Advies

Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp, afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.

Doelenboom

Programma	**8**	**Goed wonen, goede bereikbaarheid**
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

Raadsvoorstel

A. Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:
   1. Mee te werken aan de bouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp.

B. Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad om:
   2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning
   3. Als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend deze aan te merken als een vastgestelde verklaring

Toelichting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 3 woningen aan Joan Hodshonstraat. Dit plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan De Cocksdorp. Er kan alleen medewerking verleend worden op basis van de uitgebreide afwijkingsprocedure. Een voorwaarde daarbij is dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenking hiervoor afgeeft. Dat is de reden dat dit plan aan u wordt voorgelegd.

Het plan zelf gaat over de bouw van een blok van 3 woningen in de prijsklasse 300.000 – 350.000 euro. De aanvraag is beoordeeld en een ontwerp omgevingsvergunning is opgesteld en klaar om ter inzage gelegd te worden.

Als u besluit om geen verklaring van geen bedenkingen voor dit plan af te geven/ter inzage te leggen wordt de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd.

Consequenties

Financieel	☐ Ja	☑ Nee	Majeure risico's	☐ Ja	☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja	☑ Nee	Beheer	☐ Ja	☑ Nee
Juridisch	☐ Ja	☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja	☑ Nee
Beleid	☑ Ja	☐ Nee	Structuurvisie	☐ Ja	☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja	☑ Nee	Regie		
Deregulering	☐ Ja	☑ Nee	**Zaaknummer**	3042013	

Bijlagen

1. Bouwtekeningen
2. ruimtelijke onderbouwing

Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp, afgifte van een verklaring van geen bedenkingen

Samenvatting

Het college besluit mee te werken aan de bouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp en vraagt de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Wat zijn de plannen?
Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van drie woningen (een blokje van 3 woningen aaneen) aan de Joan Hodshonstraat. De woningen komen beschikbaar in de prijsklasse 300.000-350.000 euro.

Een uitgebreide afwijkingsprocedure is nodig om vergunning te kunnen verlenen
Om mee te kunnen werken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan De Cocksdorp. De locatie heeft nu niet de juiste bestemming om hier drie woningen te kunnen bouwen. De bestemming is nu deels ‘Verkeer’ en deels ‘Centrum’. De procedure die gevoerd wordt om medewerking te verlenen is de uitgebreide afwijkingsprocedure. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en zijn diverse onderzoeken gedaan.

Verklaring van geen bedenkingen
Onderdeel van de uitgebreide procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad. Alleen met een verklaring van geen bedenkingen kan er uiteindelijk een omgevingsvergunning worden afgegeven. Door de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen stemt de raad ook in met de plannen voor de bouw van 3 woningen. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt 6 weken ter inzage gelegd en er kunnen zienswijzen op ingediend worden.

Waarom medewerking verlenen aan de plannen?
De drie woningen aan de Joan Hodshonstraat passen goed in de omgeving. De Joan Hodshonstraat is voornamelijk een woonstraat. De bouw van de woningen leidt niet tot een vermindering van de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden. Verder volgt uit o.a. archeologisch- en bodemonderzoek de watertoets en een QuickScan natuur dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van deze woningen. Ook wordt er gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen.
De bouwtekeningen en berekeningen die bij de aanvraag omgevingsvergunning horen zijn ook getoetst en akkoord. De aanvraag voldoet daarmee volledig aan de voorwaarden.

Hoe verloopt de procedure verder?
Er is een ontwerp omgevingsvergunning opgesteld die samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Zienswijzen op de verklaring van geen bedenkingen worden voorgelegd aan de gemeenteraad en zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning aan het college. Er zal dus een heroverweging plaatsvinden waarna besloten wordt of de vergunning verleend of geweigerd wordt.

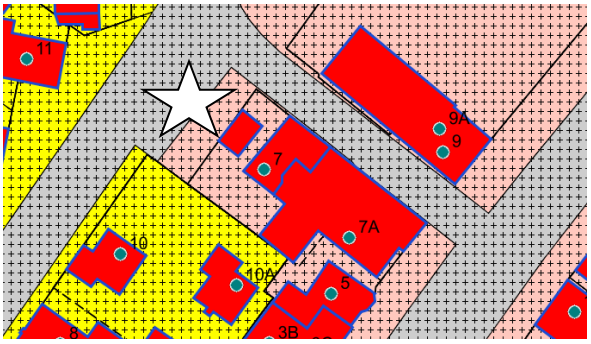
Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp, verklaring van geen bedenkingen

Argumenten tot advies

Waarom dit advies
Er is aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp. Geconstateerd is dat deze woningen niet passen binnen de huidige bestemming in het bestemmingsplan De Cocksdorp. Daarom is afwijken van de bestemming noodzakelijk. Dat kan in deze situatie alleen met een uitgebreide afwijkingsprocedure. De bevoegdheid om een uitgebreide procedure te starten ligt bij het college van B&W, maar de gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven om uiteindelijk een vergunning te kunnen afgeven.
De woningen die hier worden gebouwd komen in de prijsklasse 300.000-350.000 euro te liggen.

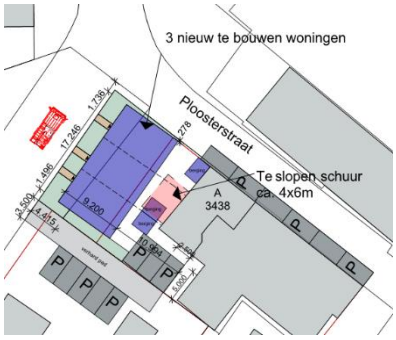
Toets van de aanvraag aan het bestemmingsplan De Cocksdorp
In het bestemmingsplan De Cocksdorp heeft de locatie waar de woningen zijn gepland de bestemming ‘Centrum’, de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en de dubbelbestemming ‘Archeologie - Categorie 2’. Binnen de verkeersbestemming is woningbouw niet toegestaan. Binnen de bestemming Centrum is woningbouw wel toegestaan, maar moet dan binnen het bouwvlak. De woningen komen buiten het bouwvlak te staan.
Een deel van de locatie ligt op gemeentegrond. Er is een verzoek ingediend voor de aankoop van deze grond.

Locatie in het bestemmingsplan De Cocksdorp





Afwijken van het bestemmingsplan
In de regels van het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het plan om woningen te kunnen bouwen. Medewerking kan alleen met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om hier drie woningen te plaatsen. De locatie ligt nu deels op het achtererf van het winkelpland aan de Kikkertstraat en deels in gemeentegroen. Hier staat ook een gemeentelijke opslagcontainer. Deze container is op korte termijn niet meer nodig en het is daarom geen probleem dat deze hier weggaat. De Joan Hodshonstraat is voornamelijk een woonstraat. Met drie extra woningen wordt de woonfunctie in deze straat nog meer versterkt.



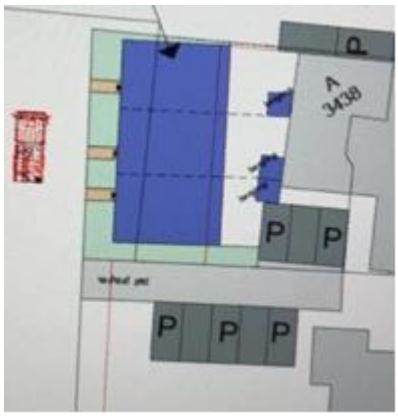


De ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing is getoetst. Uit de eerste toetsing zijn diverse noodzakelijke aanpassingen aan de initiatiefnemers doorgegeven. Deze zijn verwerkt in de onderbouwing. In de onderbouwing zijn onder andere de volgende conclusies opgenomen.

- **Archeologische waarden:** Omdat de locatie in een gebied met archeologische waarden ligt is dit plan ook voorgelegd aan de archeologische dienst West Friesland. De conclusie daaruit is dat als de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.
- **Natuurbeschermingswet:** In de onderbouwing zijn de conclusies opgenomen van de quick scan natuur die voor dit project is uitgevoerd.
  - Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming nodig voor de geplande werkzaamheden.
  - Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming nodig voor de geplande werkzaamheden.
  - Op basis van de Aerius calculatie is geen ontheffing in het kader van de stikstofdepositie nodig.
- **Parkeren:** Voor de 3 woningen zijn in totaal 5 parkeerplaatsen nodig. Er worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan komen er 3 op eigen erf, maar worden ontsloten via naastgelegen perceel Joan Hodshonstraat 10/10A. De eigenaren hebben daarvoor schriftelijk toestemming gegeven. Er komen voldoende parkeerplaatsen waarmee er geen extra parkeerdruk op de directe omgeving ontstaat.

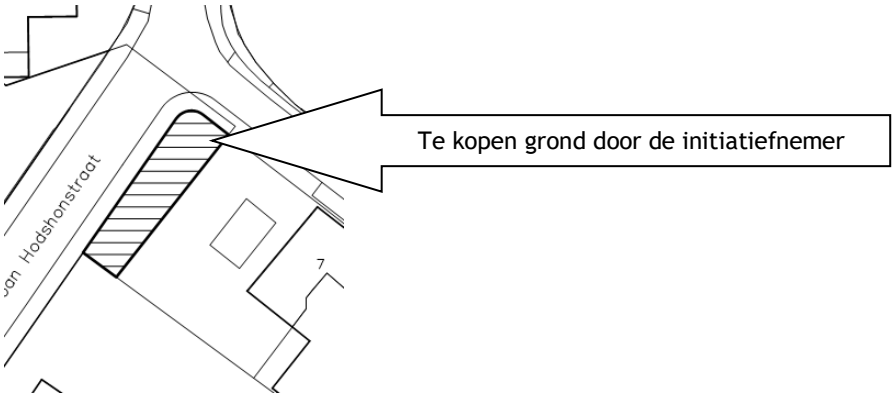
Situering parkeren



- **Watertoets:** Er vindt een geringe toename plaats van de verharding. Uit de watertoets blijkt dat daarvoor geen compenserende maatregelen genomen hoeven te worden. Verder dient het hemelwater gescheiden te worden van het afvalwater. Dat is in de plannen opgenomen.

Ook uit de diverse andere toetsingen die zijn gedaan blijkt dat het plan voor de bouw van drie woningen mogelijk is. Zo passen dit binnen het rijks- en provinciale beleid. Het gemeentelijk beleid ondersteunt ook de bouw van nieuwe woningen in de kernen. Zeker als hier gebruik gemaakt wordt van een inbreidlocatie binnen bestaande stedelijk gebied. De plannen passen binnen de woonvisie en het actieplan Wonen.

Grondaankoop
Een deel van de benodigde grond is eigendom van de gemeente. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend deze grond te kopen. Als er planologisch medewerking wordt verleend aan deze ontwikkeling, wordt de grond tegen een marktconforme prijs verkocht. Zie tekening van de te verkopen grond.



Groencompensatie
Doordat er gemeentegroen in de wijk verdwijnt, wordt dit gecompenseerd door elders in De Cocksdorp 3 bomen aan te planten.

Algemene conclusie
Het plan voor de bouw van 3 woningen voldoet aan de verschillende uitgangspunten en is goed inpasbaar in de omgeving ter plaatse. De aanvraag omgevingsvergunning is volledig getoetst en is klaar om in ontwerp ter inzage te leggen zodra ook besloten is om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage teleggen.

De verklaring van geen bedenking
Het afgeven van een verklaring van geen bedenking maakt onderdeel uit van de uitgebreide afwijkingsprocedure die nodig is om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Als u instemt met de plannen kunt u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen. Daar kunnen zienswijzen op worden ingediend. Als er zienswijzen komen dan worden die later in een nota van zienswijzen aan u voorgelegd. U kunt dan besluiten over de definitieve afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.
Als er geen zienswijzen worden ingediend merken wij het besluit tot het ter inzage leggen van de verklaring ook aan als een vastgesteld besluit. Dan wordt deze niet meer apart aan u voorgelegd en wordt tijdwinst geboekt bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

Wat gebeurt er als u besluit geen verklaring van geen bedenkingen af te geven?
Als u het niet eens bent met deze bouwplannen kunt u besluiten de verklaring van geen bedenkingen niet ter inzage te leggen. Het gevolg daarvan is dat niet voldaan kan worden aan de vereisten voor de uitgebreide procedure. Een verklaring van geen bedenkingen is nodig om de omgevingsvergunning af te geven. De omgevingsvergunning wordt dan geweigerd.

Alternatieven
Er is eigenlijk geen sprake van een alternatief. U kunt besluiten de verklaring van geen bedenkingen af te geven of niet.

Consequenties van het advies

- **Beleidsmatige consequenties**
  Bouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat past prima in het huidige beleid voor woningbouw.

- **Belanghebbenden**

  Er is nog geen apart overleg geweest tussen de initiatiefnemers en belanghebbenden. Het plan is wordt hierna ter inzage gelegd en door belanghebbenden kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Ook zal het plan tijdens de inzagetermijn apart aan de dorpscommissie worden toegezonden.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Bestemmingsplan De Cocksdorp
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

B&W
Raadscommissie
Gemeenteraad
Portefeuillehouder

Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp, verklaring van geen bedenkingen

Doelenboom

Programma	**8**	**Goed wonen, goede bereikbaarheid**
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Het bestemmingsplan De Cocksdorp
- De wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Overwegende

- Dat op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.27 voor dit project een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.
- Dat binnen de huidige bestemming er geen mogelijkheid is voor het plaatsen van drie woningen.
- Dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarmee is aangetoond dat deze ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de omgeving.

Besluit

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning
2. Als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend deze aan te merken als een vastgestelde verklaring

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3042013

Bijlagen

1. Bouwtekeningen
2. ruimtelijke onderbouwing