Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	21 september 2021
Documentkenmerk:	21378-2021:806884 behorende bij zaak: 21378-2021

Aan de raad,

Onderwerp:

Het realiseren van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning op het perceel De Gouwe 17, Landsmeer

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen;
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb vanzelf de status 'definitief' krijgt en het bouwplan niet nogmaals in de raadsvergadering hoeft te worden behandeld.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Inleiding

Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning op het perceel De Gouwe 17, Landsmeer.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012" en kan worden vergund op basis van een buitenplanse afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°. In het kader van deze procedure moet bij uw raad om een verklaring van geen bedenkingen worden verzocht.

Historie

Eerder is door ons college op 23 augustus 2018 omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de huidige woning op het perceel De Gouwe 17 ten behoeve van verblijfsaccommodatie.

De bezwaren van omwonenden tegen de verleende omgevingsvergunning zijn destijds door ons college gegrond verklaard en het besluit om verblijfsaccommodatie op het perceel toe te staan is door ons herroepen en alsnog is de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd.

Daarna heeft de rechtbank het beroep tegen dit besluit gegrond verklaard, het besluit om de omgevingsvergunning te weigeren vernietigd, maar de rechtsgevolgen van dit besluit in stand gelaten.

Hiertegen is hoger beroep ingesteld en de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 31 oktober 2019 het hoger beroep ongegrond verklaard. Het realiseren van verblijfsaccommodatie op het perceel werd dus niet toegestaan en nu ligt er een andere vraag voor.

Kader

De Wabo en het bestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012"

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning op het perceel De Gouwe 17, Landsmeer.

Argumenten en afweging

1 Het woningbouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Landsmeer Oost 2012” en er moet een buitenplanse afwijkingsprocedure worden gevolgd.

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landsmeer Oost 2012”.

De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming ‘Wonen-3’, Tuin en Archeologie 2.

De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen binnen de activiteit bouwen en het gaat hierbij om het volgende:

-de hoofdbebouwing (waaronder de uitbouwen aan de linker- en rechterzijde, waarin de woonkamer respectievelijk de keuken wordt gerealiseerd en die dus onder de hoofdbebouwing vallen), zijn buiten het bouwvlak geprojecteerd en voor een deel binnen de bestemming Tuin’, hetgeen volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan;

-De hoofdbebouwing moet op een afstand van tenminste 2 meter tot aan de zijdelingse perceelgrens worden geprojecteerd, maar het bouwplan voldoet hier niet aan.

2 De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk acceptabel is.

Bij het volgen van een buitenplanse afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Voor het plan is daarom een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat het bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten uitvoerbaar en ruimtelijk acceptabels is.

Hierna worden kort enige argumenten uit de ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht:

Het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord

Bij onderhavig plan gaat het om het slopen van een bestaande bungalow en het realiseren van een eenlaagse woning met kap. Het bouwplan is gesitueerd aan de oostzijde van Landsmeer aan de straat ‘De Gouwe’.

Aan de westzijde van ‘De Gouwe’ is de woonbebouwing van Landsmeer gelegen.

De Gouwe vormt de grens van de woonwijk met het daarachter gelegen groen en het water van de “Nieuwe Gouwe’. Langs de Gouwe zijn voornamelijk vrijstaande woningen gesitueerd, die wat betreft bouwvolume en uiterlijk verschijningsvorm passen bij de voorgenomen ontwikkeling. Bij de voorgenomen ontwikkeling is er gekozen voor een rechthoekig hoofdvolume van twee bouwlagen met een afgeknot schilddak. Aan de linker- en rechterzijde van de hoofdvolume bevinden zich plat afgedekte aanbouwen. Het dak wordt voorzien van zwart geglazuurde dakpannen.

Dit sluit goed aan bij de lage bungalow met plat dak aan De Gouwe 19 en de eenlaagse woning op het perceel De Gouwe 15.

Bij het bouwplan wordt de huidige voorgevelrooilijn aangehouden en blijft de woning in de lijn van de woningen links en rechts en wordt het doorzicht rechts op de kavel naar de achtertuin behouden.

Het bouwplan past binnen de Woonvisie ‘Goed wonen in Landsmeer 2016-2024’

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in vervangende nieuwbouw. Binnen het plangebied is momenteel een woonhuis aanwezig, dat gesloopt zal worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Er worden dan ook geen woningen toegevoegd binnen Landsmeer. De ontwikkeling draagt niet bij aan het ontwikkelen van woningen in het middensegment of goedkope segment. Wel zorgt de ontwikkeling van een duurdere woning voor een verhoging van de dynamiek op de woningmarkt.

Het bouwplan voldoet aan de relevante Omgevings- en milieuaspecten.

De ontwikkeling is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Te denken valt aan de invloed van het plan op de flora en fauna, natuur, luchtkwaliteit, stikstof en verkeersgeneratie.

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Zo heeft er een quickscan en aanvullend onderzoek plaatsgevonden en uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de Wet natuurbescherming in het kader van de soortbescherming wordt overschreden

3 Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is beoordeeld door de welstandscommissie die beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie adviseert positief over het bouwplan. Zij is van mening dat de kozijnen, gezien het contrast met het witte stucwerk in de gevel, niet in grafietzwart, maar in warm middengrijs moet worden uitgevoerd. In dat geval is de commissie akkoord.

Het bouwplan is hierop aangepast.

Risico's

Er kan beroep tegen de verleende omgevingsvergunning worden ingesteld.

Financiële aspecten

Het voorstel kent geen financiële aspecten.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de buren, de bewoners van de woningen op de percelen De Gouwe 15 en 19. Naar aanleiding van dit overleg is besloten om het poolhouse te spiegelen. In het oorspronkelijke plan was het poolhouse ingetekend aan de zijde van nummer 19. Het poolhouse wordt nu in goed overleg aan de zijde van nummer 15 gerealiseerd (paragraaf 5.2.1 ruimtelijke onderbouwing). Het bouwplan is op een afstand van minder dan 2 meter van het perceel De Gouwe 19 geprojecteerd en in het bouwplan zijn drie beneden ramen geplaatst die uitzicht geven op het perceel De Gouwe 19. Op grond van artikel 50 lid 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd om binnen 2 meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Dit is echter wel geoorloofd als de eigenaar van het naburige erf hiervoor toestemming heeft gegeven. De eigenaren van de woning op het perceel De Gouwe 19 hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de drie beneden ramen die uitzicht geven op hun perceel.

Communicatie

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de aanvraag met bijlagen wordt gepubliceerd.

Bijlagen

B1. Publiceerbare aanvraag

B2. Bouwtekening

B3. Ruimtelijke onderbouwing

B4. Anterieure overeenkomst

B5. Schriftelijke toestemming buren

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	28 oktober 2021
Documentkenmerk:	21378-2021:806884 behorende bij zaak: 21378-2021

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 619180016710966 behorende bij zaak: 21378-2021

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen;
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb vanzelf de status ‘definitief’ krijgt en het bouwplan niet nogmaals in de raadsvergadering hoeft te worden behandeld.

De raad van de gemeente Landsmeer,

J.P. (Johan Paul) de Groot	L.A. (Léon) de Lange
griffier	voorzitter