

Nadere beleidsregels uitvoering Regionale woonvisie

De gemeenteraad, respectievelijk het college van burgemeester en wethouders van Bronckhorst; overwegende dat:

- de uitvoering van de door de gemeenteraad in januari 2011 vastgestelde regionale woonvisie vergt dat de woningbouwplannen voor de gemeente Bronckhorst worden teruggebracht van ruim 1200 woningbouwplannen tot een netto-toename van 385 voor (inmiddels) de periode 2010 - 2025 (was 2010-2020);
 - de gemeenteraad daarvoor aan burgemeester en wethouders beleidskaders heeft meegegeven, die er toe hebben geleid dat de woningbouwplannen op dit moment zijn teruggebracht tot netto ruim 450 woningen;
 - voor de kwaliteitslag, in het kader van "de juiste woning op de juiste plaats", het bouwen voor de doelgroepen van beleid de hoogste prioriteit verdient;
 - voor de toekomstig te verwachten situatie in het Buitengebied, als ook de te verwachten toename van leegstand in de winkelcentra in de diverse kernen, woningbouw als alternatief alleen soelaas kan bieden, voor zover vallend binnen de voor Bronckhorst geldende woningbouwruimte/-aantallen;
 - om die redenen het streven er eerder op gericht dient te zijn de huidige plannen, zo mogelijk, nog onder het aantal van 385 te brengen;
 - maatregelen, als het intrekken van niet-benutte omgevingsvergunningen (activiteit bouwen) voor woningen, maar ook het schrappen van al jaren als zodanig bestemde bouw kavels (slapende capaciteit, direct bouwtitel) daartoe kunnen bijdragen;
 - de gemeenteraad recentelijk het op deze wijze schrappen van bouw kavels (slapende capaciteit) niet in alle gevallen rechtvaardig vindt en dit voor hem aanleiding is geweest aan te dringen op aanpassing van de kaders, voor situaties waarin sprake is van een kennelijke onbillijkheid;
 - die onbillijkheid zich met name voordoet in situaties, waarin in het verleden door belanghebbenden medewerking is verleend aan een grondtransactie voor realisatie van een exploitatiegebied en het toewijzen van een bouw kavel (= rechtstreekse bouwtitel) een aantoonbare relatie heeft met die transactie;
 - dit aanleiding vormt dit begrip nader te omschrijven in beleidsregels;
 - de 'hardheidsclausule' in de door burgemeester en wethouders op 31 januari 2012 vastgestelde "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen" te expliciteren en deze ook van toepassing te verklaren op het annex daaraan verbonden voornemen tot het wegbestemmen van de woonbestemming;
- gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 4:81 tot en met 4:84 Awb en artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

b e s l u i t :

voor het schrappen van slapende capaciteit de volgende beleidsregels te hanteren en deze, voor zover van toepassing, tevens te lezen als aanvulling/wijziging op de door burgemeester en wethouders op 30 januari 2012 vastgestelde beleidsregels intrekking omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen:

Artikel 1

Afzien van schrappen-, respectievelijk laten herleven van bouw mogelijkheid

In situaties, waarin bij de toewijzing van de kavel in het bestemmingsplan in het verleden een aantoonbare relatie bestaat met het 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 (= exploitatiegebied):

1. blijft het schrappen van de bouw kavel tot 1 juli 2015 achterwege, danwel
2. voorzover reeds geschrapt in het kader van de uitvoering van de regionale woonvisie:
 - a. wordt aan belanghebbenden tot uiterlijk 1 juli 2014 de gelegenheid geboden aan te tonen dat zich een situatie voordoet als bedoeld in dit artikel, waarna zij tot 1 januari 2015 de gelegenheid krijgen om een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een woning in te dienen;
 - b. spant het college van burgemeester en wethouders zich maximaal in aan die vergunning, wat betreft de planologische aspecten, medewerking te verlenen middels de (buitenplanse) afwijkingsbevoegdheid;
 - c. zal wat betreft de planologische regels daarbij zoveel mogelijk worden aangesloten bij die van de geschrapte bouw kavel;
 - d. blijven de meerkosten voor die afwijkingsprocedure in dat geval voor rekening van de gemeente;
 - e. krijgen belanghebbenden vervolgens de gelegenheid gedurende een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning de woning daadwerkelijk te realiseren;

- f. zullen burgemeester en wethouders, in afwijking van de geldende beleidsregels intrekking omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, gedurende de onder punt e. genoemde termijn geen gebruik maken van hun bevoegdheid in deze;
- g. zal bij realisatie van de woning deze ook positief bestemd worden in het bestemmingsplan.

Artikel 2

Hardheidsclausule

In situaties, waarin een belanghebbende in goed vertrouwen heeft geïnvesteerd in de bouwplannen-/kavel en het ongedaan maken ervan voor hem tot een onevenredig zwaar financieel nadeel leidt, zullen burgemeester en wethouders dit aspect zwaar meewegen bij hun beslissing voor een voorstel tot schrappen van slapende capaciteit, danwel het intrekken van de omgevingsvergunning en/of het voornemen om een woonbestemming weg te bestemmen. In voorkomende gevallen zullen zij in dat geval met toepassing van de hardheidsclausule gemotiveerd kunnen afwijken.

Artikel 3

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels in werking treden op 20 november 2013.

Aldus vastgesteld door

- a. de gemeenteraad van Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 27 februari 2014.

De griffier, De voorzitter,

(Plv.) M. Nengerman (Plv.) J. Bergervoet

- b. het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 21 januari 2014.

De secretaris, De burgemeester,

A. van Hout A.J. H. Alderink

BIJLAGE

Artikelsgewijze toelichting

Met 'slapende capaciteit' wordt bedoeld op al jaren niet-benutte bouwkvavels, dus een rechtstreekse bouwttitel, in bestemmingsplannen. Het schrappen daarvan is één van de door de gemeente ingezette mogelijkheden voor het terugbrengen van de woningbouwcapaciteit volgens de Regionale woonvisie. Bij de uitvoering ervan heeft de gemeenteraad aangegeven dat het schrappen van slapende capaciteit tot onbillijkheid kan leiden.

Deze beleidsregels geven invulling aan dat begrip.

Naast het schrappen van slapende capaciteit zijn in de in november 2011 gepubliceerde lijst ook woningbouwplannen opgenomen waarvoor procedures tot intrekking van de omgevingsvergunning en/of het wegbestemmen van een woonbestemming lopen dan wel kunnen worden gestart. Ook hiervoor geldt de hardheidsclausule.

Artikel 1

Als de bouwkvavel aantoonbaar is toegekend als onderdeel van een privaatrechtelijke transactie (grondruil/-, aan- en verkoop gronden voor de uitvoering van een woonwijk of industrieterrein):

- a. blijft het schrappen tot 1 juli 2015 achterwege.
- b. krijgen belanghebbenden, indien de kavel bij de uitvoering van de regionale woonvisie reeds is geschrapt, de mogelijkheid tot 1 juli 2014 aan te tonen dat zich een situatie als bedoeld in dit artikel voordoet, waarna zij alsnog de mogelijkheid krijgen via een voor 1 januari 2015 aan te vragen omgevingsvergunning, de bouwmogelijkheid te laten herleven.
- c. De regels voorzien in het onder b genoemde geval in een uitvoeringstermijn van 3 jaar na onherroepelijk worden van de vergunning. Dit in afwijking van de op 30 januari 2012 vastgestelde beleidsregels.

Artikel 2

De beleidregels voorzien ook in een hardheidsclausule.

De al geldende regel bij intrekkingbeleid "In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders afwijken, wegens bijzondere omstandigheden die voor belanghebbenden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen" is explicieter gemaakt.

Artikel 3

Bepaalt de datum van inwerkingtreding.