



ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp:	Vast te stellen verklaring van geen bedenkingen Spatter- en Fortuinstraat Wormer		
Vertrouwelijk:	Nee		
Portefeuillehouder:	F.J.W. Saelman		
Opsteller:	Stacy Kartopawiro	Registratienr.:	104074
		Datum:	24 januari 2017
Afdeling/team:	LoF / Gebiedsontwikkeling	Naar Raad:	Nee

Het college besluit

"Gemeentesecretaris dubbelklik hier"

Samenvatting

De raad heeft op 22 november 2016 ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande portiekflats aan de Spatter- en Fortuinstraat te Wormer. Waarna de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de duur van zes weken, vanaf 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017, ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend en hoeft dus geen heroverweging van het besluit door de raad plaats te vinden. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen, bij besluit van 22 november 2016 (bijlage B1), kan daarom beschouwd worden als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

1. Het voorstel in het kort

Voorgesteld besluit

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, bij besluit van 22 november 2016, te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande portiekflats aan de Spatter- en Fortuinstraat te Wormer;
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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 de omgevingsvergunning te verlenen (art. 2.4 lid 1 Wabo) en via het delegatiebesluit van 10 maart 2015 om wel of geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Aanleiding/probleem en doel

Aanleiding

Op 25 mei 2016 heeft woningbouwvereniging WormerWonen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande portiekflats aan de Spatter- en Fortuinstraat te Wormer.



VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De huidige complexen, inclusief direct omliggende openbare ruimte, voldoen niet aan de maatstaven anno nu. Daarnaast is de bouw van 48 sociale huurwoningen als prestatieafspraken opgenomen in de 'Prestatieafspraken 2016-2020' tussen gemeente, WormerWonen en Huurders voor Huurders. Met een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt gevolg gegeven aan deze prestatieafspraken.

Probleem

Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor merken wij het verzoek aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijken' (art. 2.1 lid 1 onder a en c / art. 2.12 lid 1 a. onder 3° Wabo). De raad moet beslissen hierover een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Achtergrond

Aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B2) is aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten en het plan is niet in strijd met het gemeentelijk- en provinciaal beleid. De raad heeft daarom op 22 november 2016 ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande portiekflats aan de Spatter- en Fortuinstraat te Wormer. Waarna de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de duur van zes weken, vanaf 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017, ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend en hoeft dus geen heroverweging van het besluit door de raad plaats te vinden. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen, bij besluit van 22 november 2016 (bijlage B1), kan daarom beschouwd worden als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Doel/resultaat

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen. En de definitieve verklaring van geen bedenkingen tezamen met de definitieve beschikking ter inzage te leggen.

3. Toelichting

Betrokkenen

Taakveld Vergunningen: Rik Visscher

Beoordeling

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan, vanwege het ontbreken van zienswijzen, beschouwd worden als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

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 voor gronden waarom een bouwplan is voorgenomen. De aanvrager ontwikkelt het bouwplan op eigen kosten/risico. De gemeente en de aanvrager hebben een planschade-overeenkomst ondertekend.

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.



VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Communicatie

Indien uw college met het voorstel instemt, leggen we de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen samen voor een periode van 6 weken ter inzage. De gemeenteraad wordt via een raadsmemo (bijlage B3) op de hoogte gesteld van dit besluit.

De bekendmaking publiceren wij in de Zaankanter, de gemeentelijke website en in de Staatscourant (bijlage B4). De stukken zijn te zijner tijd in te zien op het gemeentehuis en via de gemeentelijk website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht kunnen beroep indienen bij de rechtbank te Haarlem. Indien belanghebbenden geen beroep indienen is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Bijlagen

- B1: Besluitenlijst raad d.d. 22 november 2016;
- B2: Ruimtelijke onderbouwing, versie oktober 2016, incl. bijlagen;
- B3: Raadsmemo
- B4: Bekendmaking;



VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Het college van de gemeente Wormerland

Overwegende dat:

Dat op 25 mei 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor het planologisch mogelijk maken van de vervangende nieuwbouw voor de woningen aan de Spatter- en Fortuinstraat te Wormer (verder plan);

Dat het plan is gevestigd in het bestemmingsplan 'Wormer West' (verder bestemmingsplan), welke is vastgesteld op 12 december 2006 en onherroepelijk is geworden op 29 mei 2007;

Dat het plan ligt in de bestemming 'Wonen' waarbinnen alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak (art. 18.2.1. lid a) en de bouwhoogte is gemaximaliseerd tot 12 meter (art. 12.2.1 lid d), waardoor het plan in strijd is met deze bestemming.

Dat het plan ligt in de bestemming 'Groen' waarbinnen de aangewezen gronden niet zijn bestemd voor (tuin behorende bij) Wonen (art. 8.1) en gebouwen niet mogen worden gebouwd (art. 8.2.1), waardoor het plan strijdig is met dit deze bestemming.

Dat vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan, de aanvraag aangemerkt wordt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijken' (art. 2.1 lid 1 onder a en c / art. 2.12 lid 1 a. onder 3° Wabo);

Dat bij een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad volgens artikel 2.27 lid 1 van de Wabo moet verklaren daartegen geen bedenkingen te hebben;

Dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

Dat de aanvraag in het belang is van een goede ruimtelijke ordening, omdat het plan niet in strijd is met het huidige gemeentelijk- en provinciaal beleid;

Dat aanvullend ecologisch onderzoek wordt aanbevolen om mogelijke verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen in kaart te kunnen brengen. Dat het plan niet stuit op belemmeringen met betrekking tot natuur- en milieuaspecten.
het plan niet stuit op belemmeringen met betrekking tot natuur- en milieuaspecten.

de gemeenteraad op 22 november 2016 de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft vastgesteld.

de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vanaf 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage heeft gelegen;

er geen zienswijzen zijn ingediend;

het college op basis van het delegatiebesluit van 10 maart 2015 de door de raad op 22 november 2016 afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen.



VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Besluit:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande portiekflats aan de Spatter- en Fortuinstraat te Wormer.

Wormer, 24 januari 2017.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

de secretaris

P. Koetsier

de burgemeester

P. Tange

