

Raadsvoorstel

Onderwerp:	aanpassing Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven
Datum B&W Besluit:	18 september 2018
Vergaderdatum:	23 oktober 2018
Registratienr.:	
Opsteller:	Mariëlle van der Hoff
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

Voorstel

Te besluiten om:

1. De Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven aan te passen.

Inleiding

Op 22 mei 2018 stelde u de Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven vast. Nu we enkele maanden uitvoering geven aan deze regels, constateren we dat de regels op twee onderdelen tot ongewenste besluiten leiden. Bij de besluitvorming van het bestemmingsplan Kom Reusel, Lensheuvel 91, dat u vaststelde in uw vergadering van 3 juli 2018, liepen we hier tegenaan. Het is heel gebruikelijk om overgangsrecht op te nemen in beleidsregels. In deze beleidsregels ontbreekt een duidelijke overgangsregeling voor al lopende planologische procedures en principeverzoeken waar we als college al een positief standpunt over innamen voordat u de beleidsregels vaststelde. Initiatiefnemers worden daardoor noodgedwongen geconfronteerd met nieuwe weigeringsgronden. Dit is uiteraard nooit de bedoeling geweest. Daarnaast merken we dat de hardheidsclausule te weinig ruimte biedt om af te wijken van het beleid. Daarom stellen we u hierbij voor om de beleidsregels op twee onderdelen aan te passen. In de vergadering van 3 juli 2018 zegden we u toe een raadsvoorstel voor te bereiden waarmee u de beleidsregels aanpast.

Beoogd doel

Met de huidige beleidsregels kunnen gewenste woningbouwinitiatieven niet gerealiseerd worden. Met de aangepaste beleidsregels in ons voorstel bieden we die mogelijkheid alsnog.

Argumenten

1.1 Voor lopende planologische procedures en principeverzoeken waarop we een positief standpunt innamen is een aanscherping van de overgangsregeling noodzakelijk..

In de beleidsregels ontbreekt expliciet overgangsrecht voor al lopende planologische procedures. Voordat u de oorspronkelijke beleidsregels vaststelde, zijn een aantal principebesluiten genomen. De geldigheidsduur van een principebesluit is één jaar. De ruimtelijke procedures die als gevolg van het principebesluit nog gestart worden moeten getoetst worden aan de nu geldende beleidsregels. In sommige gevallen betekent dit dat initiatiefnemers worden geconfronteerd met nieuwe weigeringsgronden. Dat vinden we niet wenselijk, omdat we niet tegemoet komen aan een eerder gewekt vertrouwen.

1.2 We vinden een aanvullende, ruimere afwijkingsbevoegdheid noodzakelijk om gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

In de huidige beleidsregels is een hardheidsclausule opgenomen. Deze baseerden we op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Van deze hardheidsclausule kan alleen gebruik worden gemaakt als er sprake is van een bijzondere hardheid. Volgens vaste jurisprudentie gaat het dan om omstandigheden die we bij het opstellen van het beleid niet konden voorzien. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rekte in 2016 het begrip bijzondere omstandigheden verder op. Bijzondere omstandigheden zijn omstandigheden die we als bestuursorgaan niet konden voorzien toen u de beleidsregels vaststelde of die in een concreet geval tot onevenredige gevolgen leiden.

Ondanks dat het begrip is opgerekt vinden we het wenselijk om een aanvullende, ruimere afwijkingsbevoegdheid op te nemen in het beleid. Zo kan het geval zich voordoen dat een plan een welkome aanvulling is op het woningaanbod maar niet aan alle criteria kan voldoen, zoals de eis van minimaal 60% sociale woningbouw. Daarom wordt het begrip 'bijzondere hardheid' vervangen door

het begrip 'maatschappelijke meerwaarde'. Van de beleidsregels kan worden afgeweken als de maatschappelijke meerwaarde groter is dan het belang van toepassing van de beleidsregels. Dit biedt mogelijkheden om maatwerk te leveren. Voor het begrip 'maatschappelijke meerwaarde' is aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden. Maatschappelijke meerwaarde ontstaat als een goede balans wordt gevonden tussen planet, people en profit. Maken we gebruik van de afwijkingsbevoegdheid? Dan zullen we dat steeds goed motiveren. Zo voorkomen we ongewenste precedentwerking.

Consequenties

Niet van toepassing.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties.

Samen Doen

Niet van toepassing. De aanpassing betreft een kleine wijziging van het onlangs vastgestelde beleid.

Vervolg

Nadat u de aan te passen beleidsregels vaststelt, publiceren we uw besluit in het Gemeenteblad en in d'n Uitkijk. Tegen dit besluit staat geen bezwaar en beroep open.

Bijlagen

1. Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven d.d. 22 mei 2018.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

dhr. M.H.F. Knaapen

mw. J. Eugster

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 oktober 2018
Onderwerp:	aanpassing Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2018

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht

overwegende dat de Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven aanpassingen behoeft;

Besluit

Artikel 1.

De Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven wordt gewijzigd als volgt:

A. Artikel 3.4a wordt toegevoegd:

Artikel 3.4a Overgangsrecht lopende planologische procedures en principeverzoeken

- 1. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op lopende planologische procedures.*
- 2. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op toekomstige planologische procedures waarvoor het college al een positief besluit heeft genomen op een voorafgaand principeverzoek, zo lang de geldigheidsduur van het besluit als bedoeld in artikel 3.2 nog niet verlopen is.*

B. Artikel 3.5 te wijzigen naar

Artikel 3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Het college is bevoegd ten gunste van aanvrager af te wijken van deze beleidsregels, slechts in die gevallen waarin de maatschappelijke meerwaarde groter is dan het belang van toepassing van deze beleidsregels. Voor het begrip maatschappelijke meerwaarde wordt bedoeld een goede balans tussen planet, people en profit (Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden).

Artikel 2.

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 23 oktober 2018,

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

J.C.M. van Berkel

J. Eugster