

Bijlagen 2017
21 maart 2017
nr. 11/7
reg.nr. INTB-17-03030
Bijlagen: 5

Agendapunt: 15



Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van deelgebied 1 van de 2^e fase Stadsbleek

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige gasfabrieklocatie "Stadsbleek" heeft u in 2006 het bestemmingsplan "Stadsbleek" vastgesteld. Dit plan voorzag in de bouw van 140 appartementen en 36 eengezinswoningen. Hiervan zijn inmiddels 89 woningen gerealiseerd. Door de economische crisis is het plan niet verder ontwikkeld en ligt het nog niet ontwikkelde deel tot op heden braak. Inmiddels neemt de vraag naar woningen toe, maar is de woningmarkt wel veranderd en vraagt om andere typen woningen dan waarin het geldende bestemmingsplan voorziet.

Op 15 november 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die ziet op de bouw van 17 grondgebonden woningen (deelgebied 1). Op 22 december 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die ziet op de bouw van 27 woningen en een parkeer/stallingsgarage (deelgebied 2). Dit voorstel, strekkende tot het - (vooralsnog eerst) in ontwerp - afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ziet op de aanvraag voor deelgebied 1 en daarmee op de beoogde nieuwe invulling van dit deel van Stadsbleek dat momenteel nog braak ligt.

Op bijgevoegde situatietekening hebben wij beide deelgebieden weergegeven.

Inhoud

Het nieuwe woningbouwprogramma voorziet in de bouw van grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Dit heeft tot gevolg dat het aantal woningen in de 2^e fase is gereduceerd van 87 tot 44 woningen. Het bestemmingsplan staat er niet aan in de weg dat het aantal woningen wordt gereduceerd, alsmede dat in plaats van appartementen grondgebonden woningen worden gebouwd. Ook qua bouwhoogtes en bouwlagen voldoen de nieuwe woningen aan het bestemmingsplan.

Echter een aantal van de nieuwe woningen is voor een klein gedeelte buiten het op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak en/of bestemmings(vlak)grens geprojecteerd. Op bijgevoegde kaart zijn de overschrijdingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangegeven.

Uitsluitend vanwege deze overschrijdingen is er - om het bouwplan toch te kunnen realiseren - behalve een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ook een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik nodig als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiervoor is het nodig dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat u verklaart dat u hiertegen geen bedenkingen heeft.

Aanwijzingsbesluit categorie van gevallen d.d. 23 mei 2016

Op 23 mei 2016 heeft u besloten om een categorie van gevallen vast te stellen waarin een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Omdat deze lijst niet voorziet in een situatie, zoals deze (waarbij wordt afgeweken van het bouwvlak en/of de bestemmings(vlak)grens, althans hierover discussie mogelijk is), is in overleg met de initia-

tiefnemer besloten van deze lijst geen gebruik te maken en uw raad te vragen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Deze verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Uit het document "Ruimtelijke onderbouwing, Stadsbleek, fase 2", gedateerd 15 november 2016 blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (de ontwikkeling is - zo kunt u op pagina 20 van dit document lezen - in lijn met de gemeentelijke woonvisie). Dit betekent dat de verklaring kan worden afgegeven.

(Voorlopig) standpunt VVE Stadsbleek 1

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Stadsbleek 1 (hierna VVE) en een bewoner van de Stadsbleek hebben in een drietal brieven te kennen gegeven bezwaren te hebben tegen de afgifte van de benodigde omgevingsvergunningen. Korthedshalve verwijzen wij u hiervoor naar bijgevoegde brieven. Deze bezwaren richten zich met name op deelgebied 2.

Betrokkenen zijn in overleg met de VOF De Stadsbleek (Trebbe B.V. en WBO Wonen). Dit overleg spitst zich met name toe op de wens van de VVE om langs de Prins Hendrikstraat tot aan de binnenstraat in plaats van grondgeboden woningen appartementen te ontwikkelen.

Naast de economische haalbaarheid van dit alternatief vormt de opgelegde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning voor de 2^e fase van de Stadsbleek (mogelijk) een beletsel.

Ofschoon het overleg tussen VOF De Stadsbleek en VVE Stadsbleek 1 nog niet is afgerond kan - met het oog op een redelijke beslistermijn voor de ontvangen aanvragen en omdat de 17 woningen in deelgebied 1 al zijn verkocht - niet langer worden gewacht.

Wij stellen u daarom voor om de hiervoor benodigde verklaring van geen bedenkingen voor deelgebied 1 af te geven. Nadat het overleg tussen partijen is afgerond zullen wij u een voorstel doen over deelgebied 2.

Procedure

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt te zijner tijd met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter visie gelegd overeenkomstig de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht. Als er geen zienswijzen worden ingediend zijn er geen inhoudelijke argumenten voor u om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. Uit een oogpunt van tijdwinst en efficiency stellen wij u daarom voor om te bepalen dat de verklaring van geen bedenkingen in dat geval geacht wordt definitief te zijn afgegeven.

Voorstel

Voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de realisatie van deelgebied 1 van de 2^e fase Stadsbleek, alsmede te bepalen dat de verklaring van geen bedenkingen definitief wordt geacht te zijn verleend, indien geen zienswijzen zijn ingediend een ander conform het document "Ruimtelijke onderbouwing Stadsbleek, fase 2", gedateerd 15 november 2016.

Oldenzaal, 23 maart 2017

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Dijkstra

T.J. Schouten

Bijlage:

1. Document "Ruimtelijke onderbouwing Stadsbleek, fase 2", gedateerd 15 november 2016 met de daarbij behorende kaart.
2. Kaart "overschrijdingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan".
3. Situatietekening deelgebieden.
4. Brieven VVE Stadsbleek 1 van 1 december 2016 en 31 januari 2017
5. Brief bewoner Stadsbleek 1 van 6 december 2016

Nr. 693



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 maart 2017, nr. 11/7, reg.nr. INTB-17-03030;

gelet op artikel 2.27 Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, 1e lid Besluit omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van deelgebied 1 van de 2^e fase Stadsbleek, een en ander conform het document "Ruimtelijke onderbouwing Stadsbleek, fase 2", gedateerd 15 november 2016.
2. Te bepalen dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt geacht definitief te zijn verleend, indien geen zienswijzen worden ingediend.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2017,

de griffier,

J.H. Brokers

de voorzitter,

T.J. Schouten