

Weigering

Omgevingsvergunning (fase 1)

Besluit d.d. 21 november 2017

Wij weigeren de omgevingsvergunning (fase 1) voor het bouwen van een woning.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Hoek Bergstraat-Bleek te Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie N, nummer 4335

Ontvangst aanvraag : 14 september 2016
Kenmerk : 2016-1773

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de weigering:

- Aanvraagformulier d.d. 14 september 2016;
- Brief BB&BM d.d. 14 september 2016;
- Foto's en kadastrale gegevens;
- Brief A. Straatman d.d. 17 oktober 2016;
- Stedenbouwkundig advies Pouderoyen Compagnons nr. 042-114 d.d. 9 december 2016;
- Bestektekening woning BB&BM d.d. september 2016, gewijzigd 21 december 2016;
- Situatietekening;
- Ruimtelijke onderbouwing BB&BM d.d. december 2016;
- Aanvullend advies Pouderoyen Compagnons d.d. 4 januari 2017;
- Raadsbesluit d.d. 8 juni 2017 met onderliggend voorstel van BenW (Ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen);
- Zienswijze A. Straatman d.d. 12 juli 2017;
- Raadsbesluit d.d. 26 oktober 2017 met onderliggend voorstel van BenW (Weigering verklaring van geen bedenkingen).

Fasering en aanvulling aanvraag

De op 14 september 2016 ingediende aanvraag omvat slechts de activiteiten 'Bouwen' en 'Uitrit aanleggen of veranderen'. In zijn begeleidende brief bij de aanvraag van 14 september 2016 verzoekt gemachtigde van aanvrager – ingevolge artikel 2.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) – om de aanvraag te faseren, echter zonder te vermelden op welke wijze.

Bij eerste beoordeling van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat voor het bouwplan een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, omdat het hoofdgebouw (de woning) voor een groot deel buiten het op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak is gesitueerd. De activiteit 'Handelen in strijd met regels RO' ontbreekt echter als onderdeel in de ingediende aanvraag.

Op basis van artikel 2.10, lid 1 sub c en lid 2 Wabo moet de aanvraag in dit geval mede worden aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 Wabo.

Na overleg heeft aanvrager, de heer Straatman, per brief van 17 oktober 2016 verzocht om in de eerste fase van de vergunningaanvraag slechts te beslissen over de afwijking van het bestemmingsplan.

De voor deze eerste fase benodigde documenten waren in eerste instantie onvolledig. Gemachtigde van de aanvrager heeft de stukken voor deze vergunningfase uiteindelijk per brief van 17 januari 2017 gecompleteerd (ontvangen op 18 januari).

Handelen in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo artikel 2.8, Bor artikelen 4.4 en 4.5, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) artikelen 1.3 en 3.2).

Overwegingen

Voor het perceel, waarop de woning is gepland, geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' (vastgesteld 31 maart 2016; inwerkinggetreden 26 mei 2016). In dit plan is aan het perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 33) toegekend met op de verbeelding de bouwaanduiding voor een vrijstaande woning ter plaatse van een eveneens aangegeven bouwvlak.

Het ingediende bouwplan voorziet in een woning (het hoofdgebouw), die voor een groot deel is gesitueerd buiten het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit is in strijd met artikel 33.2.2 sub a. van de bestemmingsregels, mede omdat hierdoor de maximale (goot)hoogtematen in artikel 33.2.2 sub d. van die regels op meerdere plaatsen worden overschreden. Vergunningverlening is uitsluitend mogelijk via een afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o Wabo. Wij kunnen ingevolge het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor slechts gebruikmaken van deze afwijkingsbevoegdheid na een verkregen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Op basis van de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing d.d. december 2016 en daarover ontvangen adviezen van stedenbouwkundig adviesbureau Pouderoyen Compagnons te Nijmegen d.d. 9 december 2016 en 4 januari 2017 stellen wij vast, dat de planopzet in stedenbouwkundig opzicht voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten.

Besluit gemeenteraad 8 juni 2017

De gemeenteraad heeft op 8 juni 2017 besloten om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, omdat hij de realisatie van de woning in strijd acht met het door hem vastgestelde woningbouwbeleid. Nu er geen sprake is van een gebonden beschikking, is het legitiem om – voor de afgifte van de verklaring van geen bezwaar – een brede afweging te maken en daarbij ook andere RO-relevante aspecten, zoals het woningbouwbeleid, te betrekken en mee te wegen.

De gemeente Bronckhorst ligt in een gebied, waarin de bevolkingsomvang krimpt en de -samenstelling vergrijst. De gemeente speelt daar al sinds 2010 op in door, onder meer – in samenwerking met de andere regiogemeenten – op basis van (thans) de Regionale Woonagenda 2015-2025 en de daaraan gekoppelde Woonagenda gemeente Bronckhorst 2016-2020, het aantal netto toe te voegen woningen zoveel mogelijk te beperken. Dit gebeurt onder meer door het wegbestemmen van onbenutte woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen en door intrekking van ongebruikte vergunningen. Medewerking aan de (netto) toevoeging van woningen gebeurt in principe uitsluitend nog ingeval die woning(en) voorkomt(voorkomen) op de door de gemeenteraad in november 2011 vastgestelde projectenlijst. Bovendien zal de beperkt beschikbare ruimte voor de toevoeging van woningen worden ingezet voor de primaire doelgroepen: senioren, starters en zorg.

Na een eerder (op 16 april 2014 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) vernietigd besluit, heeft de gemeenteraad op 24 januari 2017 opnieuw besloten om – bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Wegbestemmen woonlocaties 2’ – het bouwvlak voor het perceel op de hoek van de Bergstraat en Bleek in Zelhem van de verbeelding te verwijderen. De vooraf door de heer Straatman hiertegen ingediende zienswijze heeft de gemeenteraad daarbij ongegrond verklaard.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

De ontwerpbeschikking tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning heeft van 6 juli tot en met 16 augustus 2017 ter inzage gelegen.

De heer Straatman heeft tegen dit ontwerpbesluit op 12 juli 2017 een zienswijze ingediend (ontvangen op 14 juli). Hij bestrijdt daarin dat de nieuwe woning ‘grotendeels’ buiten het bouwvlak is gepland en dat de bouw van de woning in strijd is met het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwbeleid. Tevens maakt hij bezwaar tegen de aangekondigde legesheffing en vraagt hij om medewerking middels een beroep op “in 2012 door B&W vastgestelde beleidsregels”.

Beoordeling zienswijze 12 juli 2017

Wij hebben de gemeenteraad naar aanleiding van de ingediende zienswijze, middels ons voorstel van 5 september 2017, opnieuw gevraagd een standpunt in te nemen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.

De gemeenteraad heeft de ingediende zienswijze voor wat betreft de ruimtelijke- en volkshuisvestelijke aspecten op 26 oktober 2017 – conform de overwegingen bij zijn besluit van 8 juni 2017 en de argumenten in ons voorstel van 5 september 2017 – gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaard. Verder heeft hij op basis daarvan definitief besloten om voor de nieuwbouw van de woning geen verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wabo af te geven.

Overeenkomstig de Legesverordening zijn leges verschuldigd bij het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning, ongeacht de uiteindelijke beslissing op die aanvraag. De verordening kent geen mogelijkheid voor reductie van het tarief bij weigering van de vergunning. De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

De heer Straatman doet in zijn zienswijze een beroep op [citaat] ‘de in 2012 door B&W vastgestelde beleidsregels’ en daarin specifiek op artikel 1, leden 2b

(inspanningsverplichting burgemeester en wethouders) en 2d (kosten voor gemeente). Hoewel niet expliciet vermeld, doelt hij vermoedelijk op de 'Beleidsregels uitvoering Regionale woonvisie', zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 27 februari 2014 en met terugwerkende kracht inwerkinggetreden zijn op 20 november 2013. Deze beleidsregels hadden een tijdelijke werking. Belanghebbenden, waarvan een bouwmogelijkheid voor een woning was geschrapt in het kader van de uitvoering van de regionale woonvisie, werd op basis van artikel 1, lid 2a de gelegenheid geboden om "..... tot uiterlijk 1 juli 2014 aan te tonen dat zich een situatie* als bedoeld in dit artikel....." voordeed, waarna zij tot 1 januari 2015 de gelegenheid kregen om een aanvraag omgevingsvergunning voor een woning in te dienen.

[* Situatie, waarin bij de toewijzing van de kavel in het bestemmingsplan in het verleden een aantoonbare relatie bestaat met door belanghebbende, dan wel zijn rechtsvoorgangers, verlenen van een privaatrechtelijke medewerking aan een grondtransactie, in het kader van realisatie van een woonwijk c.q. een bedrijventerrein of de ontsluiting daarvan.]

Het bepaalde in de subleden 2b en 2d had betrekking op de in sublid 2a bedoelde aanvragen. De termijn in deze beleidsregels voor de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning liep tot uiterlijk 1 januari 2015. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is pas op 14 september 2016 ontvangen. De indieningstermijn in de 'Beleidsregels uitvoering Regionale woonvisie' is daarmee ruimschoots overschreden. Een beroep op die beleidsregels is alleen al om deze reden niet meer mogelijk. De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 15 november 2017

De heer Straatman heeft beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld tegen de beslissing van de gemeenteraad op 24 januari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Wegbestemmen woonlocaties 2', waarin onder andere de bouwmogelijkheid voor een woning op zijn perceel kwam te vervallen. De Afdeling heeft dit beroep op 15 november 2017 ongegrond verklaard (ECLI:NL:RVS:2017:3123; nr. 201703084/1/R1).

Conclusie

Vanwege:

- a. de strijd van het ingediende bouwplan met de artikelen 33.2.2 sub a en sub d;
- b. de weigering van de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27, lid 1 Wabo en artikel 6.5 Bro af te geven voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o Wabo,

resteert geen andere mogelijkheid dan de omgevingsvergunning (fase 1) op grond van de artikelen 2.10, lid 1 sub c. en lid 2 Wabo te weigeren.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Planologisch strijdig: Buitenplanse afwijking (2.12, eerste lid onder a juncto 3)	€ 7.410,00
---	------------

Totaal Leges	€ 7.410,00
---------------------	-------------------

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn, die is aangegeven op de legesfactuur, worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Beroep

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

1. uw naam en adres
1. de datum
2. een kopie van het besluit waartegen u beroep aantekent
3. redenen voor het beroep
4. uw handtekening

meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw beroep, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Kopie aan:

- Aanvrager
- Archief
- Omgeving_Annevelink
- Gemeenteraad