Raadsvoorstel

Voorstel tot afgifte van een algemene verklaring van geen bedenkingen 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

AAN DE RAAD

Samenvatting

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 uw raad 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 woningbouwplannen die positief zijn beoordeeld wordt de gemeenteraad een zgn. algemene verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

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 lokale en regionale woonbeleid en de ruimtelijke criteria, 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. De gemeenteraad wordt om een algemene verklaring van geen bedenkingen gevraagd voor inbreidingsplannen waar het gaat om een toevoeging van max. 5 woningen en die voldoen aan het lokale en regionale woonbeleid en waar sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

De woningbouwstrategie en het afwegingskader woningbouw zijn een uitwerking van de vastgestelde woonvisie 2021-2026 van de gemeente Aalten. De uitgangspunten van de woondeal zijn een integraal onderdeel van de nieuwe regionale woonagenda, zoals vastgesteld op 28 februari 2023. Als gevolg van het nieuwe regionale woonbeleid zal het lokale afwegingskader woningbouw worden herzien in de loop van 2023.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Woningbouwplannen worden vanaf eind 2019 getoetst aan het lokale afwegingskader woningbouw. In februari 2023 is de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld. Na een positieve beoordeling aan de hand van het lokale en regionale woonbeleid en ruimtelijke aspecten wordt de ruimtelijke procedure opgestart.

De afgelopen periode zijn meerdere woningbouwplannen positief beoordeeld. Wij zijn voornemens ten behoeve van deze woningbouwplannen een omgevingsvergunning af te geven met toepassing van een uitgebreide procedure als bedoeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Het gaat veelal om inbreidingslocaties in de kernen waar één of enkele woningen worden toegevoegd. De woningbouwplannen scoren op minimaal drie van de vijf aspecten van het afwegingskader ‘sterk’ en voldoen daarmee aan het afwegingskader woningbouw. Daarnaast is er bij de locaties sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het voorstel is om een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor woningbouwplannen tot (per saldo) een toevoeging van max. 5 woningen op inbreidingslocaties, waarbij voldaan wordt aan het lokale en regionale woonbeleid en waar sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Plannen die voorzien in een toevoeging van (per saldo) meer dan vijf woningen worden separaat ter beoordeling aan u voorgelegd.

Met deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen kunnen ontwerpbesluiten ter inzage worden gelegd. Dit bespoedigt het besluitvormingsproces. Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 biedt dit ruimte om meer woningbouwplannen onder de huidige wetgeving in procedure te kunnen brengen. Plannen die voor 1 januari 2024 ter inzage worden gelegd, worden volgens de huidige wetgeving behandeld. Dit versnelt het vergunningverleningsproces en daarmee de woningbouwopgave in de gemeente Aalten.

Alternatieve beleidskeuzes

Besloten kan worden geen algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven, dan wel daaraan andere voorwaarden te verbinden. Indien de verklaring niet wordt afgegeven, dan dient ieder verzoek afzonderlijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Een project wordt voor rekening en risico van de aanvrager gerealiseerd.

Participatie en Communicatie

De aanvraag om omgevingsvergunning met bijlagen en het ontwerpbesluit worden op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Al de stukken zijn ook digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Indien naar aanleiding van een aanvraag een zienswijze wordt ingebracht, dan wordt die ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor woningbouwplannen, die hierop betrekking hebben, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Bijlagen

1. Het ontwerp van het raadsbesluit van 4 juli 2023;
2. Het collegebesluit van 16 mei 2023;
3. Het afwegingskader woningbouw, versie 30 november 2021;

Aalten, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester