

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel	2020/49
Datum raad	20 oktober 2020
Datum B&W vergadering	15 september 2020
Portefeuillehouder	R.J.G. Berkhout
Opsteller	LCH Geerse
Afdeling/team	LoF/GO
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	☒ Openbaar ☐ Geheim
Onderwerp	
Omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen Lepelbladstraat 3-5	
Vervolgens brengt de uitgebreide procedure met zich mee dat een verklaring van geen bedenkingen van uw raad is vereist. Het college kan alleen de omgevingsvergunning verlenen wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Aan uw raad wordt met het raadsvoorstel een	
Kern van het voorstel	
Aan de Lepelbladstraat 3-5 in Wormer staat momenteel een leegstaand winkelpand. Er is een vergunning aangevraagd om aan de Lepelbladstraat 3-5 nieuwbouw te realiseren in de vorm van 12 appartementen. Met de ontwikkeling wil de initiatiefnemer invulling geven aan het streven van de gemeente om te voorzien in voldoende woningen in het segment aan 'kleine' koop- en huurappartementen. De bestaande, in matige staat verkerende, bebouwing zal bij het initiatief worden gesloopt. De huidige bestemming staat de bouw van 12 appartementen niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten: bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Vanwege de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De uitgebreide procedure brengt allereerst met zich mee dat het project voorzien dient te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. De goede ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage 1.	
verklaring van geen bedenkingen voorgelegd.	

Voorgesteld besluit
De Raad besluit: 1. in te stemmen met de Zienswijzennota Lepelbladstraat 3-5 te Wormer; 2. de verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Bijlagen
B1. Ruimtelijke onderbouwing Lepelbladstraat 3-5 B2. Getekende anterieure overeenkomst B3. NS01 Lepelbladstraat DO - Nieuw 11-06-2018 V5 B4. Sit01 Lepelbladstraat DO - Situatie Nieuw 11-06-2018 V2 B5. Sit02 Lepelbladstraat DO - Situatie Nieuw 11-06-2018 V2 B6. Advies MOOI Noord-Holland inzake Lepelbladstraat 3-5 B7. Ondertekende brief initiatiefnemer B8. Bewonersbrief B9. Omgevingsvergunning B10. Publiceerbare aanvraag om omgevingsvergunning B11. Stikstofberekening B12. Bijlage 1 stikstofberekening B13. Bijlage 2 stikstofberekening B14. Milieuadvies stikstofberekening B15. Zienswijzennota Lepelbladstraat 3-5 te Wormer B16. Scanvelop raadsbesluit

Toelichting

Alternatieven (incl. argumenten)
Geen verklaring van geen bedenkingen af te geven en daarmee geen medewerking te verlenen aan het plan.
Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit zijn er drie zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen. Het risico bestaat dat er door één of meerdere indieners van zienswijzen, die tevens belanghebbende zijn, beroep wordt ingesteld.
Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

Op de locatie Lepelbladstraat 3-5 bevindt nu een leegstaand winkelpand. De bestaande, in matige staat verkerende, bebouwing zal gezien het initiatief worden gesloopt. De huidige bestemming staat de bouw van 12 appartementen niet toe. Het voorliggende initiatief kan dus niet worden vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd die ziet op de activiteiten: bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Vanwege de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

Het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure brengt met zich mee dat van uw raad een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is tevens vereist dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen. Het college heeft op 11 februari 2020 de ontwerpomgevingsvergunning verleend en de raad heeft op 17 maart 2020 de ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben ter inzage gelegen van 26 maart 2020 tot en met 6 mei 2020.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om in te stemmen met de Zienswijzennota Lepelbladstraat 3-5 te Wormer en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Communicatie

Er is na het verlenen van de ontwerpomgevingsvergunning door het college en voordat de raad werd gevraagd de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven een persbericht verzonden door de gemeente. Dit persbericht is verzonden in samenspraak met de initiatiefnemer. Het persbericht informeerde bewoners over het project en stelde ze tevens op de hoogte van de bewonersavond die zou plaatsvinden op 4 maart 2020.

Bij de bewonersavond zijn de aanwezigen geïnformeerd over het plan en de lopende procedure. Deze bewonersavond had over het algemeen een positief karakter. Men vond het fijn om geïnformeerd te worden over de bouwplannen en de procedure. Bij de bewonersavond waren de initiatiefnemer en ambtenaren aanwezig. Deze bewonersavond had een informeel karakter. Aan de bewoners werd meegegeven om bij eventuele bezwaren een zienswijze in te dienen tijdens de zienswijzetermijn.

Financiële gevolgen	
Toelichting De kosten verband houdend met het opstellen en de uitvoering van deze ruimtelijke procedure inclusief een eventuele tegemoetkoming in planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer.	
Kosten/opbrengsten	€ #.#.# Kies een item. N.v.t.
Dekking binnen begroting?	Kies Ja of Nee Dekkingsvoorstel: Klik of tik om tekst in te voeren. N.v.t.

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
<u>Intern</u> Het plan is afgestemd met de volgende afdelingen: Openbare werken, Gebiedsontwikkeling, Vergunningen en Juridische zaken.
<u>Extern</u> Daarnaast is het plan ook in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de beginfase voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland, De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, de Gasunie, Liander en Omgevingsdienst IJmond.

Juridische aspecten en beleidskader

Uw raad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen 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 zijn met het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Rechtsbescherming

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning heeft gedurende een periode van 6 weken conform afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen tegen zowel de ontwerpomgevingsvergunning als tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Voordat uw raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, dient uw raad eerst in te gaan op de zienswijzen. De aanvrager van de omgevingsvergunning had tevens het recht om te reageren op de ingebrachte zienswijzen. De initiatiefnemer heeft hiervan gebruik gemaakt. Zijn reactie is verwerkt in de zienswijzennota.

Tegen de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de rechtbank. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken. De beroepstermijn start de dag na de terinzagelegging van het besluit.

Participatie

Ja

Ja

De initiatiefnemer heeft in de beginfase meerdere malen contact gehad met de bewoner van de Zandweg 2A. Initiatiefnemer heeft, voordat deze bewonersbrief werd verzonden al meerdere malen contact gehad met de bewoner van Zandweg 2A. Deze bewoner heeft namens de buurt het initiatief genomen om een brief te sturen met vragen die zij hadden over het pand. Naar aanleiding van de gesprekken met de betreffende bewoner zijn toentertijd de plannen gewijzigd.

Vervolgens is er door de architect een bewonersbrief verstuurd op 7 maart 2019 (zie bijlage 8). De volgende omwonenden in Wormer zijn geïnformeerd: de noordzijde van de Florastraat nummer 2 t/m 18, aan de zuidzijde nummer 1 t/m 7, aan de Zandweg nummer 2, 2A en 4 en aan de Lepelbladstraat nummer 9 t/m 19. Met deze brief informeerde de architect de omwonenden over de plannen, de stand van zaken en werd de mogelijkheid geboden om met elkaar over dit plan in gesprek te gaan.

In een later stadium heeft de initiatiefnemer contact gehad met nieuwe bewoners van Lepelbladstraat 7. Er zijn toen afspraken gemaakt om bezwaren weg te nemen.

Tot slot is na het verlenen van de ontwerpomgevingsvergunning door het college en voordat de raad werd gevraagd de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven een persbericht verzonden door de gemeente. Dit persbericht is verzonden in samenspraak met de initiatiefnemer. Het persbericht informeerde bewoners over het project en stelde ze tevens op de hoogte van de bewonersavond die zou plaatsvinden op 4 maart 2020. Bij de bewonersavond zijn de aanwezigen geïnformeerd over het plan en de lopende procedure.

Juridische aspecten en beleidskader
Tegen de VVGB staat geen rechtstreeks beroep open door de aanvrager of de belanghebbenden, omdat de inhoud van deze beschikking wordt verwerkt in het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, waartegen reeds beroep openstaat.
Duurzaamheid en klimaataspecten
De woningen worden niet aangesloten op het gasnetwerk, maar voorzien van een warmtepomp (type in overleg met de installateur). Alle woningen zullen voorzien zijn van lage-temperatuurverwarming (vloerverwarming). De isolatie van de vloeren, gevels, dak en kozijnen zullen erg hoog zijn. Rc-waarde gevels groter dan 5 m2K/W en U-waarde kozijnen 1.1 W/m2K. Dit komt naar voren in de EPC-berekening, die opgesteld is nadat de welstandscommissie akkoord was. Verder zullen de zonnepanelen toegepast worden op het platte dak en wordt hardhout gebruikt voorzien van een FSC-keurmerk.

Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

R. Kool

A.J. Michel-de Jong

**Onderwerp**

RV-nummer: 2020/49, 20-10-2020

Omgevingsvergunning en verklaring van geen
bedenkingen Lepelbladstraat 3-5

De raad van de gemeente Wormerland gezien het voorstel van
burgemeester en wethouders d.d.: 15-9-2020

Besluit

1. in te stemmen met de Zienswijzennota Lepelbladstraat 3-5 te Wormer;
2. de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 20 oktober 2020

de griffier,

S. Heerdink

de voorzitter,

A.J. Michel-de Jong