

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## Borculo, Prinses Margrietstraat 5 t/m 17 (2014)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) voor

### Het bouwen van 7 woningen in de Wijk De Koppel



Borculo, 28 november 2014

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

E.J.E.M. Spanjaard

0545-250 317



## **Inhoudsopgave:**

|   |   |
|---|---|
| Inhoudsopgave   | 3 |
| Aanleiding omgevingsvergunning                        | 5 |
| Geldend bestemmingsplan                               | 6 |
| Juridische aspecten                                   | 6 |
| Beschrijving van het projectgebied                    | 7 |
| Beleidsinventarisatie                                 | 7 |
| Economische uitvoerbaarheid                           | 8 |
| Maatschappelijke uitvoerbaarheid                      | 8 |
| Bijlage:  | 9 |
| - Toelichting bestemmingsplan Borculo, De Koppel 2010 |   |



## Aanleiding omgevingsvergunning

Wooncorporatie ProWonen bouwt in woonwijk De Koppel 30 nieuwe woningen ter vervanging van gesloopte woningen. Deze nieuwbouw maakt deel uit van de herinrichting van de woonwijk. Omdat bij de herinrichting woningen op een andere wijze gesitueerd werden, is in 2010 het bestemmingsplan Borculo, De Koppel 2010 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011.

De geplande nieuwbouw past voor het grootste deel binnen de planregels van het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011. In de stedenbouwkundige opzet is aan de Prinses Margrietstraat gekozen voor een blok van 7 woningen op een locatie waar op grond van de planregels maximaal 6 woningen zijn toegestaan. Op de locatie waar 3 woningen zijn toegestaan worden 2 woningen gebouwd. Er vindt dus geen toename van het aantal woningen plaats.

Op 2 september 2014 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 7 woningen aan de Prinses Margrietstraat.

Ter ondersteuning van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor de omgevingsvergunning is een afwijking van het geldende bestemmingsplan nodig. Hiervoor moet de uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) doorlopen worden.



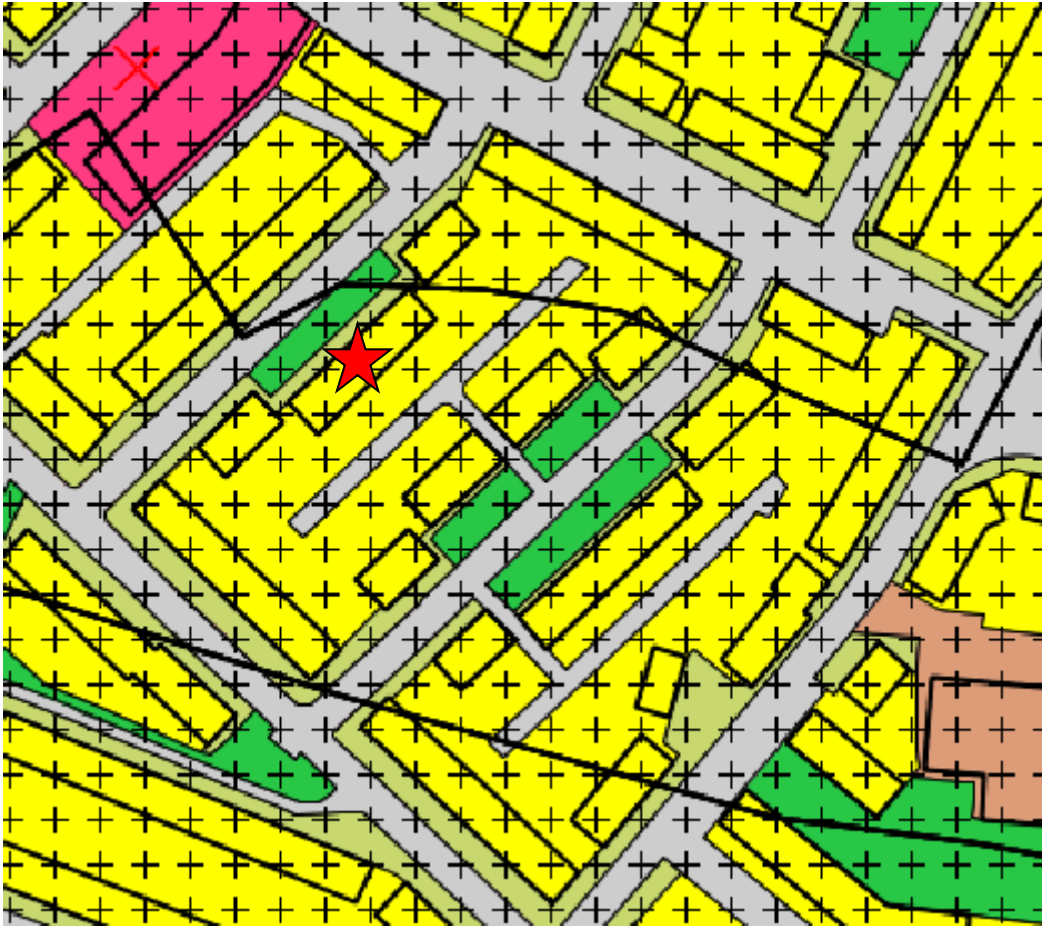
Luchtfoto omgeving: de gele ster duidt de projectlocatie aan de Prinses Margrietstraat

Met de hier bedoelde procedure in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) wordt dan ook beoogd om op het perceel de bouw van 7 woningen in plaats van 6 woningen mogelijk te maken. Het bouwplan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011". Een afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

## **Geldend bestemmingsplan**

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 september 2012 en is op 5 december 2012 onherroepelijk geworden.

Het projectgebied heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden 6. In het bouwvlak mogen dus maximaal 6 wooneenheden worden gebouwd.



Fragment verbeelding bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011"(niet op schaal).

Voor de archeologische waarden (dubbelbestemming) geeft de verbeelding bij het bestemmingsplan aan dat het gebied vooral een archeologische verwachtingswaarde 2 (WR-AV2) heeft.

## **Juridische aspecten**

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 woningen moet worden beschouwd als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor het ingediende bouwplan kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, juncto 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning die in strijd is met een geldend bestemmingsplan kan met toepassing van die bepaling alleen worden verleend als daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat en het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze notitie bevat de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 7 woningen in plaats van de toegestane 6 woningen.

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 'categorieën van gevallen' aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In die 'gevallen' is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Dit bouwplan voldoet aan de voorwaarden waarop de raad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd. Burgemeester en wethouders zijn daarom bevoegd om te beslissen op deze aanvraag zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen.

### **Beschrijving van het projectgebied en bouwplan**

Het projectgebied ligt op het perceel kadastraal bekend gemeente Borculo, sectie D, nummer 1029. De bestaande woningen op deze locatie zijn inmiddels gesloopt. Op dit moment ligt het terrein braak. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouw van 7 woningen. Dit bouwplan maakt deel uit van een groter geheel, namelijk de bouw van 30 woningen in De Koppel, fase 2. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in de Prinses Margrietstraat aan de oneven zijde 3 bouwvlakken gesitueerd. Dat zijn twee bouwvlakken voor elk drie woningen en een groter bouwvlak voor 6 woningen.

#### Stedenbouwkundige opzet

Vanwege de "hof"-situatie is een symmetrische opzet van relatief kleinere blokken met een groen middengebied gewenst. Aan de even zijde van de Prinses Margrietstraat staan twee blokken van 5 woningen gesitueerd. Om de gewenste symmetrie te krijgen is een blok van 7 woningen tegenover de twee blokken van 5 gesitueerd. Daarnaast komt een blok met 2 woningen en aan de andere zijde een blok met 3 woningen.

Het aantal woningen aan de oneven zijde wordt nu 3-7-2 in plaats van 3-6-3, in beide gevallen dus 12. Er is geen toename van het aantal woningen.

In onderstaande schetsen is een en ander weergegeven.



Verdeling 3-6-3



verdeling 3-7-2

### **Beleidsinventarisatie**

Op 14 september 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Borculo, De Koppel 2010 vastgesteld. Het plan is op 17 november 2010 in werking getreden.

In het proces tot vaststelling van dit plan is het hele ruimtelijk proces doorlopen en zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Voor wat betreft de inhoud verwijzen wij naar de toelichting van dat plan, welke als bijlage is bijgevoegd.

Het bestemmingsplan Borculo, De Koppel 2010 is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011. Dit plan is op 11 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld

Dit plan maakt de bouw van 7 woningen mogelijk binnen het bouwvlak waar op grond van de geldende planregels 6 woningen zijn toegestaan. Het bouwvlak als zodanig wordt niet vergroot. Ruimtelijk gezien is er sprake van een ondergeschikte aanpassing.

### ***Economische uitvoerbaarheid***

In de economische paragraaf in toelichting van het in 2010 vastgestelde bestemmingplan Borculo is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Dit plan is ondergeschikte aanpassing.

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

#### **Inspraak**

Bij een ontwerpbesluit tot afwijking van een bestemmingsplan moet volgens artikel 3.1.6, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding.

In dat verband kan als eerste worden opgemerkt dat de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning op 16 september 2014 is bekendgemaakt via een publicatie in "BerkelBericht", de gemeentelijke bijlage bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws".

Tijdens deze inspraakprocedure zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

#### **Vooroverleg**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gevoerd met het waterschap en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De provinciale en rijksdiensten hebben in brieven aangegeven dat zij niet langer hoeven te worden betrokken bij het vooroverleg, wanneer het gaat om plannen met een uitsluitend lokaal karakter.

Gelet op het lokale karakter van het beoogde bouwplan, heeft over dit plan daarom geen vooroverleg plaatsgevonden.

Wel is het ontwerp van deze ruimtelijke onderbouwing met de daarin verwerkte watertoets toegezonden aan het waterschap Rijn en IJssel.

Het waterschap heeft meegedeeld dat er geen waterbelangen geschaad worden.

#### **Ontwerp**

De ontwerp omgevingsvergunning met de ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan hebben van 15 oktober 2014 tot en met 25 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)) en in BerkelBericht van 14 oktober 2014. Gedurende die termijn kon iedereen het plan inzien in de Publiekswinkel en op de gemeentelijke website en zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Verder is de kennisgeving van het ontwerpbesluit toegezonden aan het waterschap.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.



# BIJLAGE