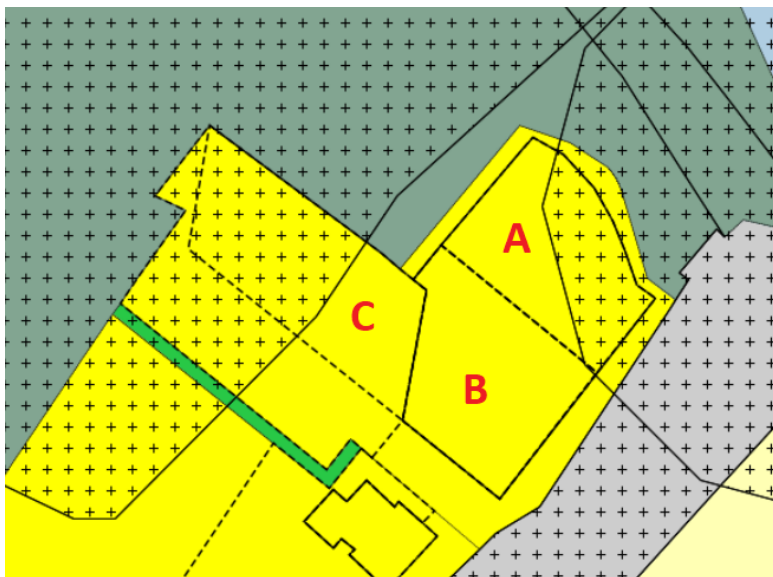


Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	24 januari 2023
Versie	1
Agendapunt	11
Naam rapporteur	M. Schilder / B. Outshoorn
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	B. Meppelink-de Jager
Onderwerp	Raadsvoorstel tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van vijf woningen aan de Aelderstraat 1 te Aalden.
Voorgesteld besluit	1. De vereiste verklaring van geen bedenkingen in ontwerp af te geven ten behoeve van de bouw van vijf woningen aan de Aelderstraat 1 te Aalden; 2. Daarbij te bepalen, dat de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, indien tegen het ontwerp van deze verklaring en het ontwerp van de omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend.

Aan de raad,

Aan de Aelderstraat 1 te Aalden is de planologische mogelijkheid opgenomen om tot 12 woningen te realiseren. Onderhavig plan voorziet in het bouwen van vijf van deze woningen. Dit staat bekend als bouwonderdeel C van het plan. Het bouwen van deze woningen is bestemd in het bestemmingsplan. Echter is het realiseren van bouwonderdeel C voordat bouwonderdeel B is gebouwd, in strijd met de opgenomen bouwfaserings van het bestemmingsplan. Middels de ingediende aanvraag, verzoekt initiatiefnemer om af te wijken van het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat bouwonderdeel C gebouwd wordt, voordat bouwonderdeel B gebouwd is.



Figuur 1: Fragment uit BP Kernen met aangegeven bouwfaserings

Voor het verzoek is een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan vereist, waarbij dient te worden aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' middels een ruimtelijke onderbouwing. Aanvrager heeft er voor gekozen een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan aan te vragen. De onderbouwing voor het plan is opgenomen in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. De plannen zijn naar ons oordeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het verzoek valt niet onder de door de raad op 7 oktober 2010 vastgestelde categorieën van gevallen waarbij geen "verklaring van geen bedenkingen" nodig is. Daarom dient het college voorliggend verzoek aan de raad voor te leggen. Alleen met een dergelijke verklaring kan het gevraagde worden vergund.

Argumenten

1. *Bij uitvoering van de gewenste plannen is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*
Voor de realisatie van het plan dient er afgeweken te worden van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwfasering. Ten behoeve van de omgevingsaspecten is ten tijde van het vaststellen van het oude bestemmingsplan 'Zweeloo-Aalden, Aelderstraat 1' al onderzoek gedaan. Getuige de vaststelling van het oude bestemmingsplan, is er destijds geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is onderhavige aanvraag voorzien van recent onderzoek naar ecologische aspecten, milieueffecten en is de aanvraag voorzien van een Aerius berekening. Daarmee voldoet de aanvraag dus aan de eisen van deze tijd. Uit deze onderzoeken komen geen bezwaren tegen het plan naar voren.

In de Woonvisie 2021+ is aangegeven dat de gemeente Coevorden 750 woningen aan het bestaande woningbestand wil toevoegen. Daarnaast is er aangegeven dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor starters en ouderen. Onderhavige aanvraag maakt vijf planologisch al bestaande wooneenheden ook in de praktijk mogelijk. Er is dus geen sprake van het toevoegen van extra woningbouwplancapaciteit, maar slechts van het realiseren van al bestaande woningbouwplancapaciteit. De geplande woningen passen binnen bovengenoemde omschrijving van de vraag naar woningen binnen de gemeente Coevorden. Het vasthouden aan de bouwfasering zal er toe leiden dat de bouw van vijf wooneenheden vertraagd wordt en wellicht zelfs niet gerealiseerd wordt. Wij achten dit niet wenselijk en zien in bovengenoemde argumenten, geformuleerde redenen om van de bouwfasering af te wijken.

Samenvattend, kan er ook in 2023 geconcludeerd worden dat er met het realiseren van onderhavige aanvraag sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. *Met dit voorstel wordt de voorbereidingstijd voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad nodig is zoveel mogelijk verkort.*
Door de verklaring van geen bedenkingen af te geven kan de volgende stap worden gezet in de procedure om uiteindelijk te komen tot een verleende omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Als de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt opgevat, en er tegen het ontwerp van deze verklaring en het ontwerp van de omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend, wordt uw gemeenteraad slechts één keer om een besluit gevraagd en kan de proceduredtijd flink worden verkort, waardoor de gewenste woonontwikkeling spoediger kan worden gerealiseerd.

Opmerkingen

-

Kosten, baten, dekking

Voor het doorlopen van de procedure ten behoeve van het afwijken van een bestemmingsplan zijn leges verschuldigd. De kosten hiervan zijn voor rekening van de aanvrager. Daarnaast zal met aanvrager een overeenkomst tot het verhalen van kosten worden afgesloten, zodat met dit initiatief geen gemeentelijke kosten zijn gemoed.

Aanpak/uitvoering

De Wabo schrijft voor dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht wordt toegepast. Dat wil zeggen, dat een ontwerp-besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, alsmede het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen van de raad gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en dat een ieder de gelegenheid wordt geboden tot het

indienen van zienswijzen. Na afloop van de zienswijzenfase kan de omgevingsvergunning worden verleend. Als zienswijzen worden ingediend, worden deze bij de verdere besluitvorming betrokken.

Communicatie

De ter inzage legging wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op www.officiëlebekendmakingen.nl en www.staatscourant.nl. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg verzonden aan de betrokken vooroverlegpartners en de aanvrager.

Bijlagen

1. ROB Aelderstraat 1, Aalden
2. Aelderstraat 1, Aalden – Watertoets
3. Aeriusberekening - Aanlegfase - Aelderstraat 1, Aalden
4. Aeriusberekening - Definitieve fase - Aelderstraat 1, Aalden
5. Verkennend milieukundig bodemonderzoek - Aelderstraat 1 Aalden
6. Quicksan flora en fauna - Aelderstraat 1, Aalden
7. Laagland Archeologie rapport Aelderstraat 1 te Aalden gemeente Coevorden concept v1.0
8. LIP - Aelderstraat 1, Aalden

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

B.M. de Vries

R. Bergsma

