Raadsvoorstel

Voorstel tot afgifte van een Algemene Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) voor het perceel Keupenstraat 27 te Dinxperlo

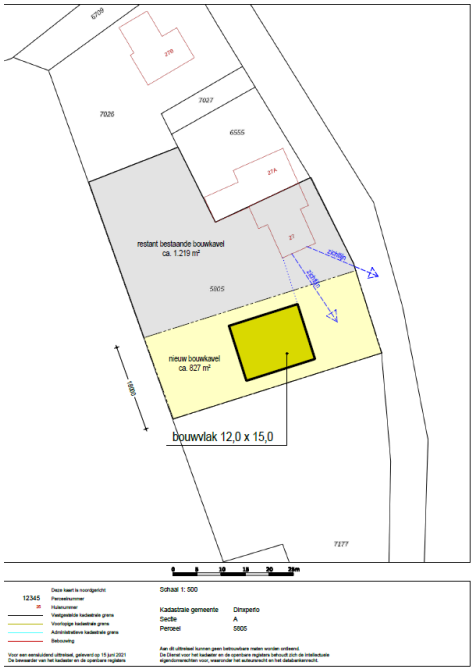
AAN DE RAAD

Samenvatting

De eigenaren van het perceel Keupenstraat 27 te Dinxperlo hebben een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een tweede woning op het eigen perceel. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan. De aanvraag kan niet geschakeerd worden onder een door uw gemeenteraad vastgestelde lijst van vrijstellingen waarvoor ons college bevoegd orgaan wordt. In dit geval is een Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) nodig, afkomstig van uw raad. Na afgifte van die VVGB kan ons college de procedure voor het verder afhandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning ter hand nemen. Wij stellen voor de VVGB af te geven voor dit bouwplan.

Inleiding

Voor de met het bestemmingsplan "Kern Dinxperlo 2012" strijdige bouwplan kan medewerking worden verleend na het voeren van een afwijkprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op bijgevoegde tekening is de locatie van de nieuw te bouwen woning aangegeven.



Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Gezien de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan kan alleen medewerking verleend worden als hiervoor een procedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo wordt gevoerd. Afwijken van het bestemmingsplan kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo mits er een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd en uw raad een VVGB afgeeft.
De wettelijke basis voor het afgeven van de VVGB is artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het betreft immers een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel
1. De aanvraag is getoetst aan het Afwegingskader woningbouw. Hieruit blijkt het volgende: Het gaat om één levensloopbestendige (koop)woning waarvan de prijsklasse nog onbekend is. Op het aspect kwalitatieve behoefte is de score daarom gemiddeld. Het gaat om een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van transformatie. Het plan scoort daarom (voor zover nu bekend) op 2 aspecten sterk. Het geactualiseerde afwegingskader biedt mogelijkheden op het aspect innovatie (verdere verduurzaming) of de prijsklasse van de woning moet < € 300.000,- liggen.

1.	Kwalitatieve behoefte	Senioren > € 300.000,-	Mogelijk sterk	2
2.	Transformatie (naar wonen)	Leegstaand vastgoed	Zwak	0
3.	Inbreiding / uitbreiding	Inbreiding	Sterk	2
4.	Langer zelfstandig wonen	Levensloopgeschikt	Sterk	2
5.	Innovatie	NVT	Zwak	0

Ruimtelijk
In het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 was op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorzag in toevoeging van één woning. Deze is via het bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten vervallen. Op basis van afwegingskader zijn er mogelijkheden om alsnog mee te werken. Uit oogpunt van ruimtelijke ordening zijn daartegen geen bezwaren, gelet op de eerdere wijzigingsbevoegdheid en gelet op soortgelijke ontwikkelingen verderop in de Keupenstraat. Aandachtspunt is de ligging t.o.v. het sportcomplex, eerst toetsen of toevoeging van deze woning milieutechnisch/ruimtelijk gezien (nog) haalbaar is.

2. Op 17 augustus 2021 heeft ons college bovenstaande informatie met de aanvrager gedeeld en de aanvrager aangegeven dat zij hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning kunnen indienen.

3. Omdat een dergelijke aanvraag niet valt onder de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van toe te stane bouwwerken waarvoor het college gemandateerd is, dient de gemeenteraad hiervoor zelf een besluit te nemen. Dat is de reden dat uw raad gevraagd een VVGB af te geven voor dit bouwplan.

Alternatieve beleidskeuzes
Geen

Financiële consequenties
Geen

Participatie en Communicatie

De aanvrager is op de hoogte gesteld van de te volgen procedure.

Vervolgstappen inclusief tijdspad
Na uw raadsbesluit tot verlening van de Algemene Verklaring van Geen Bedenkingen zal het bouwplan op grond van artikel 2.12, eerste lid , sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ter inzage worden gelegd. Aanvrager heeft hiertoe een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Bijlagen
De aangeleverde goede ruimtelijke onderbouwing

Aalten, 6 januari 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester