Raadsvoorstel

Verklaring van geen bedenkingen bouw woning Zwarteweg 49 te Noordwijk

Aan	: de gemeenteraad
Van	: college van burgemeester en wethouders
Datum	: 22 december 2020
Portefeuillehouder	: T.C.W.M. Alkemade
Zaaknummer	: 13192

Voorgesteld besluit:

I. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het besluit van het college tot het verlenen van medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Zwarteweg 49 te Noordwijk, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

II. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging;

Kern van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om door middel van een verklaring van geen bedenkingen in te stemmen met een afwijking van het bestemmingsplan Estec en de Noordwijkse bedrijvenparke voor het bouwen van een woning op het perceel Zwarteweg 49 te Noordwijk.

Aanleiding

Er is een plan gemaakt voor de bouw van een woning op het perceel Zwarteweg 49 te Noordwijk. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen de vereiste omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen. De 1e fase bestaat uit het aanvragen van een omgevingsvergunning op grond waarvan de bouw van de woning planologisch mogelijk wordt gemaakt en wordt gevraagd het (schets)ontwerp te toetsen aan de Welstandsnota.

De woning is geprojecteerd op een perceel waar voorheen een paardenbak was. Deze paardenbak is in 2018 opgeruimd. Het perceel ligt nu braak.

De wet- en regelgeving schrijft voor, dat alvorens door ons door middel van een omgevingsvergunning medewerking wordt verleend aan een plan dat afwijkend is van het bestemmingsplan door uw raad een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven.

Voor de mogelijke bouw van een woning op dit perceel is in 2015 al een principeverzoek gedaan en is daaraan onder voorwaarden ook medewerking toegezegd. Vanuit ruimtelijk oogpunt werd woningbouw op deze locatie aanvaardbaar geacht mits enkele uitgangspunten in acht werden genomen en een aantal aspecten nader zou worden onderzocht.

Verder werd gesteld, dat het realiseren van woningen op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt een goede kans zouden bieden om het ruimtelijk beeld aan de Zwarteweg te verbeteren. De bebouwing op de omliggende percelen vormden al een lint langs de Zwarteweg. Het betreffende perceel zorgde voor een gat in dit lint en had door de aanwezigheid van een paardenbak aan de openbare weg een lage ruimtelijke kwaliteit. Door toevoeging van bebouwing aan de Zwarteweg zou het beeld van het lint worden versterkt. Aangezien aan weerszijden van het perceel en aan de overzijde van de Zwarteweg woningen aanwezig zijn, zou met toevoeging van de woonfunctie aangesloten worden bij het bestaande ruimtelijk beeld. Het feit dat de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing zou worden gerespecteerd, draagt daaraan bij.

In 2015 werd medewerking gevraagd aan de bouw van 3 woningen. Daaraan werd geen medewerking toegezegd, omdat het perceel hooguit plaats bood aan twee woningen. Inmiddels is dit aantal teruggebracht tot één woning. Verder is, zoals al gesteld, de paardenbak inmiddels opgeruimd en ligt het perceel nu braak in afwachting van de bouw van een woning.

Daarnaast diende er bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee te worden gehouden, dat de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering van 5 m respectievelijk 8 m ten aanzien van de goot- en nokhoogte maximaal zouden zijn en dat de voorgevelrooilijn zou moeten aansluiten op de panden Zwarteweg 45 en 47 om het beeld van de lintbebouwing te versterken. Ook diende er rekening gehouden te worden met het feit dat er in voldoende mate parkeerplaatsen op eigen terrein zouden moeten worden gerealiseerd.

Tot slot werd aan de principetoezegging de voorwaarde verbonden, dat de toekomstige woning(en) geen belemmering zouden mogen vormen voor de bedrijven op ’s-Gravendijck en de toekomstige bedrijven op het Space Business Park. Uit nadere onderzoeken zou dit moeten blijken.

Het thans voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten waaronder de principetoezegging is gedaan. Een aantal aspecten is nader onderzocht en mede op basis daarvan is een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daaruit blijkt onder meer, dat woningbouw op deze locatie passend is. Het gestelde in deze Ruimtelijke onderbouwing wordt onderschreven.

Wat willen we bereiken?

Met het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen wordt het mogelijk om ten behoeve van het voorliggende plan met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken.

Wat gaan we daarvoor doen?

I.1 Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, maar door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond, dat het afwijken van het bestemmingsplan alleszins verantwoord is.

I.2 Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan waarvoor niet binnenplans kan worden afgeweken of anderszins door middel van een reguliere afwijkingsprocedure (kruimelgevallenregeling) medewerking kan worden verleend, moet een uitbreide (buitenplanse) afwijkingsprocedure worden gevoerd.

I.3 Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft (verklaring van geen bedenking - vvgb).

I.4 Met betrekking tot het betreffende perceel zijn door de gemeenteraad geen stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke randvoorwaarden dan wel kaders gesteld waaraan het plan kan worden getoetst. Er moet worden getoetst aan het ter plaatse vigerende bestemmingsplan en daar is het plan mee in strijd.

I.5 Ten aanzien van het plan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die is getoetst en in orde is bevonden.

II.1 In het kader van de voorgeschreven procedure moet de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

II.2 Tijdens de inzagetermijn kunnen ook ten aanzien van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zienswijzen worden ingebracht.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen alsmede de voorgenomen vergunningverlening kunnen zienswijzen worden ingediend. In het geval er tegen de ontwerpverklaring van bedenkingen geen zienswijzen worden ingediend, dan is op basis van het besluit van 27 oktober 2020 de Omgevingsdienst West Holland gemandateerd om het definitieve besluit te nemen overeenkomstig de uitgangspunten van het ontwerpbesluit. Worden er evenwel toch zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingebracht, dan zullen die worden voorzien van een Nota van Beantwoording en ter definitieve besluitvorming weer aan uw raad worden voorgelegd.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Alle kosten voor de gevraagde ontwikkeling en eventuele planschadesclaims komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst wordt het risico voor de gemeente hiermee afgedekt. Deze overeenkomst moet zijn getekend voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Betrokken partijen/participatie

Overeenkomstig te doen gebruikelijk, zijn zowel interne als externe partijen (Omgevingsdienst West Holland, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland) bij de totstandkoming betrokken.

Er heeft nog geen inspraak c.q. participatie plaatsgevonden. Eerst in vervolg op het voorliggende besluit wordt deze overeenkomstig de voorgeschreven vergunningprocedure gestart.

Communicatie

Communicatie over de vergunningaanvraag en de voorgenomen medewerking geschiedt op de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorgeschreven wijze. Deze maakt dat belanghebbenden via de media over het voornemen worden geïnformeerd en dat een ieder gedurende een termijn van zes weken de gelegenheid krijgt hierover een zienswijze in te dienen (artikel 3.4 Awb).

Verdere procedure en planning

Indien uw raad de voorgestelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen vrijgeeft voor terinzagelegging, zal deze tezamen met het bouwplan en de ontwerp-vergunning ter inzage gaan worden gelegd.

Afhankelijk van de reacties naar aanleiding van de terinzagelegging zal het bouwplan door ons college zonder verdere tussenkomst van uw raad kunnen worden vergund - dat is uitsluitend het geval indien er geen zienswijzen zijn ingediend - ofwel zal het plan opnieuw aan uw raad worden voorgelegd - dit is in het geval indien er wel zienswijzen zijn ingediend.

In het laatste geval zal uw raad opnieuw worden verzocht zich uit te spreken over de door ons voorgenomen vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan en daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het voorstel hiertoe zal alsdan vergezeld gaan van het bouwplan, de ingediende zienswijzen en onze reactie ten aanzien van die zienswijzen. Daarbij dient te worden

bedacht dat de verklaring uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Bestuurlijk kader

Niet van toepassing

Bijlage(n)

A. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen
B. Collegebesluit
C. Aanvraag omgevingsvergunning
D. Ruimtelijke onderbouwing
E. Situatietekening
F. Tekening plattegronden, gevels en doorsnede

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij ,burgemeester

F.G. Mencke ,secretaris