



## **ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING**

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN  
nr.: VO-17-0011

besluitdatum:  
verzonden:

### **AANVRAAG**

Op 17 februari 2017 ontvingen wij een vooroverleg voor een omgevingsvergunning van De Woonplaats. De aanvraag heeft betrekking op de bouw van vier woningen aan Mechteldshof ongenummerd te Dinxperlo. Het registratienummer is VO-17-0011. De locatie betreft perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie E, nummer 1329 (ged.).

Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- handelen in strijd met regels ro (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo);
- Onderdeel van dit besluit:
- toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

### **ZIENSWIJZE**

Iedereen kan zienswijzen naar voren brengen. Dit kan binnen 6 weken vanaf het moment dat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kunnen ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 119, 7120 AC Aalten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

J. Nobel  
Secretaris/ Algemeen directeur

J. A. Gerritsen  
Burgemeester

## **BIJLAGE**

behorende bij het besluit VO-17-001, voor bouw van vier woningen aan Mechteldshof ongenummerd te Dinxperlo.

**Inhoud:** - Beoordelingen en overwegingen

### **BEOORDELINGEN EN OVERWEGINGEN**

#### **Beoordeling**

Wij hebben het plan getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.3. van de Wabo).

#### **Volledigheid**

De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten (op grond van artikel 2.8 van de Wabo, nader uitgewerkt in §4.2 van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht).

#### **Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit**

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.12 van de Wabo.

#### *Strijdigheid bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 is het perceel bestemd tot 'Wonen'.

De aanvraag is in strijd met:

- artikel 24.2.2.a. van het bestemmingsplan omdat daarin is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Het bouwplan voorziet in een blok van vier woningen met een gedeeltelijke overschrijding van het bouwvlak aan de oostzijde;
- artikel 24.2.2.c. van het bestemmingsplan omdat daarin is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Het bouwplan gaat -voor de twee hoekwoningen- uit een bouwhoogte van 10,50 meter.
- artikel 24.2.2.d. van het bestemmingsplan omdat daarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan drie. Het bouwplan gaat uit van vier woningen.

#### *Afwijking bestemmingsplan*

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de "Ruimtelijke onderbouwing" die als bijlage bij dit besluit is toegevoegd.

Wij verlenen toestemming om af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### **Toetsing geldend bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 is het perceel bestemd tot 'Wonen'.

De aanvraag is in strijd met:

1. artikel 24.2.2.a. van het bestemmingsplan omdat daarin is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Het bouwplan voorziet in een blok van vier woningen met een gedeeltelijke overschrijding van het bouwvlak aan de oostzijde;
2. artikel 24.2.2.c. van het bestemmingsplan omdat daarin is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Het bouwplan gaat -voor de twee hoekwoningen- uit een bouwhoogte van 10,50 meter.
3. artikel 24.2.2.d. van het bestemmingsplan omdat daarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan drie. Het bouwplan gaat uit van vier woningen.

### **Ruimtelijke inpassing**

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.

De overschrijdingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn gering.

De bouwhoogte wordt met 0,50 cm overschreden. Dit geldt uitsluitend voor de hoekwoningen. Doordat de kaprichting haaks op de weg is, is het effect van deze verhoging voor de tegenoverliggende woningen beperkt, mede vanwege de spitse kap.

Het bestaande bouwvlak wordt aan de oostzijde met ca. 3 meter overschreden en het aantal woningen wordt vier in plaats van drie. Op volkshuisvestelijke gronden gaat de voorkeur uit naar vier sociale huurwoningen in plaats van drie met twee-onder-één-kapwoningen. Dit voorziet in de behoefte wat blijkt uit de Regionale en Lokale Woonagenda. Door het blokje van drie woningen te vergroten naar vier wordt het bestaande blok woningen aan de noordzijde van het straatje gespiegeld hetgeen goed past in het straatbeeld. De bouwblokken verspringen iets ten opzichte van elkaar, dit is ingegeven door de westelijke perceelsgrens die schuin wegloopt. De achterpaden liggen direct tegenover elkaar. Dit vormt de overgang tussen het straatje met de parkeerplaatsen en het 'woonhofje' tussen de woonblokken.

Omdat de oostelijke hoekwoning prominent in het zicht ligt vanaf de Bosmanslaan is er extra aandacht besteed aan de uitstraling van zijgevel. Er is een erker toegepast en er zijn extra raamopeningen geplaatst.

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

### **(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. De gemeenteraad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 23 mei 2017 (PM) een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor dit project afgegeven. Deze verklaring is in de bijlage Verklaring van geen bedenkingen opgenomen. Deze ontwerpverklaring kan tevens worden aangemerkt als een 'definitieve' verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.