Gemeente WATERLAND

Monnickendam, 4 augustus 2020

Nummer:	378-7
Portefeuillehouder:	J. Kaars
Contact via:	Regioteam
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	Wabo art 2.27, art. 6.5 Bor

Aan de Raad

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een woongebouw op het perceel Kanaaldijk 85-87 in Watergang

Voorstel

1. De verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het realiseren van een woongebouw op het perceel Kanaaldijk 85-87 in Watergang.
2. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenking ter inzage te leggen conform het bijgevoegde ontwerp raadsbesluit.
3. Het ontwerpbesluit als definitief te beschouwen als er geen zienswijzen tegen worden ingediend.

Inleiding

Op 3 juli 2020 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woongebouw op het perceel Kanaaldijk 85-87 in Watergang. Hierin worden de twee percelen samengevoegd en herontwikkeld door middel van sloop en nieuwbouw. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in een nieuwe vorm opgebouwd, waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ligging binnen de lintbebouwing langs de Kanaaldijk.

De nieuwe invulling bestaat uit 4 sociale koopappartementen, 2 sociaal plus koopappartementen en tien vrije sector appartementen. De herontwikkeling past qua functie in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het beoogde bouwvolume en het aantal wooneenheden past niet geheel in het bestemmingsplan.

Uw raad is middels raadsinformatiedocument 378-1 geïnformeerd over het voornemen van het college om medewerking te verlenen aan dit plan.

Argumenten

1.1 Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met artikel 6.2.2. sub b en c van het bestemmingsplan 'Watergang 't Schouw' en artikel 22.2.1 sub b, d en artikel 39.1 sub a van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013, waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen -2 en Waarde – Archeologie 4' hebben, omdat:

- Een hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd en de bouw van het hoofdgebouw in de aanvraag (deels) buiten het bouwvlak komt te liggen.

- Het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen en dit in de aanvraag wordt overschreden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse van die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte en in de aanvraag de goot en bouwhoogte wordt overschreden.
- Tot een strijdig gebruik met de gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal en in de aanvraag meer woningen worden gebouwd.

1.2 Het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken is mogelijk door middel van een uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage opgenomen. Het gebouw is zo op het terrein geplaatst dat de voorgevelrooilijn aansluit op die van de naastgelegen lintbebouwing. Rondom het gebouw is voldoende ruimte vrij gehouden om het gebouw ook visueel los te houden van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

1.3 De raad wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.
De raad is het bevoegd gezag om te oordelen dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht).

2.1. Ter inzage legging ontwerp vvgb
Uit de tekst van artikel 3.11, lid 3 van de Wabo blijkt dat uw raad eerst een ontwerp vvgb ter inzage moet leggen. Het voorgesteld raadsbesluit ontwerp vvgb treft u bij dit raadsvoorstel aan
De ontwerp vvgb wordt opgenomen in het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning. Beide ontwerpbesluiten zullen ter inzage worden gelegd waarbij een ieder zienswijzen kan indienen.
Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op de ontwerpweigering vvgb, zullen wij die aan uw raad voorleggen zodat u daarover uw oordeel kunt geven in het kader van een definitieve verlening van de vvgb.

3.1 Ontwerp omgevingsvergunning en vervolg
Afhankelijk van de eventueel ingediende zienswijzen, wordt vervolgens de omgevingsvergunning wel of niet verleend. Tegen de omgevingsvergunning kan beroep bij de rechtbank worden ingesteld.

Kanttekeningen
Omgevingsverordening NH2020
De provincie heeft bekend gemaakt dat de vaststelling van de omgevingsverordening NH2020 in oktober geschied. Deze vaststelling is relevant voor dit project omdat dit plan in strijd is met de huidige ontwerp omgevingsverordening. In dit ontwerp liggen beide percelen binnen het MRA-Landelijk gebied, waarbij extra woningen niet worden toegestaan. Zowel onze gemeente als diverse andere gemeentes hebben een zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsverordening. Mogelijk dat als gevolg hiervan er wijzigingen worden doorgevoerd welke in het voordeel werken van dit plan. Daarover is op dit moment nog geen informatie beschikbaar. Het is daarom van belang dat de (ontwerp)omgevingsvergunning voor de vaststelling van de omgevingsverordening NH2020 in oktober ter inzage ligt. Is dit niet het geval dan maakt het dat de totstandkoming van deze ontwikkeling ingewikkeld wordt en zeer waarschijnlijk niet mogelijk.

Financiële toelichting
De kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning zijn gedekt via de legesverordening.

Communicatie
Het besluit van de (ontwerp) omgevingsvergunning en het besluit voor het verlenen van de (ontwerp) vvgb worden ter inzage gelegd. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in het elektronisch gemeenteblad, in Ons Streekblad en de Staatscourant. De omgevingsvergunning en de vvgb worden vervolgens toegezonden aan de aanvrager.

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. K.S. Heldoorn
burgemeester

Bijlagen:
1. Conceptraadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing