

Collegevoorstel



Nummer: 2017-2976

- Openbaar
 Niet openbaar
 Vertrouwelijk

Onderwerp
aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw
van vier rijtjeswoningen aan Mechteldshof in
Dinxperlo

- Besluit
 conform
 conform met opmerkingen
 aangehouden
 niet conform

8

Beslispunten

- de gemeenteraad voorstellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven
-
-

Verantwoordelijken:

Afdeling : Bestuur en Openbare Ruimte
 Naam : I.J. van der Hoogte
 Tel. Nr. : (0543) 49 33 33

Bestuurlijke planning:

Datum college : 18 april 2017
 Gewenste datum raad : 23 mei 2017
 Voorstel / Mededeling : Voorstel

Paraaf afdelingshoofd

Naam : G.J. van Vliet

Paraaf portefeuillehouder

Naam : T.M.M. Kok

Samenvatting:

Woningcorporatie De Woonplaats heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van vier sociale huurwoningen aan de Mechteldshof in Dinxperlo. Het plan vloeit voort uit de (prestatie)afspraken die met De Woonplaats zijn gemaakt waarmee het woningbouwplan Bosmanslaan wordt afgerond. Het totaal aantal woningen in dit plan verminderd met één. Omdat dit plan in strijd is met het bestemmingsplan stellen we voor mee te werken aan dit bouwplan en hiervoor een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening te verlenen. Om deze vergunning te kunnen verlenen is het nodig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Portefeuille	Burg.	Wethouders				Secr.	B.O.
		Kok	Nijland	Rijks	Wiltink		
Akkoord							
Bespreken							
Kopie							

Informatieblad

Nummer:

Beslispunten

1. : de gemeenteraad voorstellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven
2. :
3. :

Inleiding

Woningcorporatie De Woonplaats heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van vier sociale huurwoningen aan de Mechteldshof in Dinxperlo. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat hier een rijtje van drie woningen was voorzien.

Wij stellen voor mee te werken aan dit bouwplan en hiervoor de procedure voor een omgevingsvergunning, onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te starten. Om deze vergunning te kunnen verlenen is het nodig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Argumenten

1. *Ruimtelijke onderbouwing*
Met de bouw van 4 rijtjeswoningen komt het straatje Mechteldshof tot een afronding. De twee-onder-één-kapwoningen op de hoek Bosmanslaan/Mechteldshof vervallen, de inrichting van dit terrein wordt nader bepaald.
Het bouwvolume van de vier rijtjeswoningen is nagenoeg gelijk en gespiegeld aan de bestaande woningen aan de overzijde. De overschrijdingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn gering. In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning) wordt dit verder toegelicht en onderbouwd.
2. *Prestatieafspraken/Woningbouwplanning*
Het plan is een uitwerking van de (prestatie)afspraken die met De Woonplaats zijn gemaakt over het nieuwbouwprogramma, mede in relatie tot de Woonvisie en Woningbouwplanning. De twee-onder-één-kapwoning op de hoek Mechteldshof/Bosmanslaan vervalt waardoor het totaal aantal woningen in het woningbouwplan 'Bosmanslaan' vermindert (-1). Naast deze vier sociale huurwoningen ontwikkelt De Woonplaats nog een plan voor twee twee-onder-één-kapwoningen (maximale koopsom € 170.000,-). Deze twee woningen zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan. Alle zes woningen voorzien in de behoefte (goedkope koop-/ en sociale huurwoningen).
3. *Realisatieovereenkomst*
Met De Woonplaats zijn afspraken gemaakt die worden bekrachtigd in een realisatieovereenkomst. Het bestemmingsplan wordt aangepast op de nieuwe situatie waarbij de bouwmogelijkheid voor twee woningen vervalt. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan kan aan dit bouwplan worden meegewerkt door middel van een omgevingsvergunning.

Kanttekeningen

Mogelijkheden voor een alternatieve situering van woningen binnen de bouwlocatie zijn onderzocht. Uit oogpunt van stedenbouwkundige inpassing, financiële kaders (infrastructuur) en woningtypologie in relatie tot doelgroep (sociale huurwoningen) heeft voorliggend plan de voorkeur.

Intern overleg gevoerd met:

Afd. BOR, team Omgevingsvergunningen, B. Witjes (overlegpunt: vergunningen/procedure);
Afd. FBI, team Vastgoed & Facilitair, M. Oldenboom (overlegpunt: juridische aspecten)
Afd. BOR, team Ruimte & Economie, C. Snels (overlegpunt: volkshuisvesting)
Afd. BOR, team BOR, W. Groot Roessink/G. Sikking (overlegpunt: openbare ruimte)
Afd. BOR, team BOR, H. Eskes, H. Roebers (overlegpunten: milieuaspecten)

Participatie en Communicatie

In het kader van de procedure omgevingsvergunning, onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb van toepassing. Dat betekent dat een ontwerp-omgevingsvergunning inclusief ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd en dat gedurende een termijn van zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. De gemeenteraad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Het college is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Omdat de bouwtechnische uitwerking nog niet gereed is (dit is onderdeel van de aanbesteding die De Woonplaats deze zomer start) wordt de vergunning in onderdelen aangevraagd. Het onderdeel 'Bouwen' wordt direct na de zomerperiode aangevraagd.

De procedure is als volgt:

- 23 mei 2017: gemeenteraad: behandeling voorstel tot afgifte verklaring van geen bedenkingen
- 30 mei 2017: publicatie ontwerp-omgevingsvergunning
- 31 mei – 12 juli 2017: terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning
- Week 29 - 2017: verlening omgevingsvergunning (mits geen zienswijzen tegen ontwerpvergunning)
- Week 30– week 36 2017: beroepstermijn
- Week 36/37 - 2017: omgevingsvergunning treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn tenzij er een voorlopige voorziening wordt gevraagd
- Week 38: aanvraag omgevingsvergunning onderdeel 'Bouwen'.
- Week 39-44: verlening omgevingsvergunning, onderdeel 'Bouwen'.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
- (concept)raadsvoorstel en -besluit.
- Ontwerp-omgevingsvergunning

Nummer:

Beslispunten

1. : de gemeenteraad voorstellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven
2. :
3. :

Collegebesluit

Opmerkingen van de secretaris en/of het college

<input checked="" type="checkbox"/>	Conform B. en W. 18 APR. 2017				
<input type="checkbox"/>	Conform met opmerkingen:				
<input type="checkbox"/>	Niet conform:				
<input type="checkbox"/>	Aangehouden:				
<input type="checkbox"/>	Persgesprek	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nee