

Registratienummer raad 1529403

Datum:
20 oktober 2020

Portefeuillehouder:
Kroese

Domein / Team:
RUID / ONTW

Onderwerp:

Afgifte definitieve verklaring van geen bedenkingen inzake een omgevingsvergunning (1^e fase) voor afwijking van het bestemmingsplan ten einde een extra woning op het perceel Westerweg 27 toe te staan.

Samenvatting:

In de periode van vrijdag 5 juni t/m donderdag 16 juli 2020 hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (1^e fase) voor het afwijken van het bestemmingsplan ten einde een extra woning toe te staan op het perceel Westerweg 27 ter inzage gelegen. Gedurende de reactietermijn is één digitale zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is integraal in de beoordeling meegenomen. De zienswijze is deels gegrond en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen dan wel tot het weigeren van de omgevingsvergunning. De bespreking van het verzoek in de Commissie SOB en de zienswijze geven aanleiding om in de verklaring van geen bedenkingen op te nemen dat voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning (1^e fase). Zo worden de voorschriften opgenomen dat maximaal 1 woning is toegestaan t.b.v. de huisvesting van maximaal 1 huishouden, het splitsen van de woning in twee of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden t.b.v. verhuur/verkoop niet is toegestaan en worden de maximale goot- en bouwhoogte (resp. 3,5 meter en 12,6 meter) van de toekomstige woning vastgelegd. Uw raad wordt voorgesteld om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Inleiding en probleemstelling:

Op 28 mei jl. heeft uw raad besloten ten aanzien van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning (1^e fase) voor afwijking van het bestemmingsplan ten einde een extra woning op het perceel Westerweg 27 toe te staan een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven en deze ter inzage te leggen. Uw raad heeft daarbij tevens besloten de verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging van het ontwerp geen zienswijzen ten aanzien het ontwerp naar voren zijn gebracht.

Commissie SOB

Op 14 mei 2020 heeft de commissie SOB het verzoek voor een extra woning op het perceel Westerweg 27 behandeld. Van de mogelijkheid tot inspreken heeft één omwonende gebruik gemaakt. De inspreker uitte zijn vrees voor de verhuur van meerdere appartementen in de nog te realiseren woning. Door de wethouder is aangegeven dat in de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning voorwaarden kunnen worden opgenomen ter voorkoming van de verhuur van appartementen in de nieuwe woning.

Tevens benoemde de inspreker zijn zorgen over het huidige gebruik van de bestaande woning op het perceel. Naar de mogelijke aanwezigheid en verhuur van meerdere zelfstandige appartementen in de bestaande woning wordt momenteel separaat een onderzoek uitgevoerd. Over de resultaten van het onderzoek wordt u separaat op de hoogte gesteld.

Terinzagelegging

In de periode van vrijdag 5 juni t/m donderdag 16 juli hebben alle stukken die op deze procedure betrekking hebben ter inzage gelegen. De kennisgeving hiervan is geplaatst in het Purmerends Nieuwsblad en de Staatscourant (beide van 4 juni 2020). Gedurende de termijn van terinzageligging was een ieder in de gelegenheid (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Oplossingsrichtingen:

Binnen de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ontvangen (bijlage 1). Er is een Nota van beantwoording zienswijze opgesteld (bijlage 2). Hierin wordt de zienswijze verkort weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De conclusie van de Nota is dat de zienswijze deels gegrond is en voor het overige ongegrond. Dit geeft echter geen aanleiding om af te zien van afgifte van de verklaring van geen bedenkingen dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning.

Voorschriften omgevingsvergunning

Op basis van artikel 2.27, lid 4 Wabo kan de raad bepalen dat bij de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voorschriften, die nodig zijn met het oog op het belang, worden verbonden. Naar aanleiding van de bespreking van het verzoek in de Commissie SOB en de zienswijze wordt in de verklaring van geen bedenkingen opgenomen dat voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning (1^e fase). Zo worden de voorschriften opgenomen dat maximaal 1 woning is toegestaan t.b.v. de huisvesting van maximaal 1 huishouden, het splitsen van de woning in twee of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden t.b.v. verhuur/verkoop niet is toegestaan en worden de maximale goot- en bouwhoogte (resp. 3,5 meter en 12,6 meter) van de toekomstige woning vastgelegd.

Vervolg van de procedure

Uw raad wordt voorgesteld de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. De ruimtelijke onderbouwing treft u hier als bijlage 3 aan.

De omgevingsvergunning (1^e fase) kan pas worden verleend nadat de definitieve verklaring van geen bedenkingen door de raad is afgegeven. De omgevingsvergunning wordt kort na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen in mandaat verleend (bijlage 4).

Meetbare doelstellingen:

Afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen leidt tot een omgevingsvergunning (1^e fase) voor het afwijken van het bestemmingsplan waarmee een extra woning op het perceel Westerweg 27 wordt toegestaan. In de volgende fase (2^e fase) wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor het daadwerkelijk realiseren van de woning met bijgebouw en een nieuwe inrit aangevraagd en beoordeeld.

Financiële consequenties:

Geen. Voor de gemeentelijke kosten is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten conform het B&W-besluit d.d. 14 april 2020 (kenmerk 1493851).

Communicatie:

Voorafgaand aan de start van de formele procedure heeft de aanvrager in april 2020 de omwonenden geïnformeerd over het plan en de procedure door middel van een brief (onderdeel van bijlage 2).

De indiener van de zienswijze krijgt persoonlijk bericht over de behandeling in de gemeenteraad en heeft spreekrecht tijdens de vergadering van de raadscommissie SOB. Nadat een besluit is genomen over de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning krijgt de indiener van de zienswijze persoonlijk bericht van de behandeling van de zienswijze.

Over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en de Staatscourant. De kennisgeving wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Relatie met fusie:

Een relatie met de fusie is niet aan de orde.

Duurzaamheid:

De te realiseren woning zal gasloos worden uitgevoerd.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijze' (inclusief bijlagen) de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond te verklaren voor zover dat deze aanleiding geeft om voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden en voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Aan de omgevingsvergunning (1^e fase) de volgende voorschriften te verbinden:
 - a. Maximaal 1 woning is toegestaan ten behoeve van de huisvesting van maximaal 1 huishouden;
 - b. Splitsing in twee of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden t.b.v. verhuur/verkoop is niet toegestaan;
 - c. De maximale toegestane goothoogte van de te realiseren woning bedraagt 3,5 meter;

- d. De maximale toegestane bouwhoogte van de te realiseren woning bedraagt 12,6 meter.
3. Met inachtneming van de punten 1 en 2 ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (1^e fase) voor afwijking van het bestemmingsplan ten einde een extra woning toe te staan op het perceel Westerweg 27 de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris de burgemeester,



Bijlagen:

1. ontvangen zienswijze
2. nota van beantwoording zienswijzen incl. bijlagen
3. ruimtelijke onderbouwing
4. (ontwerp)omgevingsvergunning

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen:

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober nr. 1529403;
- de aanvraag van 14 mei 2019 voor een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening;

overwegende:

- dat op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- dat de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders ligt;
- dat het college van burgemeester en wethouders het afwijken van het bestemmingsplan ten einde een extra woning op het perceel Westerweg 27 toe te staan niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening;
- dat het college voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- dat het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, een verklaring van geen bedenkingen dient te verkrijgen van de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor;
- dat op basis van artikel 2.27, lid 4 Wabo de raad kan bepalen dat bij de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voorschriften, die nodig zijn met het oog op het belang, worden verbonden;
- de bespreking van het verzoek in de Commissie SOB en de ingediende zienswijze aanleiding vormen tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning;

BESLUIT:

1. Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijze' (inclusief bijlagen) de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond te verklaren voor zover dat deze aanleiding geeft om voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden en voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Dat aan de omgevingsvergunning (1^e fase) de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. Maximaal 1 woning is toegestaan ten behoeve van de huisvesting van maximaal 1 huishouden;
 - b. Splitsing in twee of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden t.b.v. verhuur/verkoop is niet toegestaan;
 - c. De maximale toegestane goothoogte van de te realiseren woning bedraagt 3,5 meter;
 - d. De maximale toegestane bouwhoogte van de te realiseren woning bedraagt 12,6 meter.
3. Met inachtneming van de punten 1 en 2 ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (1^e fase) voor afwijking van het bestemmingsplan ten einde een extra woning toe te staan op het perceel Westerweg 27 de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 26 november 2020
de griffier, de voorzitter,