



# Raadsvoorstel

## AGENDAPUNT NO. 4.

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

### AAN DE RAAD

#### **Samenvatting**

In 2008 verwierf Roderlo een woningbouwrecht door een tweetal schuren te slopen aan de Aaltenseweg 92 b en c in Dinxperlo. Dit leidde uiteindelijk tot onze positieve grondhouding over de inzet van het bouwrecht aan de Legtersdijk 5 in Aalten. Roderlo diende daarop een verzoek in om dit woningbouwrecht in te zetten om hier een woning te kunnen bouwen.

U wordt voorgesteld om onder voorwaarden een voorlopige verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven, op een extra te realiseren woning aan de Legtersdijk 5.

#### **Inleiding**

In 2008 verwierf Roderlo Invest B.V. een woningbouwrecht door een tweetal schuren te slopen aan de Aaltenseweg 92 b en c in Dinxperlo. Dit bouwrecht had tot doel om toepassing te geven aan de rood voor rood-regeling en is door ons in 2009 schriftelijk bevestigd, zie bijlage 1. Roderlo heeft echter nog geen gebruik gemaakt van dit bouwrecht.

Begin 2015 hebben wij richting Roderlo een positieve grondhouding getoond met betrekking tot de inzet van het bouwrecht aan de Legtersdijk 5. Roderlo heeft hierop een verzoek (gedateerd 8 maart 2015, zie bijlage 2) ingediend om dit woningbouwrecht in te zetten om een woning te kunnen bouwen aan de Legtersdijk 5 in Aalten.

Wij willen Roderlo tijdelijk de mogelijkheid geven om een extra woning te realiseren aan de Legtersdijk 5. Wij willen dit mogelijk maken door een procedure van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo) te doorlopen. Deze vergunning kan alleen worden verleend als vooraf door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is gegeven.

U wordt voorgesteld om onder voorwaarden een voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven.

#### **Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Rood-voor-roodbeleid, Regionale Woonagenda 2015-2025.

#### **Inhoudelijke toelichting op het voorstel**

Er zijn met betrekking tot een extra woning bij de Legtersdijk 5 verwachtingen gecreëerd bij Roderlo. Op 14 april 2010 publiceerden (zie bijlage 3) wij dat:

- met ingang van 14 april 2010 vooralsnog geen nieuwe verzoeken tot functiewijziging met nieuwe woningen (rvr) in behandeling worden genomen;
- (binnenkort) in procedure gebrachte verzoeken nog wel worden afgehandeld;

- overige initiatiefnemers van al ingediende verzoeken tot 1 augustus 2010 de gelegenheid krijgen hun plannen te concretiseren;
- alle bij ons bekende initiatiefnemers actief schriftelijk geïnformeerd worden over de ontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor hun initiatief.

Door Delta Bouw is op 2 juni 2010 een reactie gevraagd op plan De Schoppert, waarin het bouwrecht van Roderlo betrokken was. Op 15 juni 2010 hebben wij geantwoord dat wij bij alle genoemde bouwrechten onze bedenkingen hadden.

Naar aanleiding van plan De Schoppert schrijft het college op 27 juli 2011 (zie bijlage 5) aan Delta Bouw dat voor één woning twee rvr-wooneenheden ingeleverd moeten worden. Plan Schoppert is daarna niet meer van de grond gekomen. Daarmee heeft Roderlo geen plan geconcretiseerd. Desondanks zijn wij in gesprek gebleven over het inzetten van het bouwrecht. Deze gesprekken hebben begin dit jaar geleid tot de toezegging aan Roderlo om de extra toevoeging van een woning bij de Legtersdijk 5 aan het college en de gemeenteraad voor te leggen.

Tussen 2008 en 2014 is met Roderlo vaker gesproken over de locatie Legtersdijk. Begin 2015 opperde Roderlo deze locatie opnieuw voor de invulling van het bouwrecht. In het overleg is een positieve grondhouding getoond en besloten om bij de provincie te informeren over haar standpunt over de ladder van duurzame verstedelijking en het ecologisch netwerk (Groene Ontwikkelzone) in relatie tot de extra woning. Deze aspecten bleken voor de provincie geen knelpunten.

Met onze positieve grondhouding en onze gesprekken met Roderlo zijn verwachtingen gecreëerd bij Roderlo. Een positieve grondhouding, gesprekken of een besluit om medewerking geven daarentegen nog geen garantie dat een woningbouwproject planologisch gerealiseerd wordt. Wij hebben de wens om te komen tot een passende oplossing voor dit dossier.

#### *Natuurontwikkeling*

Legtersdijk 5 ligt in de Groene Ontwikkelingszone (voorheen evz). Een nieuwe woning is in principe mogelijk, mits er sprake is van winst voor natuur en landschap. Roderlo geeft aan om in ruil voor de realisatie van een tweede woning, in totaal 1 hectare natuur te ontwikkelen aan de achterzijde van het erf. De inrichting van het perceel bestaat voor 50% uit bloemrijk grasland met struweelranden en voor de overige helft uit loofbos. De provincie heeft ambtelijk reeds aangegeven dat deze compensatie een goede denkrichting is. De uitvoering van een op te stellen inrichtingsplan wordt gewaarborgd in een (eventueel op te stellen) realisatieovereenkomst.

#### *Procedure omgevingsvergunning*

Om de woning aan de Legtersdijk 5 mogelijk te maken, willen wij een procedure van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo) doorlopen. Deze procedure heeft als voordeel dat de bouwmogelijkheid die de omgevingsvergunning geeft, ten opzichte van een bestemmingsplanprocedure, relatief eenvoudig (per brief) ongedaan gemaakt kan worden als niet aan de gestelde voorwaarden voldaan wordt. Er wordt voor deze omgevingsvergunning een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen en een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

#### *De verklaring van geen bedenkingen (vvgb)*

Het verlenen van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking is een bevoegdheid van het college, maar deze omgevingsvergunning mag pas verleend worden als de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven. Het vaststellen van bestemmingsplannen is immers een bevoegdheid van de raad. U wordt voorgesteld om ten behoeve van een nieuwe woning bij de Legtersdijk 5 een voorlopige vvgb af te geven, onder de volgende voorwaarden:

- een te geven waarborg van Roderlo dat de woning gerealiseerd wordt, door middel van een koopcontract met een gegadigde zonder ontbindende voorwaarden, behoudens voorwaarden die betrekking hebben op financiering of een onafgeronde planologische procedure (of vergelijkbaar waarborg);
- er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- de vvgb vervalt indien:
  - niet binnen 12 maanden na de voorlopige vvgb een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking wordt ingediend;

- 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.

Soortgelijke uitgangspunten worden ook opgenomen in een realisatieovereenkomst en in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning.

U wordt daarnaast voorgesteld:

- om de voorlopige verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te laten merken en;
- de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan de bovenstaande voorwaarden aan het college te mandateren;

als blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

#### *Strijdig aan ons woonbeleid*

Het bouwrecht van Roderlo is tot nu toe niet opgenomen in de woningbouwplanning. Het is ook in 2011 niet betrokken bij de locaties waarover toen nog wel een keuze gemaakt moest worden, mits er een goed plan kwam dat past in de Woonvisie en in de aantallen per kern/gebied. Roderlo heeft niet gereageerd naar aanleiding van deze woningbouwplanning.

Op basis van onze woningbouwplanning moet voorkomen worden dat er gebouwd wordt voor leegstand. Aan de Legtersdijk 5 is nu al een woning planologisch mogelijk. Dit voorstel gaat om een tweede woning daar naast. Roderlo stelt dat er concrete belangstelling is voor aankoop van beide (te realiseren) woningen aan de Legtersdijk 5. Als u akkoord gaat met dit voorstel, heeft Roderlo voldoende gelegenheid om voor deze partij deze woning te realiseren en is het gebruik van deze woning gewaarborgd.

U heeft op 26 mei 2015 ingestemd met de Regionale Woonagenda 2015-2025. Deze stelt dat de nu nog resterende 4000 geplande woningtoevoegingen tot 2025 in de Achterhoek gekort moeten worden tot een aantal van maximaal 3145. Vertaald naar gemeente Aalten mogen er tot 2025 nog zo'n 300 woningen bij komen. Er is nu al 5,2% leegstand in het Aaltense buitengebied.

Maatregelen:

- schrappen zachte plannen;
- snijden in harde plannen (voorzienbaarheid weghalen woonbestemming creëren; stoplichtmodel);
- reduceren woningbouwplanning voor kleine kernen, Bredevoort en het buitengebied met 150 tot 200 woningen.

en met de reductie van de woningbouwplanning. Elke extra woning is strijdig aan dit beleid.

Aan Roderlo is door ons steeds aangegeven dat wij met betrekking tot het bouwrecht het volgende beleid hebben:

- a. bij voorkeur in de bebouwde kom of direct grenzend daaraan;
- b. bij voorkeur in Dinxperlo of direct grenzend daaraan.

Locatie Legtersdijk 5 in Aalten ligt niet in of bij de bebouwde kom en voldoet daarmee aan geen van beide uitgangspunten.

#### **Alternatieve beleidskeuzes**

U kunt de keuze maken om geen vvgb af te geven voor de extra woning aan de Legtersdijk 5. De extra woning zal dan niet worden gerealiseerd.

#### **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 omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, vinden de gebruikelijke publicaties plaats. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zal ter inzage worden gelegd, met daarbij de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen.

### **Vervolgstappen inclusief tijdspad**

Bij positief college- en raadsbesluit:

- 6 oktober 2015 RTG-behandeling
- 20 oktober 2015 raadsbehandeling
- daarna: aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking  
doorlopen uitgebreide procedure omgevingsvergunning (ca. 6 mnd)

### **Bijlagen**

1. brief schriftelijke bevestiging bouwrecht, d.d. 10 juni 2009
2. principeverzoek Roderlo, d.d. 8 maart 2015
3. publicatie stopzetten Rood-voor-roodregeling, d.d. 14 april 2010
4. collegebesluit stopzetten Rood-voor-roodregeling d.d. 13 april 2010
5. brief aan Delta Bouw over De Schoppert d.d. 27 juli 2011

Aalten, 22 september 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,  
secretaris/algemeen directeur, burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef



# De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015;

overwegende

- dat in de raadsvergadering van 20 oktober 2015 over dit voorstel hoofdelijke stemming heeft plaatsgevonden;
- dat de stemmen in de vergadering van 20 oktober 2015 staken (9 raadsleden voor en 9 raadsleden tegen);
- dat ingevolge artikel 32 van de Gemeentewet de beslissing op het voorstel wordt uitgesteld tot een volgende vergadering;
- dat in zijn vergadering van 17 november 2015 de beraadslagingen zijn heropend;
- dat kennis is genomen van de brieven van mevrouw Keuben-Maurick d.d. 15 november 2015 en Roderlo Invest b.v. d.d. 17 november 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo en artikel 32 van de Gemeentewet;

## BESLUIT

in het kader van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking een voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een nieuwe woning bij de Legtersdijk 5 onder de volgende voorwaarden:

- een te geven waarborg van Roderlo dat de woning gerealiseerd wordt, door middel van een koopcontract met een gegadigde zonder ontbindende voorwaarden, behoudens voorwaarden die betrekking hebben op financiering of een onafgeronde planologische procedure (of vergelijkbaar waarborg);
- er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- de vvgb vervalt indien:
  - niet binnen 12 maanden na de voorlopige vvgb een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking wordt ingediend;
  - 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.

- als blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning:
  - de voorlopige verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken en;
  - de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan de bovenstaande voorwaarden aan het college te mandateren.

AALTEN, 17 november 2015

De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Firing

De Voorzitter,



G. Berghoef