



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2016/055626

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Datum B&W-besluit 1 februari 2018

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Voor de vergadering van raad d.d.
15 maart 2018

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ron Frusch
020-5404600
r.frusch@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 20 februari 2018

Onderwerp

Afgifte verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 7 woningen op het perceel Kudelstaartseweg 60 te Kudelstaart.

Gevraagd besluit

een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 7 woningen op het perceel Kudelstaartseweg 60 te Kudelstaart, als bedoeld in artikel 2.27 Wabo en geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Dat er 7 woningen kunnen worden gebouwd op het perceel Kudelstaartseweg 60 te Kudelstaart.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

In dit verband bepaalt artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) dat als een aanvraag betrekking heeft op een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van art. 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet mag verlenen, dan nadat de gemeenteraad een v.v.g.b. als bedoeld in artikel 2.27 Wabo heeft afgegeven. De verklaring kan slechts worden geweigerd indien de raad van oordeel is dat het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Conform het bepaalde in de wet dient u een oordeel te geven over het wel of niet verlenen van een v.v.g.b.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en ruimtelijke indeling

Aanleiding

Op 12 oktober 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 7 grondgebonden woningen (met de mogelijk van kelders), waarvan 1 woning met zwembad en privé-aanleghaven inclusief steigers aan de Kudelstaartseweg 60 te Kudelstaart, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie D nummer 2141 geheel en 1754 en 4319 gedeeltelijk (Z-2016/055626). Deze woningen inclusief voorzieningen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg- Plasoevers 2005'. Om het project mogelijk te maken dient een procedure als bedoeld in artikel art. 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° Wabo gevolgd te worden.

Argumenten

Artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de gemeenteraad een v.v.g.b. als bedoeld in artikel 2.27 Wabo moet afgeven alvorens het bevoegd gezag (in dit geval het college) tot ver-

gunningverlening kan overgaan. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën en gevallen aanwijzen waarin geen v.v.g.b. is vereist.

Gelet op dit artikel heeft de gemeenteraad van Aalsmeer op 31 oktober 2013 beleid vastgesteld (Z-2013/042806), waarin gevallen zijn aangewezen waarin geen v.v.g.b. is vereist. Aan dit beleid kan niet worden voldaan. Voor zover hier van belang bepaalt onderdeel b van dit beleid dat een v.v.g.b. niet vereist is in geval van een aanvraag om toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo binnen bestaand bebouwd gebied, mits voldaan is aan alle hierna genoemde kenmerken:

- i. De aangevraagde activiteit past binnen een door uw raad vastgesteld maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan, of een door de raad vastgestelde "Startnotitie", "Nota van Uitgangspunten", "Visiedocument" behorend bij een project alsmede de nota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer 1^e herziening";
- ii. De aangevraagde activiteit past binnen een door uw raad vastgestelde (deel)structuurvisie;
- iii. De aangevraagde activiteit heeft geen ingrijpende gevolgen voor de gemeente.

Aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet het initiatief niet.

De verklaring kan worden geweigerd indien de raad van oordeel is dat het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de opgestelde ruimtelijke onderbouwing (zie bijlagen) kan geconcludeerd worden dat er geen (milieu-hygiënische) ruimtelijke belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de realisatie van het plan en dat het plan getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Conform het raadsbesluit van 31 oktober 2013 (Z-2013/042806) is de voorbereiding van het (concept)besluit van de verklaring van geen bedenkingen overgelaten aan het college.

Kanttekeningen

Indien de verklaring van geen bezwaar niet wordt afgegeven kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Financiën

Er wordt een bouwplan mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten; omdat aldus het kostenverhaal verzekerd is, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Communicatie

In het geval uw raad besluit om de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven, zal het college bekend maken dat de omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 woningen aan de Kudelstaartseweg 60 is verleend. Dit zal worden bekendgemaakt via officiële bekendmakingen.nl en in de Nieuwe Meerbode met de mededeling dat belanghebbenden beroep kunnen indienen bij de rechtbank. In het geval uw raad deze verklaring van geen bedenkingen niet afgeeft zal het college bekend maken dat de omgevingsvergunning zal worden geweigerd. Dit ontwerpbesluit wordt bekendgemaakt via officiële bekendmakingen.nl en in de Nieuwe Meerbode met de mededeling dat tegen het ontwerpbesluit een zienswijze kan worden ingediend.

Procedure

De beoogde ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 Wabo. Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarvan het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De wet schrijft voor dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt toegepast. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en de ruimtelijke onderbouwing hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 1 december 2017 t/m 11 januari 2018. Voor de start van de termijn is één premature zienswijze ingediend, die is samengevat en beantwoord in

de Nota van Beantwoording en die aanleiding geeft tot een tekstuele aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend. De verleende omgevingsvergunning wordt samen met de verklaring van geen bedenkingen en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
Nota van Beantwoording

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 7 woningen op het perceel Kudelstaartseweg 60 te Kudelstaart, als bedoeld in artikel 2.27 Wabo en geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018.

De griffier,

De voorzitter,

O. van Kolck

J.J. Nobel
