

Nota mandaatbesluit

voor hoofd afdeling Vergunningen

Ontwerp van: dhr. J. Mettes

Datum nota, 27 oktober 2010

Onderwerp: aanvraag reguliere bouwvergunning

Advies

- Het projectbesluit vaststellen voor de bouw van 14 woningen en het uitbreiden van 1 woning aan de Brandlichterweg/ Kloesenkamp (Pierik 2) te Denekamp;
- Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de totaal te verhalen kosten minder bedragen dan 10.000 euro;
- Bouwvergunning verlenen voor de bouw van 14 woningen en het uitbreiden van 1 woning aan de Brandlichterweg/ Kloesenkamp (Pierik 2) te Denekamp, onder de in de onderbouwing vermelde voorwaarden.

Besluit afdelingshoofd (c.q. portefeuillehouder)

Datum besluit:

Akkoord
7-1-2011 *JS*

Dossiernummer: 2010-02473

Datum van ontvangst: 23-07-2010

Uiterste beslisdatum:

Naam aanvrager: Aannemersbedrijf Niehof B.V.

Adres: Disseroltweg 52

Woonplaats: 7635 NG Lattrop-Breklenkamp

Te bouwen: het bouwen van 14 woningen en het uitbreiden van 1 woning

Bouwplaats:

Kadastrale gegevens:

Kosten opgegeven: € 1.550.000,00

Kosten vastgesteld: € 1.550.000,00

Onderbouwing

Op grond van artikel 44, eerste lid van de Woningwet mag slechts en moet een bouwvergunning worden geweigerd indien het bouwwerk:

- a. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in het bouwbesluit;
- b. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in de bouwverordening;
- c. in strijd is met het bestemmingsplan, een projectbesluit dan wel met een besluit waarin is

- bepaald dat voor een project de beheersverordening buiten toepassing blijft;
- d. niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
 - e. voor het bouwen een vergunning ingevolge de Monumentenwet is vereist en deze niet is verleend;
 - f. in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 lid 3 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), of met een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 lid 3 Wro;
 - g. een bouwwerk betreft zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en in strijd is met een exploitatieplan.

a. Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit.

b. Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Dinkelland.

c. Bestemmingsplan, projectbesluit en beheersverordening

1. Bestemmingsplan:

Aan de Brandlichterweg te Denekamp binnen de wijk 't Pierik 2 is een bouwplan ingediend voor de realisatie van 16 woningen. Het gebied valt in het bestemmingsplan "t Pierik, fase 2" (2007). De bestemming is "wonen". Binnen deze bestemming geldt op deze plek een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale hoogte van 9 meter. Woningen dienen gerealiseerde te worden binnen het bouwvlak. Het plan dat nu is ingediend past niet binnen het bouwvlak en wijkt eveneens af van maximaal toegestane goothoogte en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan. (2 van de 16 woningen zijn overigens niet strijdig met het bestemmingsplan. Deze woningen zijn reeds vergund.)

2. Projectbesluit:

Art. 46, lid 3 van de Woningwet bepaalt dat bij strijdigheid met het bestemmingsplan de aanvraag om bouwvergunning tevens wordt aangemerkt als een verzoek om een ontheffing of een projectbesluit. Op grond hiervan is gekeken of medewerking aan de planologische procedure mogelijk en/of wenselijk is. Een ontheffing ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening biedt niet de mogelijkheid om een compleet woningbouwproject te realiseren. Derhalve kan uitsluitend medewerking worden verleend via een projectbesluit. Het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van de woningen toe te staan. Het plan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, gelet op de volgende onderdelen:

Bij elk ruimtelijk plan dient rekening gehouden te worden met milieu- en omgevingsaspecten. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. Het betreffende gebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 't Pierik, fase 2 dat in 2007 in vastgesteld en in 2008 in werking is getreden. In dat bestemmingsplan zijn reeds alle benodigde onderzoeken op het gebied van milieu, ecologie, water en archeologie verricht. In de onderbouwing voor het projectbesluit zijn de resultaten hieruit verwoord. De onderbouwing voor het projectbesluit maakt als bijlage deel uit van dit besluit.

In het vigerende bestemmingsplan is beoogd om aan de buitenzijden van het plan 't Pierik 2 een niet al te intensief bebouwingsbeeld te creëren. Dit bebouwingsbeeld wordt voor een groot deel bepaald door de goothoogte van de te realiseren bouwwerken. Indien een hogere goothoogte wordt toegestaan neemt het aanzicht van de bouwmassa enorm toe. In het huidige bouwplan is hierop ingespeeld door de voorzijde van de woningen aan de zijde van de Brandlichterweg uit te voeren met een lagere goothoogte (passend in het bestemmingsplan). Aan de achterkant van de woningen is de goot vervolgens wel hoger opgetrokken om een grotere woninginhoud te creëren. Op deze manier blijft het aanzicht van de woningen relatief kleinschalig en wordt er toch qua inhoud een marktconforme woning gerealiseerd.

Bij de realisatie van een woningbouwproject dient het parkeren op eigen erf plaats te vinden. Het plan bestaat uit de realisatie van 10 twee-onder-een-kap woningen en 6 rijenwoningen. In de onderhavige situatie zullen de 2/1 kap woningen worden voorzien van een oprit, waardoor kan worden voldaan aan het criterium om op eigen erf te parkeren. De 6 rijenwoningen hebben echter geen oprit, waardoor het parkeren in de openbare ruimte moet plaatsvinden. Doorgaans dient de ontwikkelaar van het plan hierin te voorzien. In het kader van het plan Pierik 2 moet het inrichtingsplan voor de openbare ruimte nog uitgewerkt te worden. De openbare ruimte om de onderhavige locatie zal hierin verwerkt worden, waarin eveneens voldoende parkeergelegenheid zal worden gecreëerd.

Gelet op het feit dat er geen milieukundige waarden worden aangetast, er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan en het plan stedenbouwkundig wordt ingepast, is het bouwplan voorzien van een goede ruimtelijke ordening en is planologische medewerking wenselijk.

Zienswijzen

Het ontwerp projectbesluit heeft, conform het bepaalde in artikel 3.11 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen tot 23 december 2010. Ingevolge artikel 46 lid 4 van de Woningwet heeft de ontwerpbouwvergunning gelijktijdig ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Naar aanleiding hiervan kan het projectbesluit inzake Brandlichterweg / Kloesenkamp worden genomen. Op basis hiervan kan ook de bouwvergunning voor het bouwen van 14 woningen en het uitbreiden van 1 woning verleend worden.

3. Beheersverordening:

Voor dit perceel is geen beheersverordening van toepassing.

d. Welstand

Op 12 oktober 2010 heeft de welstandscommissie van Het Oversticht een gunstig advies afgegeven.

e. Monumentenvergunning

Niet van toepassing.

f. Provinciale verordening, Amvb

1. Provinciale verordening:

Voor dit bouwplan is geen provinciale verordening van toepassing.

2. Algemene maatregel van bestuur:

Voor dit bouwplan is geen Algemene maatregel van bestuur van toepassing.

g. Exploitatieplan

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen. In het onderhavige plan worden 16 woningen gebouwd. In principe zal voor het bouwplan een exploitatieplan opgesteld moeten worden. De gemeenteraad kan bij besluit tot vaststelling van projectbesluit besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het totaal van de te verhalen kosten minder bedraagt dan 10.000 euro. In het onderhavige plan zijn in de grondprijs reeds de kosten opgenomen voor de exploitatie van het plan (bouw-, woonrijp maken, aansluitkosten, riolering, etc). Er zijn derhalve geen kosten meer die op de ontwikkelaar verhaald zou moeten worden, waardoor kan worden afgezien van een exploitatieovereenkomst. Uiteraard zal met de ontwikkelaar wel een planschade overeenkomst worden afgesloten.

Conclusie:

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het is ruimtelijk aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan het bouwen van 14 woningen aan de Brandlichterweg / Kloesenkamp te Denekamp. Medewerking kan verleend worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro. Voor het overige zijn er geen weigeringsgronden als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet. Het projectbesluit vaststellen en bouwvergunning verlenen onder de in de onderbouwing vermelde voorwaarden.

Voorwaarden:

1. Er dient te worden gebouwd overeenkomstig de voorschriften van het **Bouwbesluit**;
2. De **bouwvergunning**, alsmede de daarbij behorende gewaarmerkte stukken dienen op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven;
3. De **aanvang** van de werkzaamheden, eventueel grondwerk inbegrepen, moet tenminste twee werkbare werkdagen van tevoren worden gemeld bij de afdeling Vergunningen door bijgevoegd kaartje ingevuld te retourneren;
4. **Met het bouwen mag niet worden begonnen** voordat de rooilijnen en/of de bebouwingsgrenzen zijn uitgezet, aangewezen en het uitzetbriefje van de gemeente is ondertekend. Voor het uitzetten en aanwijzen dient minimaal 5 werkbare werkdagen van tevoren contact te worden opgenomen met de **afdeling Vergunningen**;
5. De hoogte van de bovenkant afgewerkte begane grondvloer (**Peil**) ten opzichte van de straat wordt in overleg met de afdeling Vergunningen vastgesteld;
6. De **aanvang van het storten van beton** moet tenminste twee werkbare werkdagen van tevoren worden gemeld bij het **Team Intergrale Handhaving**;
7. De **voltooing** van het bouwwerk waarop de bouwvergunning betrekking heeft, moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen worden gemeld. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde kaartje;
8. De t.b.v. de bouwput **uit te graven grond** dient op het betreffende perceel te worden hergebruikt/geëgaliseerd. Indien grond verwerkt wordt op een andere locatie dient er een melding conform de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet ingediend te worden. De meldingstermijn is 5 werkdagen voor toepassing van de grond. De afdeling Vergunningen registreert en beoordeelt de melding. Mocht uit deze melding blijken, dat er geen gebruik gemaakt kan worden van deze regeling, moet de grond gekeurd worden conform het Bouwstoffenbesluit.
9. Indien **grondwater wordt onttrokken** t.b.v. de bemaling of energetische doeleinden dient uiterlijk 5 werkbare werkdagen voordat met het werk wordt begonnen contact te worden opgenomen met de waterkwaliteitsbeheerder. Deze zal moeten beoordelen of er sprake is van een overschrijding van de lozingsnorm;
10. Er mogen geen **bouwmaterialen**, bouwmaterieel of bouwafval op **gemeentegrond** gestald worden anders dan toegestaan op grond van een goedgekeurd **bouwveiligheidsplan**;

Aan de bouwvergunninghouder worden de volgende hiernavolgende aandachtspunten en (dringende) adviezen voorgelegd:**afscheiding bouwterrein**

Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. De bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;

Materialen:

- Ter beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie dienen de toegepaste materialen te voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.82 t/m 2.85 van het Bouwbesluit;
- Ter beperking van het ontstaan van ontwikkeling van een brand dienen de toegepaste materialen te voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.92 en 2.95 van het Bouwbesluit;
- Ter beperking van het ontstaan van rook dienen de toegepaste materialen te voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.126 t/m 2.128 van het Bouwbesluit.

Bereikbaarheid:

- Ten behoeve van het verkeer van de hulpverlenende diensten moet een doorgaande route met een breedte van 4,00 meter en een hoogte van 4,20 meter vrijgehouden worden. Hekwerken die deze route blokkeren moeten snel en gemakkelijk verwijderd kunnen worden;
De route moet geschikt zijn voor brandweervoertuigen met een binnendraaicirkel van 15 meter. De rijloper mag maximaal 9 meter uit de gevel liggen;
- Op het bij de inrichting behorende terrein moeten de beplanting, de parkeerplaatsen, de laad- en losplaatsen en de plaatsen waar goederen en afvallen worden opgeslagen of gedeponeerd, zodanig zijn gesitueerd, dat bij brand het oprijden en opstellen van de blusvoertuigen en andere hulpmiddelen van de brandweer niet worden bemoeilijkt of belemmerd.

Bij het niet nakomen van deze voorwaarden verbonden aan de bouwvergunning is er sprake van een overtreding hetgeen een strafbaar feit oplevert. De gemeente is bevoegd om deze regeling te handhaven door het treffen van adequate wettelijke maatregelen.