Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	12 november 2024
Documentkenmerk:	D/2024/145734 behorende bij zaak: Z/2024/041275

Aan de raad,

Onderwerp:

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) ontwikkeling Dorpsstraat 25

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen;
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb direct als definitieve vvgb aan te merken.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Gemeentewet

Inleiding

Aanleiding

Dit voorstel gaat over een aanvraag omgevingsvergunning om op het perceel Dorpsstraat 25 in Landsmeer een wooncomplex te realiseren dat bestaat uit 7 seniorenappartementen met een parkeerkelder. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan waarmee realisatie alleen mogelijk is via het voeren van een planologische procedure. Op 30 april 2024 heeft de raad een positieve grondhouding aangenomen en besloten een planologische procedure te starten als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Omdat aan deze voorwaarden wordt voldaan vragen wij u om de planologische procedure te starten. Dat betekent dat een ontwerp verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven die samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter visie wordt gelegd voor het indienen van zienswijzen. Indien er zienswijzen worden ingediend, volgt een nieuw voorstel aan uw raad. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, verlenen wij de omgevingsvergunning waartegen beroep kan worden ingesteld.

Voor dit plan geldt het oude wettelijke regime en valt hiermee onder het overgangsrecht van de Omgevingswet.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Gemeentewet, gemeentelijk beleid

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een wooncomplex bestaande uit 7 seniorenappartementen aan de Dorpsstraat 25. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de ontwerp-vvgb direct als definitief aangemerkt. Hiermee wordt voorkomen dat de raad zich nogmaals over het ongewijzigde plan moet uitspreken.

Argumenten en afweging

1.1 Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Het Lint 2015”

Volgens het huidige bestemmingsplan “het Lint 2015 “ zijn op de locatie grondgebonden woningen toegestaan en verder bepaalt het bestemminsplan dat het huidige aantal woningen niet mag toenemen. Het bouwplan past hiermee niet binnen het bestemmingsplan. Om medewerking aan het plan te verlenen is een planologische procedure noodzakelijk, in dit gevel een Wabo-projectprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo.

1.2 De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk en milieukundig acceptabel is

Bij het volgen van een planologische procedure mogen er geen ruimtelijke of milieukundige belemmeringen zijn. Voor het plan is daarom een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn enkele onderzoeken

geactualiseerd. Hieruit blijkt dat het bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke en milieukundige aspecten uitvoerbaar en acceptabel is. Er zijn verder geen belemmeringen.

1.3 Er wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de planologische procedure kan worden opgestart

De raad heeft een aantal voorwaarden gesteld waaronder de planologische procedure kan worden opgestart.

Parkeren

De eerste voorwaarde luidt dat er geen alternatieve mogelijkheden zijn voor het realiseren van parkeerplekken dan het plaatsen van een parkeerkelder. Uit actueel verkeerskundig onderzoek (bijlage 5) blijkt dat realisatie van een parkeerkelder nodig is omdat in de nabije omgeving, binnen een acceptabele loopafstand van de planlocatie, onvoldoende parkeergelegenheid beschikbaar is in het openbare gebied.

Nulmetingen

Een andere voorwaarde is dat door middel van nulmetingen aangetoond wordt dat de bouwwerkzaamheden geen schade zullen veroorzaken aan de omliggende panden en percelen. Dit onderdeel is geborgd doordat we contractueel hebben vastgelegd (via een addendum op de anterieure overeenkomst) dat initiatiefnemer een erkend bureau nulmetingen laat verrichten in de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden naastgelegen percelen

Ook wordt voldaan aan de voorwaarde dat is aangetoond dat gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen niet onevenredig worden aangetast en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit onderdeel is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Het betreft met name het naastliggende pand aan de Dorpsstraat 27 waar een slagerij was gevestigd. De slagerij is gestopt met zijn werkzaamheden, maar hier zou op basis van de bestemming opnieuw een slagerij kunnen komen. Hier zou voor toekomstige bewoners geuroverlast kunnen ontstaan door de aanwezige schoorsteen en zou de slagerij in de bedrijfsvoering gehinderd kunnen worden. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij voor een betere kookdampafvoer wil zorgen. Hierdoor ondervinden de nieuwe bewoners geen overlast en wordt de slagerij niet in de bedrijfsvoering gehinderd. Dit aspect wordt in de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen.

Grondwateroverlast

De laatste voorwaarde gaat over dat de ontwikkeling geen extra grondwateroverlast veroorzaakt en de initiatiefnemer ervoor zorgt dat ook de huidige grondwateroverlast van de naastgelegen percelen zoveel mogelijk verholpen wordt. De initiatiefnemer heeft de eerdere geotechnische onderzoeken uitgewerkt en nader onderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn in opdracht van de gemeente getoetst door een gespecialiseerd bureau (bijlage 13). Volgens het onderzoeksbureau is de verwachting dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de (grond)waterhuishouding, zowel tijdens de bouw als tijdens de gebruiksfase.

Eventuele huidige grondwateroverlast op naastgelegen percelen valt niet onder de verantwoordelijk van de initiatiefnemer, dit is aan de gemeente en/of desbetreffende eigenaren. Hiervoor moet eerst worden onderzocht of er sprake is van grondwateroverlast en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om het probleem op te lossen. Het is vrij ongebruikelijk en praktisch niet uitvoerbaar om dit bij de initiatiefnemer neer te leggen. Initiatiefnemer is wel bereid om onderzoek te doen naar de huidige grondwateroverlast op naastgelegen percelen. Eventuele maatregelen die hieruit volgen, zijn dan niet voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in het addendum op de anterieure overeenkomst.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden en kan de planologische procedure worden opgestart.

Risico's

zie boven

Financiële aspecten

Het voorstel kent geen financiële aspecten.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

zie boven

Communicatie

Initiatiefnemer en omwonenden worden geïnformeerd over het besluit, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerp omgevingsvergunning worden gepubliceerd en 6 weken ter visie gelegd voor zienswijzen

Bijlagen

B1. Addendum anterieure overeenkomst
B2. Ruimtelijke onderbouwing
B3. Aanvullend grondonderzoek
B4. Akoestisch onderzoek verkeer
B5. Onderzoek Verkeer en parkeren
B6. Geo onderzoek en funderingsadvies
B7. Damwandadvies
B8. Bemalingsadvies
B9. Stempelraamadvies
B10. Bouwputadvies
B11. Geohydrologische analyse
B12. Wateropgave
B13. Beoordeling Geo onderzoeken

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2024/145734 behorende bij zaak: Z/2024/041275

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2024/145734 behorende bij zaak: Z/2024/041275

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen;
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb direct als definitieve vvgb aan te merken.

De raad van de gemeente Landsmeer,

H. (Hans) Andeweg-Richt,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter