Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/23/132341/Algemene verklaring van geen bedenkingen voor woningbouwplannen in de kernen
Verantwoordelijk organisatieonderdeel	A6 Team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/23/132341/D-458317
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	T.M.M Kok
Uitvoeringsprog. Raad	Leefomgeving, Woonvoorraad
Besloten in de vergadering van	B&W vergadering d.d. 16 mei 2023

Toelichting voorstel

Samenvatting

Portefeuillehouder: T.M.M. Kok
In de afgelopen periode zijn enkele woningbouwplannen beoordeeld die voldoen aan het lokale en regionale woonbeleid. Sinds 2019 hanteren we voor de kwalitatieve beoordeling van de woningplannen het afwegingskader woningbouw. Het afwegingskader heeft primair als doel om een kwalitatieve selectie te maken in de plannen. Daarbij wordt gekeken naar de aspecten kwalitatieve behoefte, transformatie, inbreiding, langer zelfstandig wonen en innovatie/duurzaamheid.
In februari 2023 heeft de gemeenteraad de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld. Dit betekent dat woningbouw minimaal 60% betaalbaar wordt gerealiseerd. Voor projecten met minder dan 20 woningen is maatwerk mogelijk.
Naast de toetsing aan het lokale en regionale woonbeleid worden plannen ook getoetst op ruimtelijke aspecten waaronder verkeer, milieu en stedenbouw. De woningbouwplannen worden eens per kwartaal getoetst door het college van burgemeester en wethouders op de volkshuisvestelijke en ruimtelijke criteria.
Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de plannen die positief zijn beoordeeld, wordt de gemeenteraad voorgesteld een zgn. algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze geldt voor inbreidingsplannen in de kernen voor max. 5 woningen. De plannen moeten voldoen aan het lokale en regionale woonbeleid en er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Voorgestelde beslispunten

De beslispunten zijn: 1. De gemeenteraad voorstellen om een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een toevoeging van max. 5 woningen op een inbreidingslocatie welke voldoet aan het lokale en regionale woonbeleid en waar sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Akkoord.

Inleiding

Woningbouwplannen worden vanaf eind 2019 getoetst aan het lokale afwegingskader woningbouw. In februari 2023 is de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld. De afgelopen maanden zijn er diverse woningbouwplannen beoordeeld aan de hand van dit lokale en regionale beleid. Nadat een woningbouwplan positief beoordeeld is aan de hand van het afwegingskader, wordt de ruimtelijke procedure doorlopen (omgevingsvergunning/wijziging bestemmingsplan). Inmiddels zijn er een aantal woningbouwplannen voor één of enkele woningen positief beoordeeld, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan en waarvoor niet met een reguliere procedure (binnenplanse afwijking of buitenplans middels de kruimelregeling uit het Besluit omgevingsrecht bijlage II, artikel 4) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor deze plannen dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Door het afgeven van een algemene verklaring van geen bedenkingen voor inbreidingsplannen bestaande uit een toevoeging van max. 5 woningen die voldoen aan het lokale en regionale woonbeleid en waar sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hoeft de gemeenteraad niet voor elk afzonderlijk plan een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Argumenten

1. Versnelde besluitvorming bij een aanvraag omgevingsvergunning
De afgelopen periode zijn meerdere woningbouwplannen door het college van burgemeester en wethouders positief beoordeeld aan de hand van het lokale afwegingskader woningbouw en aan de hand van het nieuwe regionale woonbeleid. Wij zijn voornemens ten behoeve van deze woningbouwplannen een omgevingsvergunning af te geven met toepassing van een uitgebreide procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Door het afgeven van

	een algemene verklaring, hoeft niet ieder afzonderlijk plan naar de gemeenteraad voor een verklaring van geen bedenkingen. Met de algemene verklaring kunnen plannen direct ter inzage worden gelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning verleend worden. Dit versnelt het besluitvormingsproces en daarmee de woningbouwopgave. 2. Inwerkingtreding Omgevingswet per 1 januari 2024 Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment zijn andere procedures van toepassing. Met deze algemene verklaring van geen bedenkingen kunnen woningbouwplannen tot en met 31 december 2023 de procedure in. Die plannen kunnen volgens de huidige wetgeving afgehandeld worden. De algemene verklaring van geen bedenkingen geeft meer tijd en ruimte om plannen te kunnen afhandelen.
Kanttekeningen	Als er gedurende de termijn waarin het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage ligt zienswijzen worden ingediend, worden deze ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad wordt dan alsnog gevraagd om een een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plan.
Overleg gevoerd met	Afdeling ruimte, team openbare ruimte: H. Scheffer, I. van der Hoogte, H. Baur, B. Witjes, A. Cornelissen. Overlegpunten: inhoud raadsvoorstel en beschrijving beleidsterrein.
Vervolgstappen en planning	1. besluitvorming door het college op 16 mei 2023; 2. besluitvorming door de gemeenteraad op 4 juli 2023.
Participatie	Voor elk afzonderlijk woningbouwplan waarvoor deze algemene verklaring van toepassing is, wordt het ontwerpbesluit met bijlagen gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
Communicatie	De ontwerpbesluiten zullen gepubliceerd worden via de gebruikelijke weg in het gemeenteblad en het huis-aan-huis-blad.