

gemeente Bronckhorst



Naam portefeuillehouder:	A.A.L.M. Spekschoor	Naam behandelend ambtenaar:	H.W. Annevelink
Vergaderdatum	8 juni 2017	Telefoon behandelend ambtenaar:	(0575) 75 02 50
Registratie nr	0000071955\Raad-00227	E-mail behandelend ambtenaar:	h.annevelink@bronckhorst.nl
Onderwerp	Bouwplan nieuwe woning hoek Bergstraat-Bleek te Zelhem		

Voorstel

Afgifte van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wabo te weigeren.

Inleiding

De heer A. Straatman, Buntlaan 72 te Driebergen, is eigenaar van het perceel Bergstraat 20-22 te Zelhem (kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie N nummer 4335). Hij wil op een onbebouwd gedeelte van dit perceel een nieuwe woning bouwen.

Voorgeschiedenis

Jarenlang was in opeenvolgende bestemmingsplannen op dit perceel een bouwmogelijkheid voor een extra woning opgenomen. Daarvan heeft de eigenaar steeds geen gebruikgemaakt.

In lijn met het geldende woningbouwbeleid heeft u in het recente verleden getracht om de bouwmogelijkheid voor de woning op deze locatie weg te bestemmen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in eerste instantie, naar aanleiding van het beroep van de eigenaar van het perceel tegen het vastgestelde bestemmingsplan "Herziening Bronckhorst 1", op 16 april 2014 geoordeeld dat dit in strijd was met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Door de uitspraak van de ABRvS herleefde de woonbestemming.

Als gemeld aan de eigenaar in de brief van 2 juli 2014 is de woningbouwmogelijkheid daarna opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst". In die brief is daarbij aangekondigd, dat de gemeente opnieuw een procedure tot intrekking zou starten als wederom niet binnen een termijn van bijvoorbeeld 2 of 3 jaar gebruik zou worden gemaakt van de woningbouwmogelijkheid.

Op 16 en 17 augustus 2016 is opnieuw (ambtelijk respectievelijk bestuurlijk) overleg gevoerd met de eigenaar. De eigenaar heeft tijdens deze gesprekken bevestigd hetgeen hij eerder in zijn brief van 28 februari 2015 heeft laten weten: "In de procedure voor de Raad van State heb ik aangegeven deze woningbouwmogelijkheid van Bergstraat 18 tot in lengte van jaren niet te zullen benutten (...)". Daarop hebben wij aangekondigd de bouwmogelijkheid via een nieuwe procedure te zullen intrekken.

Nieuwe bestemmingsplanprocedure

Op 13 oktober 2016 hebben wij ter inzage gelegd het ontwerp-bestemmingsplan "Wegbestemmen woonlocaties 2", waarin de bouwmogelijkheid voor het perceel hoek Bergstraat-Bleek niet meer is opgenomen. Uw raad heeft dit plan op 24 januari 2017 vastgesteld. Uw besluit lag van 9 maart t/m 19 april 2017 ter inzage. De heer Straatman zal naar verwachting beroep instellen tegen uw besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aanvraag omgevingsvergunning

BB&BM te Maarn heeft in reactie op de in augustus 2016 gevoerde gesprekken op 14 september 2016 namens de heer Straatman verzocht om een omgevingsvergunning af te geven voor de bouw van een woning op het perceel hoek Bergstraat-Bleek. De aanvraag voldeed bij indiening echter niet aan de indieningsvereisten. Bovendien paste het ingediende bouwplan niet in het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst", omdat de woning grotendeels buiten het bouwvlak op de verbeelding werd gesitueerd. Gevolg daarvan is, dat het verzoek alleen gehonoreerd kan worden middels een (buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is op 5 oktober 2016 ambtelijk meegedeeld aan de aanvrager.

De aanvrager heeft vervolgens bij brief van 17 oktober 2016, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5 van de Wabo, verzocht om in eerste instantie uitsluitend over de benodigde afwijking van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" te beslissen en in de vervolgfase over de andere vergunningaspecten.

Wij hebben de aanvrager daarop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens bij de aanvraag aan te vullen en met een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de uitvoering van het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De gevraagde aanvullende gegevens zijn op 18 januari 2017 ontvangen. Naast een ruimtelijke onderbouwing omvat de aanvulling een aangepaste situering. Deze aanpassing noodzaakt nog steeds tot een afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o Wabo.

Voor het verlenen van een vergunning is een 'verklaring van geen bedenkingen' van uw raad vereist op basis van artikel 2.27 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In eerste instantie is dat een ontwerp-verklaring om te gebruiken voor de terinzagelegging van de ontwerp-beschikking en in tweede instantie een definitieve verklaring voor de definitieve beschikking.

In lijn met uw besluit van 24 januari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Wegbestemmen woonlocaties 2", adviseren wij u in dit voorstel om de ontwerp-verklaring niet af te geven.

Interne/externe communicatie

Intern overleg over dit verzoek vond plaats met de portefeuillehouder.

Extern overleg is gevoerd met de heer L. van Berkel van stedenbouwkundig adviesbureau Pouderyen Compagnons BV over de (gewijzigde) situering van de woning. Hij kan zich in stedenbouwkundig opzicht vinden in de gewijzigde situering en de voorgestelde bouwmassa.

Beoogd effect

Basis voor voortzetting van de omgevingsvergunningprocedure middels terinzagelegging ontwerp-beschikking.

Argumenten

1. *Er is geen sprake van een 'gebonden' beschikking*
Aanvrager heeft er (bewust) voor gekozen om geen omgevingsvergunning aan te vragen, die past binnen het geldend bestemmingsplan. Daarmee is er voor dit aspect ook geen sprake van een gebonden beschikking en is er voor de beoordeling van het verzoek om afgifte van een 'verklaring van geen bedenkingen' – binnen het kader van de ruimtelijke ordening – ruimte voor een bredere afweging dan uitsluitend de beoordeling van de situering van de woning. Het woningbouwbeleid is namelijk onderdeel van het beleid voor ruimtelijke ordening.
2. *Het verzoek om omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel hoek Bergstraat-Bleek past niet binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid*
Het gemeentelijk woningbouwbeleid in de (Regionale) Woonvisie en het daaraan gekoppelde gemeentelijk woningbouwprogramma is met het oog op het teruglopende inwoneraantal gericht op het beperken van het aantal toe te voegen nieuwe woningen. Nog wèl te bouwen woningen zullen overwegend worden ingezet voor de primaire doelgroepen: senioren, starters en zorg.
Onderdeel van dit beleid is de intrekking van verleende, maar onbenutte bouw- en omgevingsvergunningen alsmede het wegbestemmen van onbenutte planologische bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen.
Nu uw raad op 24 januari 2017 de bouw mogelijkheid voor een woning op o.a. het perceel hoek Bergstraat-Bleek heeft wegbestemd, is het onlogisch om middels de afgifte van een 'verklaring van geen bedenkingen' medewerking te verlenen aan een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan, die de bouw van een woning op dezelfde locatie juist mogelijk maakt.

Kanttekeningen

1. *Er zijn alleen volkshuisvestelijke- en geen stedenbouwkundige belemmeringen voor de bouw van de gevraagde vrijstaande woning op de aangegeven plaats op het perceel hoek Bergstraat-Bleek*
Over het verzoek om omgevingsvergunning is stedenbouwkundig advies ingewonnen bij adviesbureau Pouderoyen Compagnons te Nijmegen. In haar adviezen van 9 december 2016 en 4 januari 2017 heeft dit bureau positief geadviseerd over de stedenbouwkundige aspecten van het verzoek om omgevingsvergunning voor de woning. De volkshuisvestelijke belemmeringen zijn toegelicht onder het kopje 'Argumenten'.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor afhandeling van het verzoek om omgevingsvergunning worden verhaald door het heffen van leges. De kosten voor het ingewonnen stedenbouwkundig advies komen ten laste van de post 'Bestemmingsplannen derden' (uitvoering diensten derden).

Uitvoering

1. Weigering afgifte 'verklaring van geen bedenkingen' gebruiken voor terinzagelegging ontwerp-beschikking tot weigering van de omgevingsvergunning
2. Ingeval zienswijze(n) tegen de ontwerp-beschikking worden ingediend, het verzoek om afgifte van een 'verklaring van geen bedenkingen' opnieuw ter beoordeling aan de gemeenteraad voorleggen.

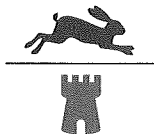
Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld), 18 april 2017,
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen:

- Ontwerp raadsbesluit
- Verzoek omgevingsvergunning d.d. 14 september 2016 met (aangevulde) bijlagen
- Brief A. Straatman d.d. 17 oktober 2016
- Adviezen Pouderoyen Compagnons
- Raadsbesluit d.d. 26 januari 2017 met voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan "Wegbestemmen woonlocaties 2"



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer 0000071955\Raad-00227/7

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van dinsdag 18 april 2017;

gelet op de bespreking in de commissievergadering van donderdag 18 mei 2017;

gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

Afgifte van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wabo te weigeren.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 8 juni 2017,

de griffier,

M. van der Leur

de voorzitter,

M. Besselink