

Onderwerp:	Ontwerp VVGB Achter Zuideinde 32 - Posthoornstraat, Oostzaan	Invullen door Raadsgriffie
Beleidsveld:	Ruimtelijke ordening	RV-nummer: 18/59
Portefeuillehouder:	R. Dral	Datum: 1 november 2018
Contactpersoon:	Anje Koop	Procedure: Cie: 12 november; Raad: 26 november 2018
Afdeling/team:	LoF / Gebiedsontwikkeling	
Telefoon:	075 – 651 21 00	
E-mailadres:	anje.koop@over-gemeenten.nl	

Samenvatting

Op 17 juli 2018 is een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het bouwen van een extra woning op het perceel van Zuideinde 32 te Oostzaan. De woning is georiënteerd op de Posthoornstraat. Dit plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan Kom. Echter leent de locatie zich voor inbreiding passend binnen de Structuurvisie en Woonvisie. Daarnaast is de huidige bebouwing al fors in volume. De extra woning zal binnen de contouren van de huidige bebouwing worden gerealiseerd. De woning is georiënteerd op de Posthoornstraat en zal ook worden ontsloten worden met een eigen toegang richting de Posthoornstraat.

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 extra woning op het perceel van Zuideinde 32 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 extra woning op het perceel van Zuideinde 32 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 17 juli 2018 is een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het bouwen van een extra woning op het perceel van Zuideinde 32 te Oostzaan. Dit plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan Kom. Echter leent de locatie zich voor inbreiding passend binnen de Structuurvisie en Woonvisie. Daarnaast is de huidige bebouwing al fors in volume. De extra woning zal binnen de contouren van de huidige bebouwing worden gerealiseerd. De woning is georiënteerd op de Posthoornstraat en zal ook worden ontsloten worden met een eigen toegang richting de Posthoornstraat.

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. De regels van het bestemmingsplan staan de nieuwe ontwikkeling niet toe. Het is mogelijk om met een goede ruimte onderbouwning 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 woning is in strijd met de regels van het huidige bestemmingsplan op de volgende punten:

Toename woningen

De bestaande bebouwing, een schuur, wordt vervangen door een eengezinswoning.

Bebouwing buiten bestaand bouwvlak

De nieuwe woning vindt plaats buiten het bestaande bouwvlak.

Vergroten maximale bouwhoogte

De maximale bouwhoogte die is toegestaan is 7m. De nieuwe woning wordt 7,4m hoog.

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 onderbouwning. Dit is hieronder puntsgewijs toegelicht:

Toename woningen

De woning komt in plaats van een schuur. Er wordt een eenvoudige, bij het perceel passende woning gerealiseerd. Daarbij wordt er aangesloten op de omliggende woningen.

Bebouwing buiten bestaand bouwvlak

De bebouwing vindt plaats buiten het bestaande bouwvlak van de hoofdwoning. Er wordt echter wel binnen de contouren van de schuur gebouwd.

Vergroten maximale bouwhoogte

De bouwhoogte wordt minimaal verhoogt om zo leefruimte op de eerste verdieping mogelijk te maken.

Doel/resultaat

Het college vragen de gemeenteraad te adviseren een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 onder 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). Hierdoor kan het college een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het mogelijk maken van de realisatie van een extra woning op het perceel van Zuideinde 32 in Oostzaan.

3. Toelichting

Betrokkenen

- De aanvrager, [REDACTED]
- De architect, dhr. R.F. Wennekers

Van de gemeente:

- Vergunningen, Remco Jonker
- Gebiedsontwikkelingen, Anje Koop

Uitvoering/realisatie en rapportage

Om te beoordelen of we kunnen meewerken aan de uitgebreide procedure, zijn de volgende zaken van belang.

Ruimtelijk beleid

Rijk

Dit project heeft geen relatie met of beïnvloedt de onderwerpen van de Structuurvisie niet. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan de nationale belangen niet zal schaden.

Provincie

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de kern van Oostzaan en is dus aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Het initiatief past binnen de eisen van de PRV.

Gemeente

In de structuurvisie is opgenomen dat de gemeente open staat medewerking te verlenen aan ontwikkelingen vanuit burgers, die passen bij de ambities van de gemeente. Deze aanvraag is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling. Het gaat hier om een inbreidingslocatie binnen de kern van Oostzaan. De nieuw bouw niet groter zal worden dan de huidige bebouwing en een eigen toegangsweg heeft richting de Posthoornstraat. Daarmee passen de ontwikkelingen binnen de visie van de gemeente.

Risico's

De aanvraag omgevingsvergunning is een particulier initiatief, de eventuele risico's zijn voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de aanvrager. Hiervoor is een planschadeovereenkomst afgesloten.

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^o, onderscheidenlijk 5^o 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.

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. Impressie voorontwerp
4. Concept planschadeovereenkomst

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



A. van den Assem

de burgemeester,



R. Meerhof

Onderwerp

Ontwerp VVGB Achter Zuideinde 32 - Posthoornstraat,
Oostzaan

RV-nummer: 18/59

Datum: 1 november 2018

Procedure: Cie: 12 november;

Raad: 26 november 2018

De raad van de gemeente Oostzaan

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 30 augustus 2018

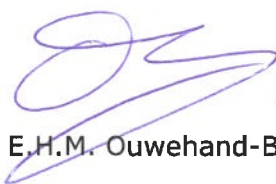
Besluit

1. medewerking verlenen aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor de realisatie van een extra woning op het perceel van Zuideinde 32 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 extra woning op het perceel van Zuideinde 32 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 26 november 2018.

de griffier,

de voorzitter,



E.H.M. Ouwehand-Brussel



R. Meerhof

