

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO.

Voorstel tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van vier rijtjeswoningen aan de Mechteldshof in Dinxperlo

AAN DE RAAD

Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van vier sociale huurwoningen aan de Mechteldshof in Dinxperlo. Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan. Wij willen meewerken aan dit bouwplan en hiervoor een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening verlenen. Om deze vergunningen te kunnen verlenen is het nodig dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Inleiding

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. Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan vanwege overschrijdingen van het bouwvlak, de bouwhoogte en het aantal woningen binnen dit bouwblok. Wij willen meewerken aan dit bouwplan en hiervoor een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening verlenen. Om deze vergunningen te kunnen verlenen is het nodig dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Relevante beleidskaders zijn het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012, de regionale en lokale Woonagenda, de Woningbouwplanning 2017 en de prestatieafspraken. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) is van toepassing.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. Ruimtelijke onderbouw

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 onderbouw (bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning) wordt dit verder toegelicht en onderbouwd.

De voorgestelde bouwmassa past in het straatbeeld en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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. *(ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen*

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. Uw raad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Uit praktische overwegingen stellen wij u voor dat u tevens besluit dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als een 'definitieve' verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Alternatieve beleidskeuzes

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.

U kunt besluiten om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. In dat geval kunnen wij geen omgevingsvergunning verlenen.

Financiële consequenties

De gemeentelijke kosten worden gedekt door de leges. Daarnaast sluiten wij met de exploitant een realisatieovereenkomst waarin is vastgelegd dat realisatie voor rekening en risico van de ontwikkelende partij is, inclusief het planschaderisico. Het kostenverhaal is daarmee geregeld.

Participatie en Communicatie

In het kader van de procedure omgevingsvergunning, onderdeel afwijken 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 waarmee De Woonplaats deze zomer start) wordt de vergunning in onderdelen aangevraagd. Het onderdeel 'Bouwen' wordt direct na de zomerperiode aangevraagd. De planning is dan als volgt:

- April-medio mei: opstellen en ondertekening realisatieovereenkomst
- 23 mei 2017: 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'.
- 2^e helft 2017/begin 2018: aanpassing bestemmingsplan

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning, incl. bijlagen;
2. Concept-raadsbesluit.

Aalten, 18 april 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

J.A. Gerritsen
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2017;

overwegende dat:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van vier rijtjeswoningen aan Mechteldshof in Dinxperlo;

- deze aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Dinxperlo 2012", in verband met het overschrijden van het bouwvlak, het overschrijden van de maximale bouwhoogte en het overschrijden van het toegestane aantal woningen;

-in dit geval het verlenen van een omgevingsvergunning slechts mogelijk is door middel van een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- deze aanvraag direct naar de gemeenteraad is gezonden;

- dat deze omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

- de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

- het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd en een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen;
gelet op het bepaalde in artikel 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

B E S L U I T

1. de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene omgevingsrecht voor het bouwen van vier rijtjeswoningen aan de Mechteldshof in Dinxperlo af te geven;
2. te bepalen dat deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, wanneer geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden ingediend.

AALTEN, 23 mei 2017

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

J.A. Gerritsen

