Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	12 oktober 2021
Documentkenmerk:	22562-2021:559896 behorende bij zaak: 22562-2021

Aan de raad,

Onderwerp:

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van zes huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Kennis te nemen van de 'Nota beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning voor het realiseren van zes huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp.
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan te verlenen.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

artikel 2.27 Wabo

Inleiding

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van 6 huurappartementen in de (voormalige) bedrijfsbebouwing van een poeliersbedrijf, op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp.

Het gaat hierbij om de realisatie van zes huurappartementen waarvan er twee onder de maximale sociale huurgrens worden gerealiseerd.

Op deze wijze ligt het zwaartepunt bij het realiseren van het plan in het middensegment , maar groeit het sociale huursegment ook.

Dit is in lijn met de doelstellingen die zijn genoemd in de woonvisie.

Ten behoeve van het bouwplan zal de achter de woning aanwezige schuur worden gesloopt. De andere schuur wordt juist uitgebreid om daarin 6 huurappartementen te realiseren.

Zie hieronder een tekening van de nieuwe situatie.



De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Het Lint 2015” omdat de grond ter plaatse van het bouwplan de enkelbestemming ‘Bedrijf’ heeft en alleen bedrijven zijn toegestaan die vallen binnen categorie 3.1 van de bij de bestemmingsplanregels opgenomen bijlage ‘Staat van Bedrijven’. De aanvraag om omgevingsvergunning kan alleen worden vergund op basis van de buitenplanse afwijkingsprocedure (art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).

Er is door ons eerder besloten om medewerking te verlenen door middel van afwijking van het bestemmingsplan en wij hebben uw raad verzocht om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Uw raad heeft deze op 28 januari 2021 verleend en de ontwerp vergunning alsmede de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van uw raad heeft vanaf 27 mei 2021 6 weken ter inzage gelegen.

De terinzagelegging heeft enige tijd op zich laten wachten omdat vanwege het welstandsadvies het bouwplan op ondergeschikte onderdelen moest worden aangepast en het enige tijd heeft geduurd voordat er door initiatiefnemer een goede GML werd aangeleverd.

Voor een ieder was het mogelijk om zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar voren te brengen.

Hierop zijn door 1 persoon zienswijzen ingediend.

De volgende stap is dat uw raad wordt verzocht om kennis te nemen van de nota beantwoording zienswijzen en wordt verzocht om een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Wij kunnen dan overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het heeft enige tijd geduurd voordat deze nota aan uw raad kon worden aangeboden omdat uit de Aerius-berekening bleek dat er sprake was van een te hoge stikstofdepositie en er een Wet Natuurbeschermingsvergunning moest worden aangevraagd.

Zolang er geen zicht is op de verlening daarvan, kan er dan geen omgevingsvergunning voor de bouw worden verleend.

Onlangs heeft de Raad van State een uitspraak gedaan (uitspraak ‘De Logtsebaan’) dat er in het geval van intern salderen, waarvan bij onderhavig bouwplan sprake is, geen Wet Natuurbeschermingsvergunning nodig is.

Toen heeft initiatiefnemer zijn aanvraag voor een Wet Natuurbeschermingsvergunning ingetrokken en kan de gemeente overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor de volledigheid dient hier nog te worden vermeld dat het bouwplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening NH 2020 is ingediend en daarom nog moet worden getoetst aan de toen geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening, waarin het perceel Den Ilp 180 B als ‘Bestaand stedelijk gebied’ wordt getypeerd.

Kader

-Het bestemmingsplan "Het Lint 2015;

-De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht;

-De Woonvisie 'Goed wonen in Landsmeer 2016-2024' .

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van zes huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B. Den Ilp.

Argumenten en afweging

1 De ingediende ziensijzen vormen geen aanleiding tot een wijziging in de omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

Bijgevoegd is de ‘Nota beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning voor het realiseren van zes huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp’.

Voor de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de nota.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot een wijziging in de omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

2 Omdat de ingediende zienswijzen geen aanleiding vormen tot een wijziging van de omgevingsvergunning of de ruimtelijke onderbouwing kan de definitieve verklaring van geen bedenkingen worden verleend.

Zie hierboven en de nota 'Nota beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning voor het realiseren van zes huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp'.

Risico's

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

Ten aanzien van de financiële gevolgen voor de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de kosten die de gemeente maakt zijn verzekerd.

Hierin zijn ook de risico's op eventuele planschade bij de initiatiefnemer neergelegd en is bepaald dat er 2 sociale huurappartementen moeten worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Bij de bouw zal er gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen en de huurappartementen worden niet voorzien van een gasaansluiting.

Uitkomsten advies en inspraak:

Er is vanuit de omgevingsdienst een positief advies gegeven over het bouwplan en ook de provincie kan hiermee instemmen.
Aanvrager heeft overleg gehad met omwonenden.
De bewoners van Den Ilp nummers 178, 179, 180 en 180A zijn akkoord met het plan.
De bewoners van het perceel Den Ilp 178B waren in 1e instantie niet akkoord.
Initiatiefnemer heeft gesprekken met deze bewoners gevoerd en naar aanleiding van de gesprekken is het plan aangepast.

De aanpassingen zijn als volgt:

- Smalle hoge ramen in zijgevel om zicht naar het perceel van de buren te voorkomen;
- Schuifpuien in de zijgevel kleiner met een frans balkon in een soort bloemkozijn, weggedraaid van de buren, zodat er geen zicht meer is op het naastgelegen perceel.
- Geen terras voor de woningen aan de linker zijgevel om overlast voor de buren te voorkomen en toezegging dat er geen bootjes langs de zijgevel zullen aanmeren.

Uiteindelijk hebben de bewoners van het perceel Den Ilp 178B tijdens een gesprek aangegeven geen bezwaren meer tegen het plan te hebben, maar dit hebben zij niet op schrift willen vastleggen.
De bewoners van het perceel Den Ilp 178B hebben geen zienswijzen ingediend tegen het bouwplan en het is derhalve niet de verwachting dat zij in beroep gaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Communicatie

Als uw raad, nadat u heeft kennis genomen van de nota van zienswijzen, een

definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, zal door ons college omgevingsvergunning worden verleend, welke wordt gepubliceerd.

Reclamant zal hiervan worden bericht.

Bijlagen

B1. Aanvraagformulier

B2. Ruimtelijke Onderbouwing

B3. Bouwtekening

B4. Nota beantwoording zienswijzen
B5. Zienswijzen

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	25 november 2021
Documentkenmerk:	22562-2021:559896 behorende bij zaak: 22562-2021

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 878817109457532 behorende bij zaak: 22562-2021

Gehoord de commissievergadering

Raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de 'Nota beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning voor het realiseren van zes huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp.
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan te verlenen.

De raad van de gemeente Landsmeer,

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