

Besloten bij acclamatie



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdemeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 augustus 2020

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

BESLUIT

1. Het ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen voor het omzetten van het bedrijfspand in drie woningen op het perceel Noordereinde 171 en 171a te 's-Graveland vast te stellen;
2. Het college te adviseren om het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 september 2020

De raad voornoemd,
de griffier,

mevr. drs. C.M. de Heus

de voorzitter,

mevr. drs. C.R. Larson

	RAADSVOORSTEL
Kenmerk	RV/1383/200430/CV
Zaaknummer	Z. 54717
Raadsvergadering	10 september 2020
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 1 september 2020
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	Impressie en plattegrond
Portefeuillehouder	weth. J.J. de Kloet
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	C.M. Vleerbos MSc, c.vleerbos@wijdmeren.nl
Datum	11 augustus 2020
Onderwerp	Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor het omzetten van het bedrijfspand in drie woningen Noordereinde 171 en 171a te 's-Graveland
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: Het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor het omzetten van het bedrijfspand in drie woningen Noordereinde 171 en 171a te 's -Graveland vast te stellen; Het college te adviseren om het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen.	

1. Inleiding

Wij ontvingen een aanvraag omgevingsvergunning voor het omzetten van het bedrijfspand in drie woningen op het perceel Noordereinde 171 en 171a te 's-Graveland. Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing omdat het plan een wijziging betreft van een rijksmonument. Om die reden is er sprake van een grote buitenplanse afwijking, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw raad noodzakelijk is.

Op deze aanvraag is het bestemmingsplan 'Wijdmeren, Kern 'sGraveland en landgoederen' van toepassing. De locatie van het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie en cultuurhistorie'. Het pand zal worden verbouwd tot 3 woningen. Op dit perceel was tot voor kort een installatiebedrijf gevestigd.

De nieuwe eigenaar van het perceel heeft medewerking verzocht om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het plan betreft de ontwikkeling van 2 appartementen binnen het pand 171 en een grondgebondenwoning in het pand 171a.

2. Argumenten

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

De bedrijfsfunctie in het gebouw is een geruime tijd geleden gestopt. Het betrof een installatiebureau met onder andere verschillende busjes. De verwachting is dat een nieuwe invulling met bedrijfsmatige activiteiten niet voor de hand ligt. Het pand is onder tussen verpauperd. Initiatiefnemer wil daarom de voornamelijk aanwezige woonfunctie van het bebouwingslint versterken door nieuwe woningen te realiseren. De omzetting van de bedrijfsfunctie naar woningbouw is een passende en gewenste ontwikkeling. Er is een grote woningvraag in de gemeente en in de regio. Dit plan sluit bij de wens tot meer woningen en heeft geen onevenredige negatieve gevolgen.

2.2. Stedenbouwkundige inpassing

Het pand Noordereinde 171 is een rijksmonument met monumentale waarden aan de straatzijde. Inpandig zijn er geen monumentale waarden aanwezig. Het bouwplan voor het verbouwen tot 3 woningen is dan ook voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. Deze commissie heeft ingestemd met het bouwplan. Hiermee voldoet het exterieur van het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand die worden gesteld aan het beschermd dorpsgezicht. Verder voldoet het bouwplan aan de parkeervoorwaarden en aan het Bouwbesluit.

2.3 Er worden 3 extra parkeerplaatsen aan de openbare weg aangelegd

Volgens onze beleidsregels moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte op eigen terrein. Aangezien de percelen aan het Noordereinde niet over eigen grond beschikken, stemmen wij voor dit bouwplan, waarbij sprake is van een transformatie van bedrijf naar wonen in met het maken van extra parkeerplaatsen aan de openbare weg. Deze parkeerplaatsen komen voor kosten van de aanvrager. Het betreft hier geen verdichting alleen transformatie.

3. Kanttekeningen/Risico's

3.1 het project valt niet onder de uitzondering voor categorieën van plannen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

In de vergadering van 22 september 2016 heeft uw raad een lijst met categorieën, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarop gebaseerde Besluit omgevingsrecht (Bor), vastgesteld. Omdat dit plan een Rijksmonument betreft valt het niet onder uw besluit van 22 september 2016, zodat de uitgebreide procedure met een vvgb van toepassing is.

Met dit voorstel stellen wij uw raad voor om het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen vast te stellen en dit besluit gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te laten leggen.

3.2. de commissie Ruimte & Economie dient om advies te worden gevraagd.

Zoals gebruikelijk wordt de commissie Ruimte & Economie voorafgaand aan de behandeling van dit voorstel door uw raad om advies gevraagd.

4. Financiële consequenties

Geen, plan is voor rekening en risico van de aanvrager.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Na uw besluit leggen wij dit besluit tegelijkertijd met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage.

6. Duurzaamheidsaspecten

Het plan voldoet qua duurzaamheid aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit

7. Standpunt commissies (en derden)

De commissie Ruimte & Economie d.d. 01 september 2020 adviseert het voorstel te behandelen als hamerstuk in de gemeenteraad d.d. 10 september 2020.

Wijdmeren, augustus 2020

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,
mevr. W. Heeg mevr. C.R. Larson