

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 5.

Voorstel tot het geven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor een extra woning bij de Legtersdijk 5 in Aalten

AAN DE RAAD

Samenvatting

In november 2015 gaf u onder voorwaarden een voorlopige verklaring van geen bedenkingen af, die de mogelijkheid gaf om een extra (tweede) woning te realiseren bij de Legtersdijk 5 in Aalten. Na die tijd is er een gegadigde gevonden die concrete plannen heeft gemaakt om hier een eigentijdse woning (Legtersdijk 7) te realiseren. Op het ontwerpbesluit is één zienswijze ingediend. U wordt voorgesteld om voor de nieuwe woning Legtersdijk 7 een definitieve vvgb af te geven. Hierna kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Inleiding

Op grond van de rood-voor-roodregeling mocht op de locatie Legtersdijk 5 in Aalten al een nieuwe woning worden gebouwd. Op 17 november 2015 gaf u, onder voorwaarden een voorlopige verklaring van geen bedenkingen (vvgb, zie bijlage 1) af, die de mogelijkheid gaf om een extra (tweede) woning (Legtersdijk 7) te realiseren bij de Legtersdijk 5.

Na die tijd is er een gegadigde gevonden die concrete plannen heeft gemaakt om hier deze woning te realiseren. Hij wil hier op het achterste deel van de kavel een eigentijdse vrijstaande woning realiseren, zie bijlage 2 voor het ontwerp.

In het kader van dit plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met daarbij een erfadvies en een erfinrichtingsplan. Het ontwerpbesluit voor deze ontwerp-omgevingsvergunning heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

U wordt voorgesteld om voor de nieuwe woning Legtersdijk 7 een definitieve vvgb af te geven. Hierna kan de omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, Wabo) worden verleend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Ruimtelijke ordening en bouwen: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Rood-voor-roodbeleid, Regionale Woonagenda (2015-2025).

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Het verlenen van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking is een bevoegdheid van het college, maar deze mag pas verleend worden als de raad een vvgb heeft afgegeven. U heeft op 17 november 2015 een voorlopige vvgb (bijlage 1) verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Waarborg van Roderlo dat de woning gerealiseerd wordt, door middel van een koopcontract.
2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
3. Binnen 12 maanden na de voorlopige vvgb wordt een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking ingediend.
4. Binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt aangevangen met de vergunde werkzaamheden.
5. Binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn de betreffende werkzaamheden voltooid.

Er is voldaan aan de voorwaarden 1, 2 en 3. Aan de voorwaarden 4 en 5 kan pas worden voldaan als de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Als hier niet aan wordt voldaan, dan vervalt de vvgb en daarmee de omgevingsvergunning.

Erfadvies

Voor een goede landschappelijke inpassing is een erfadvies opgesteld. Uitgangspunt is dat het landschap wordt versterkt en dat, samenhang ontstaat tussen de (te realiseren) woningen Legtersdijk 5 en 7. Daarbij had de initiatiefnemer zijn eigen bijzondere wensen over zijn woning. Om in dit spanningsveld te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteitsverbetering, is dit erfadvies opgesteld, zie bijlage 3.

In aansluiting op de erven in de omgeving is gekozen voor hiërarchie op het erf. Aan de weg is sprake van een meer traditionele uitstraling met een hoofdwoning met karakteristieke hoofdvorm en bijbehorende erfinrichting en beplanting. Op het achtererf, tussen de bosvlakken komt de tweede woning in een meer landschappelijke setting. De woning is vanaf de weg zichtbaar tussen het groen en bebouwing aan de weg. Richting het erf heeft de woning een gesloten karakter met natuurlijk materiaalgebruik. Deze woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning. Het erfadvies voldoet daarmee aan onze uitgangspunten.

Natuurcompensatie

Het plangebied van de woning Legtersdijk 7 ligt in de Groene Ontwikkelingszone. Beleid van de provincie Gelderland staat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling toe als er sprake is van netto winst voor natuur en landschap. Het plan voorziet hierin door in totaal 1 hectare natuur te ontwikkelen.

Het natuurplan bestaat uit een grazige vegetatie, struweelranden en bos. De grazige vegetatie die bestaat uit heide/heischraal en bloem- en faunarijk grasland. De heide / het heischraal grasland wordt gecreëerd door het afgraven van de voedselrijke bouwvoor. Het bos bestaat deels uit aanplant en deels uit natuurlijke opslag waardoor een structuurrijke en natuurlijke overgang gecreëerd wordt van de grazige vegetatie naar het bos. Het zand dat vrijkomt bij het afgraven van de bouwvoor wordt in de noordhoek van het perceel gedumpt waardoor een verhoging ontstaat. Deze verhoging moet plek bieden aan de das om zich te vestigen.

Landschappelijk inpassingsplan

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een landschappelijk inpassingsplan (met beheersplan) opgesteld, zie bijlage 4. In dit plan zijn het groene deel van het erfadvies en de natuurontwikkeling (zie de vorige alinea) verder uitgewerkt. In de omgevingsvergunning is voorgeschreven dat bouwwerk moet binnen 1 jaar na oplevering landschappelijk ingepast worden (inclusief natuuraanleg) volgens het landschappelijk inpassingsplan.

Realisatieovereenkomst

Voor dit project hebben wij een realisatieovereenkomst met twee partijen: de grondeigenaar en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden zaken geregeld zoals het verhaal van kosten van planschade, de realisatie van natuurontwikkeling en de voorwaarden bij de vvgb geregeld.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan is ruimtelijk, milieukundig en beleidsmatig goed inpasbaar, zie de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing in bijlage 5.

Ontwerpbesluit

In het kader van de procedure van de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking is een besluit opgesteld. Deze kunt u vinden in bijlage 6.

Welstand

Op 12 januari 2017 heeft de welstandsc commissie, in afwijking van de Welstandsnota positief geadviseerd over het preplan van de Legtersdijk 7.

Het bouwplan (zie bijlage 2) wijkt op een aantal punten af van de gebieds- en gebouwcriteria van de Welstandsnota. De hardheidsclausule in deze nota maakt het voor de welstandsc commissie mogelijk om, ondanks de afwijking van de welstandsnota, toch aan het college een positief advies te geven op een bouwplan. Inmiddels heeft de welstandsc commissie positief geadviseerd over het preplan. Het Gelders Genootschap heeft in een eerder stadium een bijdrage geleverd aan de argumentatie van

een dergelijk advies, zie bijlage 7.

Afwijking bestemmingsplan

Naast dat de woning Legtersdijk 7 niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, wijkt het plan af van de geldende regeling van de bestemming Wonen 1 in bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. De woning Legtersdijk 7 krijgt een goothoogte van 3,15 m en een dakhelling van circa 10 graden, waar in een woonbestemming maximaal 3 m en minimaal 30 graden is toegestaan. Echter door de woning laag te bouwen wordt dit ondergeschikt aan de toekomstige woning Legtersdijk 5, wat aanmerkelijk bijdraagt aan de een erfgedachte.

Zienswijze

In de zienswijze (zie bijlage 8) op het ontwerpbesluit wordt door mevrouw Keuben het bouwrecht dat aan Roderlo is toegekend (wederom) geclaimd.

Reactie op de zienswijze

Het college heeft aan Roderlo bevestigd dat hun bouwrechten, afkomstig van sloop van stallen op het perceel Aaltenseweg 92b en c te Dinxperlo, behouden blijven (brief 11 juni 2009) en toegezegd dat zij hiervoor (onder voorwaarden) een extra woning mochten realiseren bij de Legtersdijk 5 (brief 26 november 2015).

Ondanks de inspraak van mevrouw Keuben, heeft de raad deze bevestiging/toezegging bij besluit van 17 november 2015 bekrachtigd door een voorlopige vvgb af te geven.

Vanuit deze achtergrond heeft een particuliere initiatiefnemer een bouwplan ontwikkeld en een omgevingsvergunning aangevraagd. Het college zal dus, vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, deze toezeggingen richting Roderlo en deze initiatiefnemer moeten nakomen. Daarnaast heeft mevrouw Keuben in haar zienswijze geen nieuwe feiten aangedragen die een ander licht werpen op haar claim. Zie ook raadsmededeling (openbaar) 155/2015.

De zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te herzien.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt de keuze maken om geen vvgb af te geven voor deze extra woning. Op dat moment is het aannemelijk dat er een claim komt van de initiatiefnemer.

Financiële consequenties

De kosten voor planontwikkeling, omgevingsonderzoeken, ruimtelijke onderbouwing, planschade en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Participatie en Communicatie

In het kader van de procedure van de omgevingsvergunning vinden de gebruikelijke publicaties plaats. Het besluit omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op dat moment hebben belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, de mogelijkheid om beroep in te dienen.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

9 mei 2017	RTG-behandeling
23 mei 2017	raadsbehandeling
voor 1 juni 2017	besluit verlenen omgevingsvergunning

Bijlagen

1. Voorlopige vvgb van de gemeenteraad
2. Ontwerp nieuwbouw woonhuis
3. Erfadvies, Legtersdijk 5-7 Aalten
4. Landschappelijk inpassingsplan Legtersdijk 5 en 7 in Aalten
5. Ruimtelijke onderbouwing
6. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning buitenplanse afwijking
7. Advies afwijken welstandsnota
8. Zienswijze mevrouw Keuben

Aalten, 18 april 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

J.A. Gerritsen
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2017;

gelet op het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUIT

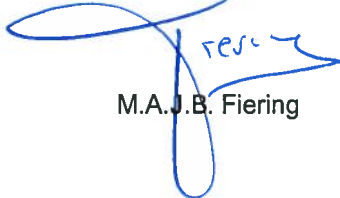
in het kader van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking een definitieve vvgb af te geven ten behoeve van een nieuwe woning bij de Legtersdijk 5 onder de voorwaarde dat de vvgb vervalt indien:

- niet binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt aangevangen met de vergunde werkzaamheden;
- de betreffende werkzaamheden niet binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voltooid zijn.

AALTEN, 23 mei 2017

De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



J.A. Gerritsen