



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer R-2012-0129
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning mbt realisatie
extra woning terrein Slot Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 17 september 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 10 juli 2012 is door VOF De Beemster Compagnie een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het ten opzichte van het geldende bestemmingsplan realiseren van een extra woning op de locatie Kwekerij Slot te Zuidoostbeemster.

Bestemmingsplan Locatie Kwekerij Slot

Met het oog op de ontwikkeling van de locatie Kwekerij Slot te Zuidoostbeemster met woningbouw, is op 26 april 2011 het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Locatie Kwekerij Slot' vastgesteld, en op 14 juni 2011 in werking getreden. In dit bestemmingsplan is onder andere aangegeven waar de woonbestemmingen gelegen zullen zijn met het daarbij behorende maximaal aantal woningen per bestemmingsvlak, gebaseerd op de destijds opgestelde ontwikkelplannen. Voor de woonbestemming zijn daarbij concrete bouwbepalingen opgenomen.

Thans zijn de ontwikkelplannen in die zin veranderd, dat er een strijdigheid met het bestemmingsplan is ontstaan. De strijdigheid is:

- Maximaal aantal wooneenheden

Op een gedeelte van de locatie is in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming opgenomen voor maximaal 5 wooneenheden. In de nieuwe plannen worden in dit bestemmingsvlak 6 wooneenheden beoogd. Juridisch gezien wordt er ruimte voor één extra woning gevraagd (van 5 naar 6). In feitelijk opzicht is sprake van een toename van twee wooneenheden (oud plan: 4 woningen; nieuw plan: 6 woningen).

Vooruitlopend op de formele omgevingsvergunningaanvraag van de woningen voor o.a. het onderdeel 'Bouwen', is onderhavige aanvraag met het onderdeel 'handelen in strijd met de regels RO' bedoeld om de ontstane strijdigheden alvast voor te leggen tbv besluitvorming planologische medewerking. Afhankelijk van de besluitvorming, volgt het onderdeel 'Bouwen' later.

Planologische medewerking is in casu enkel mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

Oplossingsrichting

De in feitelijk opzicht twee extra woningen zijn met name bedoeld om de verkoopbaarheid van de woningen te bevorderen. De kleinere kavels leiden tot een gunstiger prijsstelling. De stedenbouwkundige opzet van het plan wordt door de toevoeging van twee extra woningen niet aangetast. De

toename met twee woningen (en de juridische toename in het bestemmingsplan van één woning) kunnen zodoende worden verantwoord.

VVGB

De vergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Het college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). De raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor). Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. In onderhavig geval wordt door het college al aangegeven wat de nieuwe grenzen zijn (maximaal aantal wooneenheden van betreffend bestemmingsvlak van 5 naar 6). Daarnaast blijven de overige bouwregels uit het geldende bestemmingsplan gelden. Zodoende wordt voorgesteld om de raad te laten verklaren dat er voor dit project een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Meetbare doelstelling

Rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels RO' die aanleiding geeft voor indiening aanvraag omgevingsvergunning, o.a. onderdeel 'Bouwen'.

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- in beginsel planologische medewerking verlenen aan het ten opzichte van het geldende bestemmingsplan realiseren van één extra woning op de locatie Kwekerij Slot te Zuidoostbeemster;
- verklaren dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Communicatie

Aanvrager zal middels een brief over uw besluit worden geïnformeerd.