

Portefeuillehouder : A.M. Verseput
Afdeling : RenM
Behandelend ambtenaar : Ricardo de Winter
Datum : 8 september 2015
Onderwerp : Structuurvisie ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen

Voorstel

1. De definitieve Structuurvisie ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen gemeente Schouwen-Duiveland vast te stellen.
2. Kennis te nemen van bijgevoegde standaard brief aan perceel eigenaren.

Inleiding

Op 18 december 2014 heeft uw raad de motie Aanpak verborgen woningbouwplancapaciteit aangenomen. In de motie verzoekt uw raad om ongebruikte bouwtitels in kaart te brengen en eigenaren van percelen tien jaar de tijd te geven gebruik te maken van die betreffende bouwtitel. Na afloop van deze tien jaar komt de bouwtitel te vervallen. In de Structuurvisie ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen Schouwen-Duiveland geven we uitvoering aan de motie.

Beoogd resultaat

Ongebruikte 'verborgen' individuele bouwtitels in bestemmingsplannen leveren een substantiële bijdrage aan de verborgen plancapaciteit binnen onze gemeente en passen niet bij het streven naar een kwalitatieve en kwantitatieve sturing op woningbouwplanning, voortvloeiende uit Tij van de Toekomst, de Woonvisie en Woningmarktafspraken. Het is noodzakelijk om ongebruikte individuele bouwtitels te schrappen uit de bestemmingsplannen. Op deze wijze voorkomen we dat onze gemeente vergunningen moet verlenen voor extra woningen bovenop de aantallen waarin we in de Woonvisie en Woningmarktafspraken vanuit gaan. Bovendien is het onwenselijk dat de bouw van extra woningen ten koste gaat van de beschikbare restcapaciteit, die de gemeente graag wil inzetten om 'knelpunten' op te lossen. Het uitgangspunt is om alle eigenaren van ongebruikte particuliere bouwtitels in de gelegenheid te stellen om binnen 10 jaar, na vaststelling van de structuurvisie, gebruik te maken van het bouwrecht. Na afloop van deze 10 jaar gaan we over tot intrekking van de ongebruikte bouwtitels. Alle eigenaren worden door onze gemeente per brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot intrekking van de ongebruikte bouwtitel(s).

Argumenten

1.1 De structuurvisie draagt bij aan het terugbrengen van de plancapaciteit

Ongebruikte 'verborgen' individuele bouwtitels in bestemmingsplannen leveren een substantiële bijdrage aan de verborgen plancapaciteit binnen onze gemeente. Daadwerkelijke realisatie van deze bouwtitels gaat ten koste van de restcapaciteit voor woningen opgenomen in de Woningmarktafspraken en kan zelfs leiden tot overspanning van de woningmarkt. Uit een inventarisatie, die deel uitmaakt van de structuurvisie, blijkt dat er in diverse vigerende bestemmingsplannen voor Schouwen-Duiveland verschillende ongebruikte individuele bouwtitels zijn. Door vaststelling van de structuurvisie hebben we een instrument om de plancapaciteit op termijn terug te brengen, waardoor we een bijdrage leveren aan de kwalitatieve en kwantitatieve sturing op woningbouwplanning.

1.2 De structuurvisie zorgt voor een minimaal planschade risico

Om planschade bij het schrappen van individuele bouwtitels te voorkomen, moeten eigenaren de mogelijkheid krijgen om de huidige (woon)bestemming te verwezenlijken. Van passieve risicoaanvaarding is sprake, indien de eigenaar er van op de hoogte is dat de gemeente voornemens is de bouwtitel te schrappen en desondanks geen actie heeft ondernomen om tijdig van zijn of haar recht gebruik te maken. Van actieve risicoaanvaarding is sprake, indien een koper het risico kende of had moeten kennen. Beide vormen van risicoaanvaarding kunnen worden bewerkstelligd door onderhavige structuurvisie vast te stellen, waaruit blijkt dat we voornemens zijn het perceel van een individuele eigenaar anders te bestemmen. Daardoor is de kans op planschade voor onze gemeente nihil.

1.3 We houden rekening met de rechten van eigenaren van individuele bouw kavels

Uitgangspunt is alle eigenaren van ongebruikte individuele bouwtitels een gelijke kans te geven om alsnog gebruik te maken van hun bouwtitel. Alle eigenaren van dergelijke kavels worden in de gelegenheid gesteld om binnen 10 jaar, na vaststelling van deze structuurvisie, nog gebruik te maken van het bouwrecht. Dat betekent in de praktijk dat er voor een woning een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend moet zijn. Na afloop van deze 10 jaar gaan we over tot intrekking van de ongebruikte bouwtitels. Om de eigenaren (en potentiële kopers) op de hoogte te stellen van het voornemen tot intrekken of laten vervallen van de bouwtitel, wordt deze structuurvisie vastgesteld. In combinatie met de termijn van tien jaar houden we zoveel mogelijk rekening met de rechten en belangen van eigenaren van individuele bouw kavels.

1.4 Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de structuurvisie

Gedurende de termijn van ter inzage legging is er één inspraakreactie binnengekomen. Die reactie heeft niet geleid tot aanpassing van de structuurvisie (zie vertrouwelijke bijlage).

2.1 Via persoonlijke kennisgeving is de kans op succesvolle planschade verzoeken nihil

Na vaststelling van de concept structuurvisie zijn alle eigenaren persoonlijk aangeschreven om het voornemen tot herbestemmen kenbaar te maken. Na vaststelling van de definitieve structuurvisie worden alle eigenaren nogmaals persoonlijk aangeschreven om het voornemen tot herbestemmen kenbaar te maken. Daarmee tonen wij (extra) aan dat de eigenaar op de hoogte had kunnen zijn van het voornemen tot herbestemmen door onze gemeente en is het risico op succesvolle planschade verzoeken nihil.

Kanttekeningen

1.1 Bij herbestemming van de percelen moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening

De meest eenvoudige vorm van herbestemmen is het verwijderen van het bouwvlak, het bouwaanduidingsvlak of het reduceren van het maximale aantal te bouwen woningen, waardoor er geen (zelfstandig) hoofdgebouw meer op het perceel gebouwd mag worden. Er moet echter altijd worden beoordeeld of er na het verwijderen van de bouwtitel nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er moet bijvoorbeeld worden beoordeeld of het perceel dan nog wel gebruikt kan worden volgens de bestemming. Een solitair perceel met de bestemming Wonen, zonder dat daar een woning bij aanwezig is, kan immers niet gebruikt worden volgens de bestemming. In dergelijke gevallen kan wellicht niet worden volstaan met het verwijderen van de bouwtitel, maar zal moeten worden beoordeeld of een andere bestemming niet meer passend is. Dit vergt maatwerk.

1.2 Er is een groter planschade risico indien de inventarisatie van bouw kavels niet compleet is

We hebben ten behoeve van de structuurvisie alle ongebruikte individuele bouw kavels geïnventariseerd. Wij kunnen echter niet garanderen dat deze inventarisatie volledig is en alle bouw kavels bevat. In het geval we in de toekomst de bouwtitel van een niet geïnventariseerde bouw kavel afhalen, dan is de kans op planschade iets groter. In de structuurvisie is in het algemeen ook de aankondiging gedaan dat alle particuliere bouw kavels na afloop van de termijn van tien jaren niet meer gebruikt mogen worden. Hierdoor is de kans op planschade ook in dat geval minimaal.

Financiën

De voorziene financiële gevolgen voor onze gemeente zijn, gelet op de termijn van tien jaar in relatie tot het beginsel van (actieve en passieve) risicoaanvaarding, nihil.

Communicatie

Deze structuurvisie is tot stand gekomen, nadat een concept structuurvisie zes weken (van 8 juni 2015 tot en met 20 juli 2015) ter inzage heeft gelegen voor een ieder en de betrokken eigenaren van ongebruikte individuele bouwtitels in het bijzonder. De betrokken eigenaren van deze bouwtitels zijn per brief op de hoogte gebracht van het feit dat de concept structuurvisie ter inzage lag en dat hun perceel binnen de reikwijdte van deze structuurvisie valt.

Na vaststelling van deze structuurvisie worden alle eigenaren persoonlijk aangeschreven om het voornemen tot herbestemmen (nogmaals) kenbaar te maken. Daarmee tonen wij (extra) aan dat de eigenaar op de hoogte had kunnen zijn van het voornemen tot herbestemmen door onze gemeente.

In de Wereldregio en op de gemeentelijke website wordt de vaststelling van deze structuurvisie eveneens gepubliceerd.

Deze structuurvisie is bekend onder identificatienummer NL.IMRO.1676.00159StvGEMSD-va01.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

G.J. Benou
loco-secretaris

G.C.G.M. Rabelink
burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 oktober 2015.

, voorzitter

, griffier

Raadsbesluit

Afdeling : RenM
Onderwerp : Structuurvisie ongebruikte particuliere bouwtitels in bestemmingsplannen
Schouwen-Duiveland

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2015;

overwegende

dat de raad op 18 december 2014 de motie Aanpak verborgen woningbouwplancapaciteit heeft aangenomen;

de raad in deze motie verzoekt om ongebruikte bouwtitels in kaart te brengen en eigenaren van percelen tien jaar de tijd te geven gebruik te maken van die betreffende bouwtitel(s);

ongebruikte 'verborgen' individuele bouwtitels in bestemmingsplannen een substantiële bijdrage leveren aan de verborgen plancapaciteit van onze gemeente;

daadwerkelijke realisatie van deze bouwtitels ten koste gaat van de restcapaciteit voor woningen opgenomen in de Woningmarktafspraken;

uit een inventarisatie blijkt dat er in diverse vigerende bestemmingsplannen voor Schouwen-Duiveland verschillende ongebruikte bouwtitels zijn;

door vaststelling van de Structuurvisie ongebruikte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen Schouwen-Duiveland er een instrument is om de plancapaciteit terug te brengen, waardoor we een bijdrage leveren aan de kwalitatieve en kwantitatieve sturing op woningbouwplanning binnen onze gemeente;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening de structuurvisie als vervat in de bestanden set met identificatienummer NL.IMRO.1676.00159StvGEMSD-va01 voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is;

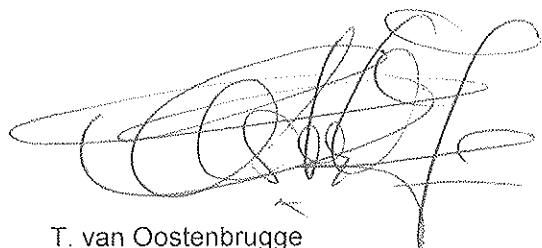
dat gebruik is gemaakt van een ondergrond met het identificatienummer o_
NL.IMRO.1676.00159StvGEMSD-va01.dxf;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

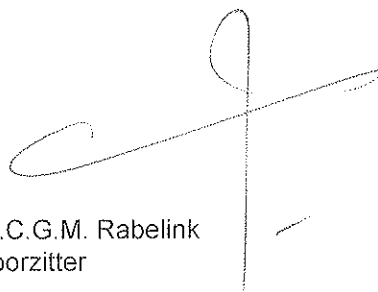
besluit :

- De Structuurvisie ongebruikte particuliere bouwtitels in bestemmingsplannen gemeente Schouwen-Duiveland vast te stellen als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 WRO, zoals in de bijlage in analoge versie bijgevoegd;
- De Structuurvisie ongebruikte particuliere bouwtitels in bestemmingsplannen gemeente Schouwen-Duiveland digitaal vast te stellen, zoals vastgelegd in de bestanden set met het identificatienummer NL.IMRO.1676.00159StvGEMSD-va01.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 22 oktober 2015.

A complex, cursive handwritten signature in black ink, featuring multiple loops and a long horizontal stroke.

T. van Oostenbrugge
griffier

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a vertical line and a horizontal stroke.

G.C.G.M. Rabelink
voorzitter