

Onderwerp:	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwplan Zuideinde 116, Oostzaan	Invullen door Raadsgriffie
Beleidsveld:	Gebiedsontwikkeling	RV-nummer: 18/55
Portefeuillehouder:	R. Dral	Datum: 27 september 2018
Contactpersoon:	Anje Koop	Procedure: zie LMST: 8 oktober; Raad: 29 oktober 2018
Afdeling/team:	LOF / Gebiedsontwikkeling	
Telefoon:	075 – 651 21 00	
E-mailadres:	anje.koop@over-gemeenten.nl	

Samenvatting

Op 5 maart 2018 is een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het bouwen van een twee-onder-een kapwoning aan het Zuideinde 116 te Oostzaan. Dit plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Om het plan te realiseren zal er een uitgebreide Wabo procedure moeten worden doorlopen. Daarom wordt voorgesteld de raad te vragen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

1. Het voorstel in het kort

Voorgesteld besluit

De Raad besluit

1. medewerking verlenen aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor de realisatie van een twee-onder-een kapwoning op het perceel Zuideinde 116 te Oostzaan;
2. In te stemmen met de bijgevoegde planschadeovereenkomst ten behoeve van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning;
3. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een twee onder 1 kapwoning op Zuideinde 116 in Oostzaan;
4. Indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Beleidskader

De Raad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven (art. 6.5. onder 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)).

Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen voor activiteiten die in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) en via het delegatiebesluit van 10 maart 2015 bevoegd om wel of geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Aanleiding/probleem en doel

Aanleiding

Op 5 maart 2018 is een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het bouwen van een twee-onder-een kapwoning aan het Zuideinde 116 te Oostzaan. Het voornemen is om de bestaande woning te slopen en op de vrijgekomen kavel een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Het adres valt binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. De regels van het bestemmingsplan staat de nieuwe ontwikkeling niet toe. Het is mogelijk om met een goede ruimte onderbouwing af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld de raad te vragen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Probleem

De nieuwe twee-onder-een kapwoning is in strijd met de regels van het huidige bestemmingsplan op de volgende punten:

Toename woningen

Het aantal woningen wordt vergroot van één vrijstaande woning naar een twee-onder-een kapwoning. Daarmee neemt het aantal woningen toe en is de ontwikkeling strijdig met artikel 17.2.2, lid a, van de bestemmingsregels voor 'Wonen'.

Inhoud woningen

In het huidige bestemmingsplan mag de inhoud van de woning maximaal 600 m³ bedragen (artikel 17.2.2, lid b). Doordat het woningaantal wordt vergroot neemt de totale inhoud toe tot maximaal 660 m³.

Bebouwd oppervlakte

Door een toename in de inhoud, van 600m³ naar 660m³, wordt het bestaande bebouwd oppervlakte overschreden (art. 17, lid 2.2.c).

Aantasting doorzichtlijnen

De locatie is mede-bestemd voor het behoud van zichtlijnen (art. 32 zone lint d1), hetgeen impliceert dat er voldoende (zicht)ruimte ter weerszijden van het hoofdgebouw dient te worden ontwikkeld zodat er een onbelemmerd zicht naar het buitengebied blijft.

Het voornemen is om medewerking te verschaffen, omdat de nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij lichten dit hieronder puntsgewijs toe:

Toename woningen

Het aantal woningen neemt toe van een woning naar een twee-onder-een kapwoning. Deze ontwikkeling is goed ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar is op deze locatie. Uit de bijgeleverde ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat de ruimtelijke afweging van de toename in het aantal woningen past binnen het door de gemeenteraad geformuleerde beleid.

Inhoud woningen

Binnen het bestemmingsplan is een toename van 10% toegestaan, middels een wijzigingsbevoegdheid, in het vergroten van het hoofdgebouw, mits er wordt aangesloten op de bestaande dorps-/lintstructuur. De toename van de inhoud van 600m³ naar 660m³ valt binnen deze toegestane toename. Daarnaast ondersteunt de ruimtelijke onderbouwing de ontwikkeling binnen de bestaande dorps-/lintstructuur.

Bebouwd oppervlakte

De toename van het bestaande bebouwd oppervlakte valt door de toename van 10% in inhoud en facetvormige bouwvolume buiten het bestaande bouwvlak. Het gaat om 2m aan de achterzijde van het pand en een toename aan beide zijden van het bebouwde oppervlakte.

De toenamen aan de zijden van het hoofdgebouw beginnen kleiner dan het huidig bebouwde oppervlakte met een totale breedte van 7,17m. Waarna het oploopt tot een maximale breedte van 11m. Daarmee neemt het bebouwde oppervlakte aan beide zijden toe met 1,25 m. Hierna neemt het bebouwde oppervlakte weer af tot een totale breedte van 7,46 m. Deze toe- en afname aan de zijkant ondersteunt de mogelijkheid voor het realiseren van de doorzichtlijnen. De toename aan de achterzijde heeft geen zichtbare ruimtelijke gevolgen en ondersteunt de ruimtelijke onderbouwing.

Aantasting doorzichtlijnen

Bij de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe doorzichten naar het buitengebied ingebracht. Met de huidige bebouwing is dit nu niet mogelijk. Door de knik in de gevel van de beoogde woningen en daarmee het facetvormige bouwvolume ontstaan er brede doorzichten vanaf de straat naar de achterliggende omgeving. De zichtlijnen worden zo niet vernauwd door parallel lopende zijgevels, bij het passeren waaiëren de zichtlijnen uit.

Om het plan te realiseren wordt er een uitgebreide omgevingsvergunning (in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo) voor het afwijken van het bestemmingsplan voorbereid.

Doel/resultaat

De gemeenteraad adviseren een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 onder 1 Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierdoor kan er een omgevingsvergunning worden verleend ten behoeve van het mogelijk maken van de realisatie van een twee-onder-een kapwoning, aan Zuideinde 116.

3. Toelichting

Uitvoering/realisatie en rapportage

De aanvraag omgevingsvergunning zal conform afdeling 3.4 Awb in procedure gaan. Dit betekent dat eerst een ontwerpbesluit genomen wordt. Vervolgens zal dit ontwerpbesluit gepubliceerd worden in de Staatscourant en zal een kennisgeving geplaatst worden in het Kompas en in het digitale gemeenteblad. Het ontwerpbesluit ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen. Na deze zes weken zal het college een besluit voorbereiden en wordt de gemeenteraad gevraagd definitief een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Financiële middelen

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt. De aanvrager ontwikkelt het bouwplan op eigen kosten/risico. Als het bouwplan ter inzage ligt, ondertekenen het college en de aanvrager een planschadeovereenkomst. Het college hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

Betrokkenen

- De aanvrager, de heer S. Pandey

Van de gemeente:

- Vergunningen, Remco Jonker
- Gebiedsontwikkelingen, Anje Koop

Communicatie

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt voor een periode van 6 weken ter inzage op het gemeentehuis gelegd en wordt digitaal via de gemeentelijke website beschikbaar gesteld. Een ieder heeft het recht zienswijzen in te dienen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Wanneer de zienswijze gericht is op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen dan sturen we deze direct, na afloop van de termijn terinzagelegging, naar de raad. Voordat de raad een definitief besluit neemt over de definitieve vergunning dient de raad een reactie te geven op de zienswijzen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen dan beschouwen we de afgegeven ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen

1. Aanvraag
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Concept planschadeovereenkomst
4. Presentatie Welstand definitief ontwerp
5. Advies Welstand

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



A. van den Assem

de burgemeester,



R. Meerhof

Onderwerp

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen
bouwplan Zuideinde 116, Oostzaan

RV-nummer: 18/55

Datum: 27 september 2018

Procedure: cie LMST: 8 oktober;
Raad: 5 november 2018

De raad van de gemeente Oostzaan

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 14 augustus 2018

Besluit:

1. medewerking verlenen aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor de realisatie van een twee-onder-een kapwoning op het perceel Zuideinde 116 te Oostzaan;
2. In te stemmen met de bijgevoegde planschadeovereenkomst ten behoeve van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning;
3. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een twee onder 1 kapwoning op Zuideinde 116 in Oostzaan;
4. Indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

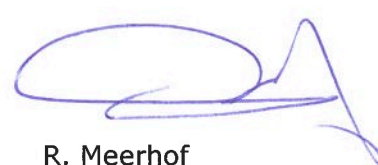
Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 5 november 2018

de griffier,

de voorzitter,



E.H.M. Ouwehand-Brussel



R. Meerhof