

gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00268/7

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 5 september 2017;

besproken in de commissievergadering van 11 oktober 2017;

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

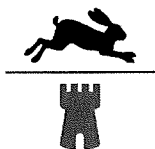
Besluit:

- I. De zienswijze van de eigenaar d.d. 12 juli 2017 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren overeenkomstig de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017 opgesomde argumenten;
- II. Geen verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wabo af te geven.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2017,

de griffier, _____

de voorzitter, _____



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 26-10-2017

Kenmerk : 0000071955/Raad-00268

Portefeuillehouder :

Onderwerp : Bouwplan nieuwe woning hoek Bergstraat-Bleek te Zelhem

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding:

Op 8 juni 2017 heeft u besloten om geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te af te geven voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel hoek Bergstraat-Bleek in Zelhem. Daarbij heeft u bepaald dat het verzoek om de afgifte van de verklaring opnieuw aan u moet worden voorgelegd, indien de terinzagelegging van het ontwerpbesluit (de weigering van de omgevingsvergunning) leidt tot de indiening van zienswijzen.

Het ontwerpbesluit tot weigering van de omgevingsvergunning heeft van 6 juli t/m 16 augustus 2017 ter inzage gelegen. De eigenaar van het perceel, namens wie de vergunning is aangevraagd, heeft per brief van 12 juli 2017 een zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend. Hij is het niet eens met het voornemen om de vergunning te weigeren.

In lijn met uw besluit van 8 juni leggen wij nu het verzoek om afgifte van de verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan u ter beoordeling voor.

Voorstel:

- I. De zienswijze van de eigenaar d.d. 12 juli 2017 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren overeenkomstig de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017 opgesomde argumenten;
- II. Geen verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wabo af te geven.

Afstemming

Niet van toepassing.

Beoogd effect

Een basis leggen voor het definitieve besluit op het verzoek om omgevingsvergunning.

Argumenten

1. *De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond*
Volgens de eigenaar bevat de motivering in het ontwerp-weigeringsbesluit twee feitelijke onjuistheden:
 - a. de geplande woning is niet grotendeels buiten, maar binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan gesitueerd;
 - b. de bouw van de woning is niet in strijd met het woningbouwbeleid van de gemeente.

Het gestelde onder a. klopt in zoverre dat de woning inderdaad niet *grotendeels*, maar *voor een groot deel* (iets minder dan de helft) buiten het bouwvlak is gepland. Op dit punt is de zienswijze gegrond.

Om navolgende redenen is het gestelde onder a. (overig gedeelte) en b. ongegrond:

- De conclusie blijft dat het bouwen van een (groot) deel van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak plaatsvindt, hetgeen bij de in het bouwplan aangegeven goot- en bouwhoogte in strijd is met het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”. Daarmee blijft ook uw conclusie van 8 juni 2017 overeind dat er geen sprake is van een gebonden beschikking en er voor de beoordeling van het verzoek om afgifte van een ‘verklaring van geen bedenkingen’ – binnen het kader van de ruimtelijke ordening – ruimte is voor een bredere afweging dan uitsluitend de beoordeling van de situering van de woning. Dat stedenbouwkundig gezien de situering aanvaardbaar is doet geen afbreuk aan dat feit. Het bij de afweging betrekken van het woningbouwbeleid is dus legitiem.
- Het gestelde onder b. treft geen doel. De eigenaar stelt dat er geen sprake is van strijd met het woningbouwbeleid omdat de woning ‘een levensloop bestendige semi bungalow’ betreft in de kern Zelhem, die bij uitstek geschikt is voor de ‘primaire doelgroepen van het woningbouwbeleid’.

Het enkele feit dat de woning geschikt zou zijn voor de primaire doelgroepen in het woningbouwbeleid, betekent nog niet dat het verzoek ook anderszins in overeenstemming is met dat – in januari 2011 vastgestelde – beleid. De eigenaar gaat namelijk voorbij aan de in het woningbouwbeleid aangekondigde maatregelen ter beperking van de nog te realiseren aantallen woningen in de gemeente. Zo is op basis van dit beleid in november 2011 een lijst met nog te realiseren woningen gepubliceerd, waarop het perceel hoek Bergstraat-Bleek in Zelhem niet voorkomt.

Verder heeft u op basis van dit beleid het wegbestemmen van (jarenlang) ongebruikte woningbouwmogelijkheden in gang gezet. Zo ook voor het perceel hoek Bergstraat-Bleek in Zelhem (raadsbesluit van 24 januari 2017).

2. *Bezwaar tegen legesheffing en het ontbreken van een anterieure overeenkomst zijn niet relevant voor de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen*

Het heffen van leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning is een op zichzelf staand besluit (van ons college) en geen ruimtelijk relevant argument voor het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door uw raad.

Ook het ontbreken van een anterieure overeenkomst is niet relevant. Zo’n overeenkomst strekt immers tot het (verplicht) verhalen van gemeentelijke kosten bij een afwijking of herziening van het bestemmingsplan. Indien u geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgeeft en er dus geen basis is voor een afwijking of herziening van het bestemmingsplan, is er ook geen noodzaak tot kostenverhaal middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

3. *Een beroep op de ‘Beleidsregels uitvoering Regionale woonvisie’ is niet meer mogelijk*

De eigenaar 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 eigenaar vermoedelijk op de ‘Beleidsregels uitvoering Regionale woonvisie’, zoals deze door uw raad 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. De namens eigenaar ingediende 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.

4. *De eventuele indiening van een schadeclaim is niet ruimtelijk relevant*

De eigenaar stelt de indiening van een planschadeclaim te overwegen omdat (volgens hem) feitelijk sprake is van onteigening van rechten, verkregen in ruil voor een grondtransactie met de gemeente die het uitbreidingsplan 't Loo mogelijk maakte.

De eventuele indiening van een planschadeclaim is geen ruimtelijk relevant aspect en kan om die reden niet worden betrokken bij de afweging om al dan niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit volgt uit artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), waarin is bepaald dat het weigeren van een dergelijke verklaring uitsluitend is toegestaan in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid van een woning op de kavel van eigenaar vond feitelijk plaats bij uw besluit van 24 januari 2017. Een eventuele planschadeclaim dient dan ook op dat besluit (zodra onherroepelijk) te zijn gebaseerd en niet op uw besluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de nu gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

Kanttekeningen

Geen.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor afhandeling van het verzoek om omgevingsvergunning worden verhaald door het heffen van leges overeenkomstig de Legesverordening.

Uitvoering

Weigering afgifte verklaring van geen bedenkingen gebruiken voor de definitieve beslissing op aanvraag omgevingsvergunning.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Ontwerp raadsbesluit
- Verzoek omgevingsvergunning d.d. 14 september 2016 met (aangevulde) bijlagen
- Adviezen Pouderoyen Compagnons
- Raadsbesluit d.d. 26 januari 2017 met voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan “Wegbestemmen woonlocaties 2”

- Raadsbesluit d.d. 8 juni 2017 met voorstel geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven
- Ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning
- Zienswijze eigenaar d.d. 12 juli 2017
- Situatietekening d.d. 17 augustus 2017 geplande woning t.o.v. bouwvlak
- Beleidsregels uitvoering Regionale woonvisie d.d. 27 februari 2014 (inwerkinggetreden 20 november 2013)

Hengelo (Gld), 5-9-2017

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,