

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering: 24 september 2020
Registratienummer: 2020-69



Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning 32 woningen Dorpsstraat 60

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 2020-69

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad van: 03-09-2020

Besluit:

1. De verklaring van geen bedenkingen af te geven

De raad van de gemeente Landsmeer

de griffier



de voorzitter



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 24 september 2020
Agendapunt : 6.2
Voorstelnummer : 2020-69



Naam Portefeuillehouder: Heinrich

Aan de raad,

Onderwerp:

Verlenen omgevingsvergunning 32 woningen Dorpsstraat 60

Voorgesteld raadsbesluit / c.q. beslispunten:

1. De verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Inleiding:

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van 32 appartementen op het perceel Dorpsstraat 60. Er worden 16 woningen voor starters en 16 woningen voor senioren gerealiseerd. Op dit perceel was het metaalbewerkingsbedrijf Van Acker gevestigd. Dit bedrijf is al circa 10 jaar niet meer aanwezig. De woningbouwopgave die er voor de regio en Landsmeer bestaat biedt een uitgelezen mogelijkheid voor herontwikkeling van het perceel.

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Het Lint 2015' en kan alleen worden vergund op basis van een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo). Het college heeft eerder besloten de ontwerpvergunning ter inzage te leggen. De ontwerpvergunning alsmede de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft 6 weken ter inzage gelegen.

De aangevraagde vergunning kan alleen worden verleend met toepassing van de uitgebreide Wabo procedure. Dit betekent dat uw gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen dient af te geven alvorens het ontwerpbesluit ter inzage kan worden gelegd. Uw gemeenteraad heeft een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven en het ontwerpbesluit heeft samen met deze verklaring met ingang van woensdag 9 oktober 2019 zes weken ter inzage gelegen. Voor een ieder was het mogelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar voren brengen. Hierop zijn, binnen de gestelde termijn, 2 zienswijzen binnengekomen. De volgende stap is dat uw gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft en dat het college de vergunning verleent.

De reden dat er een periode heeft gezeten tussen de ter inzagelegging van de ontwerpvergunning en de voorliggende advisering is dat de ontwikkelingen op het gebied van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ervoor zorgden dat er een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig bleek te zijn voor de stikstofdepositie enerzijds. Anderzijds bleek na een actualisering van een ecologische toets dat er vleermuizen in de bestaande bebouwing aanwezig zijn waarvoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. Inmiddels is er zicht op verlening van de vergunning en ontheffing. Zie verder onder 'argumenten en afweging'.

Kaders

De wettelijke grondslag voor de vergunningverlening staat beschreven in de Wabo en het Bor (Besluit omgevingsrecht).

Doelstelling/beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om uw gemeenteraad met inachtneming van de ingediende zienswijzen te laten besluiten over de verlening van een verklaring van geen bedenkingen. Met deze verklaring kan de omgevingsvergunning voor de 32 appartementen worden afgegeven.

Argumenten en afweging:

Zienswijzen

Bijgevoegd is de nota van beantwoording van de zienswijzen die zijn ingediend. Hierna worden de zienswijze samengevat weergegeven en wordt de reactie weergegeven.

Zienswijze 1

Samenvatting inhoud: Indiener van de zienswijze is eigenaar van Dorpsstraat 58 en is de mogelijkheden aan het onderzoeken van herontwikkeling van het pand. Indiener van de zienswijze geeft aan belemmerd te zullen worden in de herontwikkeling van het perceel.

Reactie zienswijze: Het pand Dorpsstraat 58 heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming (W3) met een functieaanduiding 'horeca'. In de bestaande situatie is reeds een woning mogelijk (namelijk die op Dorpsstraat 58) op kortere afstand van de horecafunctie dan de afstand van 6 meter die wordt aangehouden tussen de nieuwe appartementen op Dorpsstraat 60 en het bouwvlak op Dorpsstraat 58. Tevens is het noordelijk gelegen pand Dorpsstraat 56 reeds op kortere afstand aanwezig dan de nieuwe appartementen op Dorpsstraat 60. Van een extra belemmering is daarom geen sprake.

Zienswijze 2

Samenvatting inhoud: De indieners van de zienswijze hebben geen bezwaar tegen de woningbouw. Zij hebben wel bezwaar tegen een ontsluiting via het Cassandrahof. Zij zijn van mening dat er door de ontwikkeling van het Van Acker terrein en de Breekoever een gevaarlijke situatie zal ontstaan op de kruisingen Cassandrahof-Sportlaan-Optimist en de kruising van de Sportlaan met de Dorpsstraat. Tevens zal er overlast ontstaan voor de bewoners van het Cassandrahof en Sportlaan en voor de gebruikers van de aan de Sportlaan gelegen kinderdagverblijven. De indieners willen graag weten waarom een ontsluiting via de Herculesweg niet mogelijk is.

Reactie zienswijze: Onduidelijk is waar de mening van de indieners op is gebaseerd dat er gevaarlijke situaties zullen ontstaan. In de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag omgevingsvergunning is in paragraaf 4.3.1 berekend wat de toename in verkeersgeneratie zal zijn. De toename aan verkeersbewegingen is zeer relatief wanneer het wordt afgezet tegen het bestaande aantal verkeersbewegingen. Ook is rekening gehouden met het toekomstige verkeer als gevolg van andere ontwikkelingen. Bovendien vinden de verkeersbewegingen verspreid over de dag plaats aangezien het deels startersappartementen en deels seniorenappartementen zijn. Verder worden er ook parkeerplaatsen langs de Herculesweg gerealiseerd waardoor niet al het verkeer ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling over de Sportlaan gaat. Zoals wordt geconcludeerd in de ruimtelijke onderbouwing heeft de toename van het aantal verkeersbewegingen voor aangrenzende woningen ten opzichte van de huidige functie een verantwoord effect.

Zoals reeds is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing is er een reden dat wordt gekozen voor alleen een ontsluiting op het Cassandrahof. De reden dat voor deze ontsluiting is gekozen, is dat een directe ontsluiting op de Dorpsstraat vanwege de hoge verkeersintensiteit ter plaatse als onwenselijk wordt gezien. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het positief dat de twee bestaande directe ontsluitingen op de Dorpsstraat voor autoverkeer komen te vervallen.

Conclusie

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

Vleermuis

Tijdens een actualiserend onderzoek naar beschermde soorten is geconstateerd dat in het bestaande gebouw een zomer- en paarverblijf aanwezig is. Bij de uitvoering van het voornemen (sloop) wordt een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vernietigd. Hiervoor is ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Deze ontheffing is aangevraagd en door de vergunningverlenende instantie is aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor vergunningverlening.

Stikstofdepositie

Na de ter inzagelegging van de ontwerpvergunning is een Aeriusberekening gemaakt met de laatste versie van de rekenmodule. Hieruit blijkt dat als gevolg van de sloop- en bouwphase de stikstofdepositie (tijdelijk) 0,03 mol/ha/jaar bedraagt. In de gebruiksfase (als de woningen in gebruik zijn) vindt er geen stikstofdepositie plaats op Natura 2000-gebieden. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de woningen gasloos zijn. Vanwege de tijdelijke verhoging is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor vergunningverlening.

Afweging

Gezien bijgevoegde beantwoording van de zienswijzen zijn geen zwaarwegende gronden naar voren gebracht om het plan te wijzigen of af te wijzen. Het belang van de realisatie van de 32 woningen wordt dan ook groter geacht dan de belangen van de indieners van zienswijzen.

De ecologische belangen die spelen voor de vleermuis en de stikstofdepositie zijn voldoende geborgd. Er zijn daarom geen zwaarwegende redenen om geen medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

De toestemmingen die zijn aangevraagd voor de stikstofdepositie en de vleermuis zijn separaat van de omgevingsvergunning gedaan en haken dus niet aan. Het gevolg is dat deze toestemmingen ook los van de omgevingsvergunning worden verleend. Om de ontwikkeling van de 32 appartementen te bespoedigen is het college geadviseerd om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarde dat de vergunning pas in werking treedt wanneer de toestemmingen voor de stikstofdepositie en de vleermuis onherroepelijk zijn. Omdat de beroepstermijn voor de omgevingsvergunning dan al in gaat kunnen zes weken worden gewonnen.

Financiële aspecten:

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

Ook worden hiermee de risico's op eventuele planschade/nadeelcompensatie bij de initiatiefnemer neergelegd.

Communicatie:

Na verlening van de vergunning staat beroep open. De indieners van de zienswijzen kunnen beroep aantekenen en hiermee voor vertraging in de procedure zorgen.

Publiekssamenvatting:

De ontwerpvergunning voor de realisatie van 32 appartementen op het voormalige perceel van metaalbewerkingsbedrijf Van Acker heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de vergunning te weigeren. De gemeenteraad is geadviseerd om de verklaring van geen bedenkingen af te geven die voor de verlening van de omgevingsvergunning benodigd is.

Bijlagen:

- B1 - nieuwe situatie
- B2 - gevels seniorenwoningen
- B3 - gevels starterswoningen
- B4 - ruimtelijke onderbouwing
- B5 - welstandsbeoordeling
- B6 - quick scan ecologie
- B7 - aerius-berekening stikstofdepositie
- B8 - afdoend onderzoek ecologie
- B9 – afdoend onderzoek huismus en steenmarter
- B10 - vleermuisonderzoek
- B11 - archeologisch bureauonderzoek
- B12 - bodemonderzoek
- B13 - akoestisch onderzoek
- B14 - watertoets
- B15 – bezonningsstudie
- B16 – nota van beantwoording zienswijzen
- B17 – zienswijze Mulder
- B18 – zienswijze Cassandrahof

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Het college,



de gemeentesecretaris



de burgemeester