

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO.

Voorstel tot afgifte van een algemene verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van woningsplitsing in het landelijk gebied.

AAN DE RAAD

Samenvatting

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is onder voorwaarden splitsing van een woning/ hoofdbouwmassa mogelijk, mits deze is aangeduid als 'karakteristiek' dan wel is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. De gemeenteraad heeft op 23 mei 2017 een motie aangenomen waarbij de voorwaarden voor woningsplitsing wat zijn verruimd. In de afgelopen periode zijn enkele verzoeken om woningsplitsing aan ons voorgelegd. Om een omgevingsvergunningen te kunnen verlenen wordt de gemeenteraad een zgn. algemene verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2017 een motie aangenomen waarbij de voorwaarden voor woningsplitsing in het landelijk gebied zijn verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Inmiddels zijn twee vrij concreet uitgewerkte principeverzoeken ontvangen, waarbij wordt gevraagd om splitsing van hoofdbouwmassa. De omvang van de bebouwing is meer dan 1.200 m³. Deze verzoeken zijn voor u bij de stukken ter inzage gelegd.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Op dit voorstel is beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' van toepassing, alsmede het volkshuisvestingsbeleid/de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

In de woningbouwplanning is een reservering opgenomen voor woningsplitsing in het buitengebied. Op basis van het bestemmingsplan is het ons al mogelijk om mee te werken aan splitsing van monumentale en karakteristieke panden. Op grond van de motie van 23 mei 2017 wilt u ook meewerken aan splitsing van zeer grote panden die niet karakteristiek of monumentaal zijn. Er is nog ruimte op de woningbouwplanning voor 20 woningsplitsingen tot 2025. Dat aantal is dus zowel voor de monumenten/karakteristieke panden als de objecten die voldoen aan de motie.

De afgelopen periode zijn enkele principeverzoeken aan ons voorgelegd voor de splitsing van de woning/hoofdbouwmassa van bedoelde grote objecten.

De beoordeling van deze individuele verzoeken dient nog in detail plaats te vinden. Wij zijn voornemens ten behoeve van deze beoogde verbouw een omgevingsvergunning af te geven met toepassing van een zgn. uitgebreide procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een zgn. verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Via de woningbouwplanning houden wij u jaarlijks op de hoogte over het aantal op basis hiervan gerealiseerde splitsingen

Nadat een nieuwe woning feitelijk is gerealiseerd, wordt het bestemmingsplan daarop aangepast (via een zgn. verzamelplan).

Het voorstel past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie en het raadsprogramma 2018 – 2022.

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 aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

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 kennisgeving rond dit projectplan wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties worden dus per aanvraag in de gelegenheid gesteld een formele zienswijze in te dienen.

De aanvraag om omgevingsvergunning met bijlagen en het ontwerp-besluit worden op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Al de stukken zijn ook digitaal raadpleegbaar, onder meer via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Indien naar aanleiding van een aanvraag een zienswijze wordt ingebracht, dan wordt die ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Vervolgstappen inclusief tijdpad

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Voor bouwprojecten, die hierop betrekking hebben, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Bijlagen

1. De aangenomen motie van de gemeenteraad van 23 mei 2017;
2. Het ontwerp van het raadsbesluit van 18 september 2018;
3. Het collegebesluit van 21 augustus 2018;
4. De twee principeverzoeken.

Aalten, 21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 augustus 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht;

B E S L U I T

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene omgevingsrecht, af te geven voor de splitsing van grote hoofdbouwmassa's binnen de enkelbestemmingen 'Wonen-1' of 'Wonen-2' en het vermeerderen van de woningvoorraad met ten hoogste 20 nieuwe burgerwoningen, gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, mits wordt voldaan aan de volgende (splitsings)voorwaarden:
 - a. de oorspronkelijk bestaande hoofdbouwmassa heeft een inhoud van minimaal 1.200 m³;
 - b. de toename van het aantal nieuwe woningen binnen een woonbestemming is beperkt tot één; binnen de hoofdbouwmassa zijn na realisatie van de nieuwe woning ten hoogste twee woningen toegestaan;
 - c. de belangen van de in omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad;
 - d. elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 350 m³ hebben;
 - e. per woning zijn bij de woning bijbehorende bouwwerken toegestaan met inachtneming van het bestemmingsplan;
 - f. overtollige bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bebouwing;
 - g. de woningen dienen levensloopbestendig, energieneutraal en gasvrij te worden gebouwd;
 - h. de woning dient te passen in de woningbouwplanning (voor het buitengebied);
2. te bepalen dat de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring voor een project kan worden aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er gedurende de termijn van de ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend;
3. geen separaat exploitatieplan voor de onder 1 bedoelde projecten vast te stellen.

AALTEN, 18 september 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp