

RAADSVOORSTEL



GEMEENTE ONDERBANKEN

Onderwerp: Projectafwijakingsbesluit 4 appartementen Kloosterlaan 11 en 13 te Schinveld

Gemeentebladnummer	: 2018/79	Auteur	: FJA Drissen
Agendapunt	:	Portefeuille	: R&F
Zaaknummer	: 36767	Raadsvergadering	: 29 november 2018
Documentnummer	: 36769		
Commissie	: REF14102018	Programma	: Vitale leefomgeving
Datum college voorstel	: 30-10-2018		

AAN DE GEMEENTERAAD,

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) voor het projectbesluit "4 appartementen Kloosterlaan 11 en 13 te Schinveld" af te geven.

Inleiding

De initiatiefnemer heeft op 13 september 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, hierna: het plan. Het plan voorziet in de sloop van de bebouwing op Kloosterlaan 11-13 te Schinveld en de nieuwbouw van vier appartementen en garageboxen.

Het betreft een plan waartoe eerst een principeverzoek is ingediend. In onze brief van 7 februari 2018 hebben wij laten weten onder voorwaarden te willen meewerken. De brief is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Strijd bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Woonkernen 2013", is de bouw van gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan. Ter plaatse van de Kloosterlaan 11-13 is voornoemde aanduiding niet opgenomen. Daar is enkel per huisnummer de bouw van één grondgebonden woning toegestaan. Oprichting van de vier wooneenheden past zodoende niet binnen de geldende planregels. Om het plan doorgang te laten vinden, dient de gemeente medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

Juridische grondslag

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo en het instrument van de omgevingsvergunning (voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) kan worden geregeld dat het plan is toegestaan, mits dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeente Onderbanken

De opgestelde ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van het voorgestelde besluit.

Het college is bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Daarbij is voor dit plan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig (art. 2.27 Wabo juncto art. 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor)).

Doelstelling en beleidskader

Van toepassing zijn de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SWZL) en de regeling Beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' (hierna: FZL).

Wij hebben het plan beoordeeld op grond van de voorwaarden uit SWZL en de FZL (artikel 4), zijnde:

1. De kwaliteit en locatie van het initiatief dient door de gemeente als goed te zijn bevonden.
2. Verder dient compensatie voor de woningtoevoeging plaats te vinden. Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is niet mogelijk, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Door de gemeente wordt vastgesteld dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking, niet mogelijk is conform beleidsregel VI van de SWZL;
 - b. Door de gemeente wordt vastgesteld dat het kleine woningbouwinitiatief niet uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;
 - c. Het kleine woningbouwinitiatief is als locatie en productmarktcombinatie positief beoordeeld en wordt opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering.

Inzake 1:

Herontwikkeling van de locatie in het centrum van Schinveld zien wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening als wenselijk. Door de sloop wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van deze straat. Daarnaast is de bestaande bebouwing dusdanig verouderd dat het niet mogelijk is om binnen de bestaande bebouwing kwalitatief goede woningen te realiseren.

Inzake 2:

De initiatiefnemer heeft aangegeven niet in staat te zijn om twee wooneenheden te leveren door het slopen van twee bestaande panden. Ook is het niet mogelijk om ten behoeve van het plan elders in de subregio twee woningen te slopen of de benodigde bouwtitels in te leveren. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om per toe te voegen appartement de vereiste financiële bijdrage te leveren van € 6.251,-. In totaal komt dit neer op een bijdrage van € 12.452,-.

Wij hebben het plan met een positief advies voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructureren van Parkstad. Zie onze brief van 15 februari 2018 die als bijlage is opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. De commissie heeft in haar vergadering van 8 maart 2018 positief geadviseerd. Dit onder de voorwaarde dat de financiële compensatie voor 2 woningen in het regionale sloopfonds wordt gestort. Wij hebben dit positieve advies op 14 mei 2018 ontvangen. Deze brief is eveneens als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de gemeente gesloten waarin hij zich verplicht de betreffende bijdrage in het fonds te storten, welke is ondertekend op 23 juli 2018. De bijdrage is inmiddels ook daadwerkelijk voldaan.

Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

Gemeente Onderbanken

Dit artikel regelt dat wanneer een andere bestuursorgaan in bij wet of AMvB te noemen gevallen inhoudelijk medeverantwoordelijk is voor een omgevingsvergunning, het bevoegd gezag een verklaring van geen bedenkingen dient te vragen bij dat medeverantwoordelijke bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad. Deze verplichting is nader uitgewerkt in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Met de verklaring van geen bedenkingen kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning die letterlijk opgenomen dienen te worden in die vergunning.

Artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor):

Dit artikel geeft aan wanneer een verklaring van geen bedenkingen is vereist als een omgevingsvergunning is aangevraagd voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Uit het eerste lid van het artikel volgt dat dit vereiste alleen geldt bij een omgevingsvergunning die volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo moet zijn voorzien van een "goede ruimtelijke onderbouwing".

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo:

Dit artikel geeft aan dat indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en het niet gaat om een afwijking die het bestemmingsplan toestaat (in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1) of op grond van de kruimelgevallenregeling is toegestaan (hetzelfde artikel onder 2) uit een ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indien blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan een projectafwijakingsbesluit worden genomen.

Belangen, rechten en wensen

De gemeente dient te waken over een goede ruimtelijke ordening. Het belang van de initiatiefnemer ligt in de herontwikkeling van de locatie.

Alternatieven/scenario's

Het is mogelijk dat uw raad besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als het plan naar de mening van de raad in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de raad de weigering goed motiveert. Het college moet de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.

Weging argumenten

1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

Alle ruimtelijke aspecten zijn zorgvuldig onderzocht. Het plan voldoet aan de gestelde eisen. Hiermee wordt aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing dat een afwijking van het vigerende bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning mogelijk is.

2. Het geven van een definitieve verklaring van geen bedenking is een noodzakelijke procedurele stap.

Zie beschrijving onder doelstelling en beleidskader.

Kanttkening en Risico's

Naar aanleiding van de kennisgeving ingediende aanvraag van 19 september 2018 hebben drie belanghebbenden de mogelijkheid aangegrepen de plannen in te zien. Eventuele verdere stappen van belanghebbenden kunnen de procedure verlengen.

Uitvoering

De raad stuurt een ontwerpverklaring van geen bedenkingen naar het college, die tegelijkertijd met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. Deze ter inzage legging wordt automatisch gedaan, zonder de ontwerpverklaring kan namelijk de ontwerpvergunning niet ter inzage worden gelegd. Tegen de ontwerpvergunning en ontwerpverklaring kan een ieder zowel schriftelijk als mondeling gedurende zes weken zijn zienswijze naar voren brengen bij het college.

Conform raadsbesluit 2014/111 van 29 januari 2015 geldt dat indien zienswijzen worden ingediend, de raad dient te beslissen omtrent het verlenen van de (definitieve) verklaring van geen bedenkingen, waarbij gemotiveerd ingegaan wordt op de ingediende zienswijze. Het is mogelijk dat de raad besluit om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als het plan naar de mening van uw raad in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de raad de weigering goed motiveert. Het college moet de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.

Evaluatie

n.v.t.

Middelen

financiële middelen

Tabel1: Kosten/opbrengsten verbonden aan dit voorstel zijn:

Jaar	Bedrag	Ten laste/gunste van post (nr.+naam en begrotingspost)		Product (nr.+naam en product)	
-	-	-	-	-	-

personele middelen

--

Schinveld, 30-10-2018

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Onderbanken,

burgemeester,

secretaris / algemeen directeur,

Gemeente
Onderbanken

O.M.T. Wolfs

F.C.W. Geraets

Bijlage(n) : ontwerpvergunning en ruimtelijke onderbouwing

Ter inzage :

De **raad** van de **gemeente Onderbanken**;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30-10-2018, gemeenteblad 2018/79 raadsvoorstel

Overwegende, dat herontwikkeling van deze locatie in het centrum van Schinveld wenselijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening;

Gelet op de bepalingen van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht:

B e s l u i t:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) voor het projectbesluit "4 appartementen Kloosterlaan 11 en 13 te Schinveld" af te geven.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van d.d. 29 november 2018.

De raad voornoemd,

de griffier,

mr. M.M.G.M. Richter

de voorzitter,

O.M.T. Wolfs