Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	12 oktober 2021
Documentkenmerk:	22560-2021:203044 behorende bij zaak: 22560-2021

Aan de raad,

Onderwerp:

Het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Noordeinde 160, 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

artikel 2:27 Wabo

Inleiding

Aanleiding

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning op het perceel Noordeinde 160, Landsmeer.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Het Lint 2015” (hierna het bestemmingsplan) en kan worden vergund op basis van de buitenplanse afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo.

In het kader van deze procedure moet er bij de raad om een verklaring van geen bedenkingen worden verzocht.

Kader

- Het bestemmingsplan "Het Lint 2015";
- Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht;
- Woonvisie 'Goed wonen In Landsmeer 2016-2024'.

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning op het perceel Noordeinde 160, Landsmeer.

Argumenten en afweging

1 Het woningbouwplan is in strijd met het bestemmingsplan en er moet een buitenplanse afwijkingsprocedure worden gevolgd.

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming ‘Wonen-2’.

Op grond met de bestemming ‘Wonen-2’ zijn weliswaar grondgebonden woningen toegestaan maar het bestemmingsplan bepaalt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal (art. 18.2 lid 5 van het bestemmingsplan). Op het perceel Noordeinde 160 blijft het bestaande aantal woningen gelijk omdat er een woning wordt gesloopt en (gedeeltelijk) een nieuwe woning wordt teruggebouwd.

Op het perceel Noordeinde 164 wordt er echter een (gedeeltelijk) nieuwe woning gebouwd terwijl er al een woning aanwezig is. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en onder meer hierom moet, om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan, een Wabo-projectprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo worden gevolgd.

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

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

Hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit voorstel is toegevoegd.

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

<u>Het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord</u>

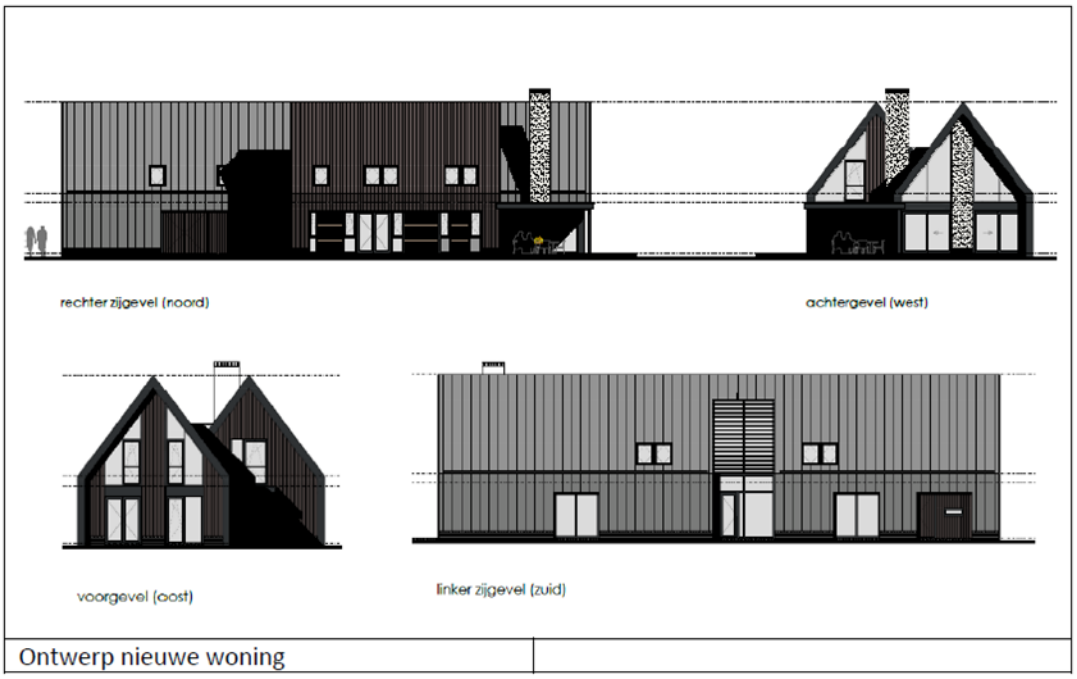
Het bouwplan is gelegen in het dorpslint van Landsmeer.

Het hoofdvolume bestaat uit één bouwlaag met zadelkap. Terugliggend bevindt zich rechts daarvan een bijvolume (uitbouw) dat eveneens bestaat uit één bouwlaag met zadelkap.

Het bouwplan wordt voorgesteld in een moderne vormgeving waarbij de gevels en het dak worden uitgevoerd in zink.

Ondanks het moderne uiterlijk van de woning kan deze worden getypeerd als een zogenaamde ‘schuurwoning ”dat passend is aan het lint.

Ontwerp nieuwe woning en foto’s locatie



Ontwerp nieuwe woning



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.

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.

Zo blijkt uit de Aeriusberekening dat het projecteffect zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase op alle rekenpunten in omliggende Natura-2000 gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar is. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significante negatieve effecten op binnen de omliggende Natura-2000 gebieden.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De welstandscommissie heeft een positief advies over het bouwplan afgegeven.

Risico's

Het plan wordt voor zes weken ter inzage gelegd om een ieder de gelegenheid te geven om zienswijzen in te dienen. Indien de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, zal de omgevingsvergunning worden verleend.

Hiertegen kan beroep worden ingesteld.

Het risico kan zijn dat het beroep tegen de verleende omgevingsvergunning wordt gehonoreerd en deze vervalt. De verwachting is dat dit niet het geval zal zijn omdat er sprake is van een goed gemotiveerde omgevingsvergunning waaraan een gedegen ruimtelijke onderbouwing is gekoppeld.

Financiële aspecten

Medewerking verlenen aan het bouwplan betekent risico op planschade. Dit risico is bij de initiatiefnemer neergelegd door middel van een nog te sluiten anterieure overeenkomst, waarin tevens is opgenomen dat de eventueel te betalen planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen.

Pas op het moment dat initiatiefnemer aangeeft dat deze akkoord is de anterieure overeenkosmst zal het bouwplan ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid

Voor het bouwplan worden duurzame bouwmaterialen gebruikt en verder wordt de woning niet voorzien van een gasaansluiting.

Uitkomsten advies en inspraak:

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de buren en bij het bouwplan een zogenaamd 'burenakkoord' meegezonden. Daarin is opgenomen dat de bewoners van onderstaande percelen met het bouwplan kunnen instemmen: Bewoners Noordeinde 150; Bewoners Noordeinde 135; Bewoners Noordeinde 143; Bewoners Noordeinde 137; Bewoners Noordeinde 150 J. Later hebben daar de bewoners van het perceel Noordeinde 156 zich nog bijgevoegd, zij zijn ook akkoord met het bouwplan.

Communicatie

De ontwerp-vvgb en alle overige stukken zullen voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

B1. Aanvraagformulier

B2. Ruimtelijke Onderbouwing

B3. Bouwtekening

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	P.G. (Peter) Küppers
burgemeester	gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	25 november 2021
Documentkenmerk:	22560-2021:203044 behorende bij zaak: 22560-2021

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 462211808620444 behorende bij zaak: 22560-2021

Gehoord de commissievergadering

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