontwikkeling tegen te houden.

Met het bouw- en gebruiksverbod kunnen ongewenste bouw- en gebruiksveranderingen tegengehouden worden. De vergunningplicht van de Omgevingswet biedt geen bescherming voor gebruiksveranderingen die zonder omgevingsvergunning bouwen kunnen plaatsvinden. Met deze voorbeschermingsregels op grond van artikel 4.14, derde lid, van de Omgevingswet is het mogelijk om het wijzigen van het gebruik onder een vergunningplicht te brengen (ook al is dit niet strijdig met het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan).

Artikel 22.26 van de bruidsschat (vergunningvrij bouwen) wordt hierbij buiten toepassing verklaard door een vergunningplicht te introduceren.

De voorbeschermingsregels richten zich uitsluitend op nieuwe initiatieven die niet passen binnen de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Hiermee blijft de rechtspositie van bestaande gebruikers en vergunninghouders gewaarborgd.

Voor dit voorbereidingsbesluit is gekozen voor publicatie via TAM-IMRO. TAM-IMRO staat voor *Tijdelijke Alternatieve Maatregel* voor het opstellen van omgevingsdocumenten op basis van de IMRO2012-standaard. Deze maatregel maakt het bestuursorganen mogelijk om gedurende de overgangsperiode onder de Omgevingswet tijdelijk gebruik te blijven maken van de bestaande IMRO-systematiek en de publicatievoorziening Ruimtelijkeplannen.nl, in plaats van de nieuwe STOP/TPOD-standaard en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De inzet van TAM-IMRO is in dit geval passend, omdat het voorbereidingsbesluit relatief beperkt van omvang is. Op basis van artikel 4.2 van de Invoeringswet Omgevingswet is deze publicatievorm toegestaan als tijdelijke technische voorziening. Publicatie via IMRO verloopt sneller, is stabiel en kent minder uitvoeringsrisico's dan publicatie via het DSO. Door deze keuze kan het besluit tijdig,

juridisch zorgvuldig en voor belanghebbenden goed toegankelijk worden vastgesteld en bekendgemaakt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat tegen het voorbereidingsbesluit geen bezwaar of beroep openstaat. Het betreft een algemeen verbindend voorschrift in de zin van artikel 8:3, eerste lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Eventuele rechtsmiddelen kunnen pas worden aangewend tegen een latere wijziging van het omgevingsplan waarop dit voorbereidingsbesluit vooruitloopt.

Risico's

Er bestaat een risico dat er plankosten worden gemaakt, terwijl er nog geen zekerheid is dat de plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd. De eis om binnen 1 jaar en 6 maanden een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Landgraaf vast te stellen leidt er toe dat er nu kosten moeten worden gemaakt voor het maken van een wijziging van dit omgevingsplan.

Daarnaast kan een voorbereidingsbesluit leiden tot toekenbare nadeelcompensatie. Een voorbereidingsbesluit maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 direct deel uit van het omgevingsplan. Hierdoor wordt het beschouwd als een planologisch besluit dat onder artikel 15.1, eerste lid, van de Omgevingswet valt. Als gevolg daarvan kan schade die voortvloeit uit zo'n besluit in aanmerking komen voor nadeelcompensatie.

Belangrijk is wel dat de schade onevenredig zwaar moet zijn in vergelijking met het normale maatschappelijke risico. Alleen dan is er recht op compensatie.

Relevante aandachtsgebieden

Participatie

Bij voorbereidingsbesluiten vindt geen participatie plaats. Dit volgt uit de aard van een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit is een beheersmatige en beschermende maatregel.

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd in de vorm van een TAM-IMRO-plan, opgesteld volgens de IMRO2012-standaard. De planinformatie, inclusief het besluit, de regels en het bijbehorende kaartvlak, wordt digitaal beschikbaar gesteld via Ruimtelijkeplannen.nl (www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast is het besluit ook zichtbaar als kaartlaag in het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl), waar IMRO-plannen worden weergegeven als informatieve weergave (niet als juridische regels op de kaart).

Advies

Voorgesteld wordt om:

1. een voorbereidingsbesluit te nemen, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de identificatiernaam (NL.IMRO.0882.VBBAbdis63-VB01) die het werkingsgebied vormen; het betreft het perceel Abdissenlaan 63, kadastraal bekend UBHOO, sectie A, nummer 4099;
2. hierbij te bepalen:

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het feitelijke en legale gebruik van de onder beslispoint 1 aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen in een gebruik dat 'wonen' of 'wonen met zorg' als activiteit heeft.
 - b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de bestaande bebouwing en bouwwerken op de onder beslispoint 1 aangewezen gronden te wijzigen, in pandige bouwactiviteiten daaronder begrepen.
 - c. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld onder beslispoint 2, sub a en b als de activiteit past binnen de kaders van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Landgraaf die in verband met dit voorbereidingsbesluit wordt voorbereid.
 - d. Dit voorbereidingsbesluit is niet van toepassing op reeds verleende omgevingsvergunningen.
3. de bouw- en gebruiksregels van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan gemeente Landgraaf voor de onder beslispoint 1 aangewezen gronden en die in strijd zijn met de voorbereidingsregels als bedoeld onder beslispoint 2, sub a tot en met c, buiten toepassing te verklaren.
 4. de geheimhouding op het collegebesluit, het collegevoorstel, raadsvoorstel, raadsbesluit en op de bijlage TAM-voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0882.VBBAbdis63-VB01) op te heffen met ingang van het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

Bijlage 1: Kaart behorende bij het voorbereidingsbesluit (besluitgebied)

Bijlage 2: Voorbereidingsbesluit TAM-IMRO (IMRO-code: NL.IMRO.0882.VBBAbdis63-VB01)

Digitale raadpleging:

Het voorbereidingsbesluit en de bijbehorende verbeelding zijn digitaal raadpleegbaar.