

Raadvoorstel

Aan de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg

Datum 29 oktober 2008

Onderwerp Raadsvoorstel tot vaststelling van het advies van de Werkgroep Wro

Categorie A

DIS Nummer 2008/23233

Portefeuillehouder Houtzager

Behandeld door J. van den Honert 070-3008593

Samenvatting Vanuit de commissie Openbaar Gebied heeft een werkgroep zich gebogen over de gevolgen van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening. Dit heeft geleid tot een aantal adviezen aan het college waarin wordt aangegeven op welke wijze de raad de Wro wenst te implementeren.

1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Vanuit de commissie Openbaar Gebied heeft een werkgroep zich gebogen over de implicaties van deze nieuwe wet voor het besluitvormingsproces van de raad en in het verlengde daarvan over de communicatie in de richting van inwoners over bouwplannen.

Diverse medewerkers van de afdeling Ruimtelijk Juridisch Beleid (RJB) en de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) hebben ondersteuning verleend.

Zoals gebruikelijk is bij werkgroepen die door de raad worden ingesteld, heeft de werkgroep Wro zich beperkt tot het opstellen van een advies aan de raad. Het advies is op 28 oktober 2008 besproken tijdens de vergadering van de commissie Openbaar Gebied. De notitie van de werkgroep is op een aantal punten aangepast en vervolgens integraal overgenomen in dit raadsvoorstel.

2. Projectbesluit

Voor die gevallen die niet kunnen worden gerealiseerd door middel van een buitenplanse ontheffing ex artikel 3.23 Wro maar waarvan realisatie door afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is, kan het college besluiten om een nieuw bestemmingsplan te maken of een projectbesluit te nemen. Binnen een jaar na het vaststellen van een projectbesluit moet het bestemmingsplan aangepast worden. Daarnaast betekent het nemen van een projectbesluit dat ook de legesheffing wordt uitgesteld en dat de bezwaar- beroepstermijn langer is omdat er een extra stap is ingebouwd via de 'gewone' rechter.

Gelet op de relatie tussen een projectbesluit en een bestemmingsplan, is de werkgroep van mening dat het niet zinvol is om eerst een projectbesluit te nemen. Mocht het college dit toch overwegen, dan adviseert de werkgroep de raad om deze bevoegdheid niet te delegeren aan het college.

Binnen de werkgroep is voorts gesproken over de vraag hoe om te gaan met een klein plan dat net buiten de ontheffingsmogelijkheden valt. Geconstateerd is dat het erg omslachtig is om in een dergelijke situatie een geheel nieuw bestemmingsplan te moeten opstellen. De werkgroep stelt het college voor om de initiatiefnemer te verzoeken het plan in zoverre aan te passen dat het valt binnen de mogelijkheden van art. 3.23 Wro of te bezien of de ontwikkeling meegenomen kan worden in een actualisatie van het bestemmingsplan.

Voorstel::

- geen projectbesluiten te nemen, maar rechtstreeks bestemmingsplannen aan te passen;
- de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten niet te delegeren aan het college;

3. Overeenkomsten

De grondexploitatiewet is een onderdeel van de Wro (afdeling 6.4). Deze afdeling biedt een basis voor alle overeenkomsten over grondexploitatie. Uitgangspunt is de verplichting om de kosten van ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op de initiatiefnemers. Dit kostenverhaal kan op meerdere manieren plaatsvinden:

- anterieure overeenkomst (overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel);
- exploitatieplan (artikel 6.12 Wro);
- posterieure overeenkomst (overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na vaststelling van een exploitatieplan, waarin niet kan worden afgeweken van hetgeen in het exploitatieplan is opgenomen).

Omdat bij het aangaan van een anterieure overeenkomst sprake is van wilsovereenstemming tussen partijen, verdient deze oplossing de voorkeur boven een eenzijdige oplegging van een exploitatieplan. Op grond van artikel 160 Gemeentewet is het college bevoegd tot het nemen van een besluit over het aangaan van een overeenkomst door de gemeente. De Wro brengt hier geen verandering in.

Een overeenkomst is geen besluit in de zin van de Awb en dus niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Het college is echter wel verplicht om binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst kennis te geven van het feit dat een dergelijke overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Deze kennisgeving heeft geen betrekking op de volledige inhoud van de overeenkomst.

De publicatie-eisen leiden tot een toename van de transparantie en openbaarheid.

In een anterieure overeenkomst kunnen de gemeente en de particuliere eigenaar ook afspraken over locatie-eisen opnemen. Daarmee worden eisen bedoeld voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Binnen de werkgroep is geconstateerd dat een anterieure overeenkomst voordelen heeft boven een exploitatieplan, maar dat de aard van de overeenkomst met zich meebrengt dat de raad niet betrokken wordt bij de inhoud daarvan terwijl een anterieure overeenkomst bepalend is voor het op te stellen bestemmingsplan.

Door de werkgroep wordt voorgesteld om in de concept-overeenkomst een ontbindende voorwaarde op te nemen 'onder voorbehoud van goedkeuring van de raad' en deze overeenkomst gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan naar de raad te sturen. Als de raad instemt met de ter inzagelegging van het bestemmingsplan, kan de overeenkomst ondertekend worden. Op deze wijze worden er geen onomkeerbare besluiten genomen, zonder medeweten van de raad, die van invloed zijn op de inhoud van een bestemmingsplan.

Voorstel:

- het college te verzoeken om concept-anterieure overeenkomsten gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan aan de raad voor te leggen.
- in de concept-overeenkomst een ontbindende voorwaarde op te nemen 'onder voorbehoud van goedkeuring van de raad' en deze overeenkomst gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan naar de raad te sturen;

4. Bestemmingsplan

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) draaien om het opstellen van bestemmingsplannen. De werkgroep is ingegaan op enkele aspecten van de Wro en het Bro. M.n. uit artikel 3.1.2. Bro blijkt dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. In artikel 3.1.4 Bro is expliciet opgenomen dat, indien een bestemmingsplan regels bevat t.a.v. sociale koopwoningen, de gemeenteraad, na regionale afstemming, de kooprijsgrens jaarlijks vaststelt.

De werkgroep Wro stelt voor om het college te verzoeken de raad nadere informatie hierover te verstrekken en daarbij een relatie te leggen met de nota grondbeleid.

Daarnaast heeft de werkgroep geconstateerd dat niet altijd duidelijk is welke portefeuillehouder eindverantwoordelijk is voor een bouwproject van enige omvang. Daarom wordt voorgesteld het college te verzoeken voor grote bouwprojecten één projectwethouder aan te stellen die als aanspreekpunt geldt voor de raad en de inwoners.

Voorstel:

Het college te verzoeken om:

- een notitie aan de raad voor te leggen over de jaarlijks vast te stellen kooprijsgrens voor sociale koopwoningen in relatie tot de nota grondbeleid;
- voor grote bouwprojecten één projectwethouder aan te wijzen.

5. Participatie inwoners/belanghebbenden

Tijdens de tweede werkgroepbijeenkomst is uitvoerig gesproken over de diverse mogelijkheden om inwoners en belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken bij de ontwikkeling van bouwplannen.

De algemene basis voor bouwplannen is de – verplichte – gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied c.q. van aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De werkgroep stelt voor om deze lijn door te trekken naar ruimtelijke initiatieven. Zodra een initiatiefnemer een plan aanbiedt aan de gemeente, moet de gemeente eerst zelf een eigen visie op hoofdlijnen ontwikkelen op het desbetreffende gebied. Deze visie dient als uitgangspunt voor een gesprek met omwonenden. In dat gesprek wordt de behoefte van de omwonenden gepeild. Vervolgens wordt op basis van het ingediende initiatief, de visie van de gemeente en de wensen van de omwonenden een ruimtelijk kader ontwikkeld. Dit ruimtelijk kader wordt vastgesteld door de raad.

Deze werkwijze staat garant voor een regierol van de gemeente.

De werkgroep is daarnaast van mening dat de dynamiek in een gebied zodanig kan zijn dat dit voldoende aanleiding vormt om een visie op dit gebied te ontwikkelen.

De werkgroep adviseert om in het vervolgtraject regelmatig omwonenden en de commissie/raad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen d.m.v. tussenrapportages onder regie van de gemeente. Dat geldt ook voor de situatie waarin er geen ontwikkelingen zijn.

In zijn algemeenheid adviseert de werkgroep om aan het begin van een traject een duidelijke planning op te stellen en altijd de raad in te lichten zodra er onomkeerbare besluiten genomen worden.

De werkgroep doet het voorstel om naast het verplichte jaarverslag ook een jaarprogramma naar de raad te sturen, met daarin informatie over de ruimtelijke ontwikkelingen die in gang worden gezet, de handhaving, actualisering bestemmingsplannen en andere ruimtelijk relevante activiteiten. Een jaarprogramma geeft de raad de mogelijkheid om in een vroeg stadium kenbaar te maken op welke momenten er overleg met omwonenden moet plaatsvinden. Dat biedt voor alle partijen, (raad, commissie, college, omwonenden, initiatiefnemers en ambtenaren) grote voordelen omdat in de planning rekening gehouden kan worden met communicatiemomenten.

In aanvulling hierop stelt de commissie Openbaar Gebied voor om regelmatig een evaluatiemoment in te bouwen. Het jaarverslag lijkt daarvoor het aangewezen moment.

Voorstel:

Het college te verzoeken om:

- in aanvulling op een initiatief, een ingediend bouwplan of ontwikkelingen in een gebied een gemeentelijke visie te ontwikkelen op het desbetreffende gebied;

- het ruimtelijk initiatief en de gemeentelijke visie als basis te gebruiken voor een gesprek met omwonenden;
- de uitkomsten hiervan te gebruiken voor het opstellen van een ruimtelijk kader;
- het ruimtelijk kader door de raad te laten vaststellen;
- in het vervolgtraject zowel de omwonenden als de raad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen d.m.v. tussenrapportages;
- aan het begin van een traject een duidelijke planning op te stellen;
- ieder jaar in december een jaarprogramma 'ruimte' ter informatie aan de raad aan te bieden.

-

6. Samengevat stelt de commissie Openbaar Gebied het volgende voor:

- geen projectbesluiten te nemen, maar rechtstreeks bestemmingsplannen aan te passen;
- de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten niet te delegeren aan het college;

En voorts het college te verzoeken om:

- concept-antérieure overeenkomsten gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan aan de raad voor te leggen;
- in de concept-overeenkomst een ontbindende voorwaarde op te nemen 'onder voorbehoud van goedkeuring van de raad' en deze overeenkomst gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan naar de raad te sturen;
- een notitie aan de raad voor te leggen over de jaarlijks vast te stellen kooprijsgrens voor sociale koopwoningen in relatie tot de nota grondbeleid;
- voor grote bouwprojecten één projectwethouder aan te wijzen.
- in aanvulling op een initiatief, een ingediend bouwplan of ontwikkelingen in een gebied een gemeentelijke visie te ontwikkelen op het desbetreffende gebied;
- het ruimtelijk initiatief en de gemeentelijke visie als basis te gebruiken voor een gesprek met omwonenden;
- de uitkomsten hiervan te gebruiken voor het opstellen van een ruimtelijk kader;
- het ruimtelijk kader door de raad te laten vaststellen;
- in het vervolgtraject zowel de omwonenden als de raad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen d.m.v. tussenrapportages;
- aan het begin van een traject een duidelijke planning op te stellen;
- ieder jaar in december een jaarprogramma 'ruimte' ter informatie aan de raad aan te bieden;
- de gevolgen van de Wro regelmatig te evalueren.

De voorzitter van de commissie Openbaar Gebied,
Ir. H. Knoester.