

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 7

Voorstel tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een twee-onder-één-kapwoning aan Smitskamp 39-41

AAN DE RAAD

Samenvatting

Er zijn omgevingsvergunningen aangevraagd voor de bouw van een twee-onder-één-kapwoning aan Smitskamp 39-41 in Aalten. Deze aanvragen zijn in strijd met het bestemmingsplan vanwege het overschrijden van de maximale goothoogte. Wij willen meewerken aan dit bouwplan en hiervoor een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening verlenen. Om deze vergunningen te kunnen verlenen is het nodig dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Inleiding

Er zijn omgevingsvergunningen aangevraagd voor de bouw van een twee-onder-één-kapwoning aan Smitskamp 39-41 in Aalten. Deze aanvragen zijn in strijd met het bestemmingsplan vanwege het overschrijden van de maximale goothoogte. Het bestemmingsplan schrijft een maximale goothoogte voor van 4,5 meter terwijl het bouwplan uitgaat van een goothoogte van ca. 5,70 meter. Voor het overige zijn de bouwplannen in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Relevante beleidskaders zijn het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 en de regionale en lokale Woonagenda. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) is van toepassing.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. Ruimtelijke onderbouwing

De afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is gering, er is sprake van een overschrijding van 1,20 meter ten opzichte van de maximale goothoogte. De ruimtelijke onderbouwing richt zich daarom uitsluitend op dit aspect.

De Smitskamp geeft een gevarieerd beeld aan bebouwing. Aan de zijde van de Keizersbeek bestaat de bebouwing overwegend uit één bouwlaag met kap. Aan de noordzijde van de straat staan meerdere woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. De voorgestelde bouwmassa past in het straatbeeld en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. Planaanpassing De Kamp, fase 3

De bouwkavels maken onderdeel uit van het woningbouwplan "De Kamp, fase 3". Op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 kunnen binnen dit plan nog maximaal zes woningen worden gebouwd: vijf aan de Smitskamp en één aan de Keizersweg.

In de (concept)Woningbouwplanning 2016 hebben wij deze bouwlocatie in de categorie oranje ingedeeld, wat betekent dat we gaan overleggen met de exploitant over mogelijke planaanpassingen.

Dit overleg heeft erin geresulteerd dat er nog maximaal vier woningen aan de Smitskamp worden gebouwd. Dit sluit aan bij hetgeen namens de eigenaar is ingebracht tijdens de RTG Ruimte op 4 oktober 2016.

De bouwkavel aan de Keizerweg is verkocht aan aangrenzende bewoners waarmee zij hun tuin/erf vergroten. De bouwmogelijkheid voor een woning vervalt. Met de nieuwe exploitant (Bouwbedrijf Heijnen) van de kavels aan de Smitskamp zijn afspraken gemaakt die worden bekrachtigd in een realisatieovereenkomst. Het bestemmingsplan wordt aangepast op de

nieuwe situatie waarbij de bouwmogelijkheid voor twee woningen vervalt. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan willen we meewerken aan dit bouwplan door middel van een omgevingsvergunning.

3. *(ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen*

Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb van toepassing. Dat betekent dat een ontwerp-omgevingsvergunning inclusief ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd en dat gedurende een termijn van zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Uw raad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Uit praktische overwegingen stellen wij u voor dat u tevens besluit dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als een 'definitieve' verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt besluiten om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. In dat geval kunnen wij geen omgevingsvergunning verlenen. De basis voor de planaanpassing vervalt dan, de exploitant wenst dan vast te houden aan het geldende bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De gemeentelijke kosten wordt gedekt door de leges. Daarnaast sluiten wij met de nieuwe exploitant een realisatieovereenkomst waarin is vastgelegd dat realisatie voor rekening en risico van de ontwikkelende partij is, inclusief het planschaderisico. Het kostenverhaal is daarmee geregeld.

Participatie en Communicatie

In het kader van de procedure omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- Januari – februari 2017: opstellen en ondertekenen realisatieovereenkomst
- 21 februari 2017: afgifte verklaring van geen bedenkingen
- 28 februari 2017: publicatie ontwerp-omgevingsvergunning
- 1 maart 2017 – 11 april 2017: terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning
- Week 16 - 2017: verlening omgevingsvergunning (mits geen zienswijzen tegen ontwerpvergunning)
- Week 17 – week 22 2017: beroepstermijn
- Week 23 - 2017: omgevingsvergunning treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn tenzij er een voorlopige voorziening wordt gevraagd
- 2^e helft 2017: aanpassing bestemmingsplan

Bijlagen

1. Aanvragen omgevingsvergunning, incl. bijlagen;
2. Concept-raadsbesluit.

Aalten, 10 januari 2017

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel,
secretaris

G. Berghoef,
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2017;

overwegende dat:

- aanvragen voor een omgevingsvergunning zijn ingediend voor de bouw van een twee-onder-één-kap-woning aan Smitskamp 39-41 in Aalten;
 - de aanvragen niet in overeenstemming zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Aalten 2011", in verband met het overschrijden van de maximale goothoogte;
 - in dit geval het verlenen van een omgevingsvergunning slechts mogelijk is door middel van een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - deze aanvragen direct naar de gemeenteraad zijn gezonden;
 - dat deze omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
 - de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
 - het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd en een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen;
- gelet op het bepaalde in artikel 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUIT

1. de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene omgevingsrecht voor het bouwen van een twee-onder-één-kapwoning aan Smitskamp in Aalten af te geven;
2. te bepalen dat deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, wanneer geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden ingediend.

AALTEN, 21 februari 2017

De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



J.A. Gerritsen