Raadsvoorstel

Gemeente Landsmeer

Raadsvergadering	**:**	<vult griffie in>
Agendapunt	**:**	<vult griffie in>
Voorstelnummer	**:**	<vult griffie in>
Datum B&W vergadering	:	<vult griffie in>
Naam Portefeuillehouder	:	E. Heinrich

Aan de raad,

Onderwerp:
Het realiseren van zes woonappartementen op het perceel Den Ilp 180 B.

Voorgesteld raadsbesluit / c.q. beslispunten:
1 Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de realisatie van 6 huurappartementen zoals aangevraagd, op grond van artikel 2.27 Wabo jo. Artikel 3.11 Wabo;
2 Dat wanneer geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb automatisch de status 'definitief' krijgt en het plan niet nogmaals in een raadsvergadering hoeft te worden behandeld.

Inleiding:
Aanleiding
Op 2 oktober 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning binnen gekomen voor het realiseren van 6 huurappartementen in de (voormalige) bedrijfsbebouwing van een poeliersbedrijf, dat is gevestigd op het perceel Den Ilp 180 b, Den Ilp.
De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Het Lint 2015' en kan worden vergund op basis van een buitenplanse afwijkingsprocedure.
In het kader van deze procedure moet bij uw raad om een verklaring van geen bedenkingen worden verzocht.
Uw raad is in zijn vergadering van 28 mei 2020 in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten over de te sluiten anterieure overeenkomst met betrekking tot dit plan.
U heeft toen besloten om hiervan geen gebruik te maken.

Kader
De aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de voorschriften van het ter plaatse gelende bestemmingsplan "Het Lint 2015". Omdat de gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd een bedrijfsbestemming hebben die is afgestemd op het voormalige poeliersbedrijf, is het niet mogelijk om hier woningen op te vergunnen. Hiervoor dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan zelf voorziet niet in de daartoe geëigende afwijkingsprocedure.
De gemeente kan echter op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan "Het Lint 2015" om de beoogde ontwikkeling mogelijk maken. Met een ruimtelijke onderbouwing wordt de afwijking van het bestemmingsplan gemotiveerd (bijlage).

Argumenten en afweging:
De argumenten om medewerking te verlenen aan het verzoek staan in de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder staan in het kort de voornaamste argumenten weergegeven:

<u>De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid</u>
Het gewijzigde gebruik van het perceel van een zware categorie bedrijfsfunctie naar een minder belastende woonfunctie is ruimtelijk gewenst. Op de locatie ligt een zwarte categorie 3.1

bedrijfsbestemming en volgens het gemeentelijke ruimtelijke beleid komen terreinen met deze bestemming in aanmerking voor functieverandering naar wonen.
In de toelichting bij het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is expliciet aangegeven dat de gemeente in beginsel positief staat tegenover dit soort ontwikkelingen.

Woonvisie ‘Goed wonen in Landsmeer 2016-2024’
Het plan houdt rekening met verschillende elementen uit de woonvisie.
Er worden 2 woonappartementen onder de maximale sociale huurgrens gerealiseerd.
Op deze wijze ligt het zwaartepunt bij het realiseren van woningbouw in het middensegment, maar groeit het sociale huursegment ook.
Beide doelen staan genoemd in de woonvisie.

Omgevings- en milieuaspecten
De ontwikkeling is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.
Te denken valt aan de mogelijke inbreuk van het plan op de flora en fauna, luchtkwaliteit, stikstof en verkeersgeneratie.
Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Ruimtelijke verbetering
Het bouwplan zorgt voor een ruimtelijke verbetering op het perceel Den Ilp 180 b te Den Ilp.
Het poeliersbedrijf waarvoor de bedrijfsbebouwing werd gebruikt is niet meer op het perceel aanwezig en de staat van onderhoud van de bebouwing gaat achteruit.
Het is voor de ruimtelijke uitstraling van het perceel gewenst dat de bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgt en dat deze wordt opgeknapt.

Risico’s:
Medewerking verlenen aan het bouwplan betekent een risico op planschade.
Dit risico is bij de initiatiefnemer neergelegd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarin tevens is opgenomen dat de eventueel te betalen planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen.
In de afgesloten anterieure overeenkomst staat dat er door middel van een herziening van het bestemmingsplan, medewerking aan het plan zou worden verleend.
Vanwege de veranderingen in de provinciale ruimtelijke verordening is ervoor gekozen een Wabo-afwijkingsprocedure te volgen.
In verband met deze verandering is de anterieure overeenkomst op onderdelen aangepast en de gewijzigde afspraken zijn in een addendum bij de overeenkomst vastgelegd.

Financiële aspecten:
Ten aanzien van de financiele gevolgen voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de kosten die de gemeente maakt zijn verzekerd.
Ook zijn hiermee de risico’s op eventuele planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

Duurzaamheid:
Het bouwplan wordt uitgevoerd met duurzame bouwmaterialen.

Uitkomsten advies en inspraak:
Aanvrager heeft overleg gehad met omwonenden.
De bewoners van Den Ilp nummers 178, 179, 180 en 180A zijn akkoord met het plan.
De bewoners van het perceel Den Ilp 178B waren in 1e instantie niet akkoord.
Initiatiefnemer heeft gesprekken met deze bewoners gevoerd en naar aanleiding van de gesprekken is het plan aangepast.
De aanpassingen zijn als volgt:
- Smalle hoge ramen in zijgevel om zicht naar het perceel van de buren te voorkomen;

- Schuifpuien in de zijgevel kleiner met een frans balkon in een soort bloemkozijn, weggedraaid van de buren, zodat er geen zicht meer is op het naastgelegen perceel.
- Geen terras voor de woningen aan de linker zijgevel om overlast voor de buren te voorkomen en toezegging dat er geen bootjes langs de zijgevel zullen aanmeren.

Uiteindelijk hebben de bewoners van het perceel Den Ilp 178B tijdens een gesprek aangegeven geen bezwaren meer tegen het plan te hebben, maar dit hebben zij niet op schrift willen vastleggen.

Communicatie:
Als uw raad medewerking verleent aan het afwijken van het bestemmingsplan en in dat geval een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft, dan worden allereerst de betreffende documenten zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt op de reguliere wijze openbaar gemaakt.
De initiatiefnemers krijgen het besluit toegezonden. Mochten er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt het ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgezet naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Mocht er een of meerdere zienswijze(n) worden ingediend, dan worden de zienswijzen eerst behandeld door ons college voordat opnieuw aan uw raad een verklaring van geen bedenkingen wordt voorgelegd.
Als bovenstaande processtappen zijn voltooid, wordt een omgevingsvergunning afgegeven waarna de initiatiefnemers het plan kunnen realiseren.

Publiekssamenvatting:
Voor het realiseren van 6 woonappartementen op het perceel Den Ilp 180 B is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Het Lint 2015” en om medewerking te verlenen moet een Wabo-projectafwijkingsprocedure worden gevolgd. In dat geval is van de gemeenteraad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen vereist.

Bijlagen:
B1. Aanvraagformulier bouwen.pdf
B2. Ruimtelijke onderbouwing.pdf
B3. Tekening.pdf
B4. Situering.pdf

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Het college,

de gemeentesecretaris de burgemeester,