



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1537589

Datum voorstel: 22 december 2020 Portefeuillehouder: A. Zeeman

Commissie: 26 januari 2021 Gemeenteraad: 26 januari 2021

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een bouwblok met 6 rijwoningen op het perceel Burlatstraat 1 t/m 11 oneven in De Nieuwe Tuinderij-Oost

Samenvatting:

Op 9 oktober 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bouwblok van 6 rijwoningen op het perceel Burlatstraat 1 t/m 11 oneven in De Nieuwe Tuinderij-Oost te Zuidoostbeemster.

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Het is wenselijk aan deze ontwikkeling mee te werken nu wordt voorzien in de woningbehoefte. De raad wordt voorgesteld om een 'verklaring van geen bedenkingen' ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan af te geven.



Registratienummer: 1537589

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bouwblok met 6 rijwoningen op het perceel Burlatstraat 1 t/m 11 oneven

Middenbeemster, 22 december 2020

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Voor een perceel aan de noordwestzijde van de Nieuwe Tuinderij Oost wil initiatiefnemer een blok van 6 rijwoningen realiseren. Het betreffen de bouw kavels 4 t/m 9, inmiddels bekend onder Burlatstraat 1 t/m 11 oneven.

Het perceel is gelegen in bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij-Oost" en heeft de bestemming 'Wonen-2'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Woongebied' tezamen mag niet meer bedragen dan 300. Het aantal woningen dat aaneen wordt gebouwd bedraagt per rij niet meer dan 5. Binnen de bestemming 'Wonen-2' is tevens een bouwvlak gelegen. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Het plan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan. Het aantal woningen aaneen gebouwd wordt met 1 overschreden en het bouwvlak wordt aan de achterzijde van de woningen overschreden.

Oplossingsrichtingen:

De voorgenomen ontwikkeling wordt ruimtelijk wenselijk geacht, nu hiermee wordt voorzien in de woningbehoefte in de Beemster. Er is zorgvuldig en efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte. De extra woning in de rij leidt niet tot een vergroting van het bouwoppervlakte en/of -volume. Het bestemmingsplan biedt in het plangebied, waar dit bouwblok is meegenomen, reeds ruimte voor in totaal 300 woningen. De ontwikkeling levert daarmee geen strijd op. Het ontwerp past tenslotte binnen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij-Oost.

Om de realisatie hiervan juridisch planologisch mogelijk te maken, dient een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo te worden opgestart, opdat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Eigenaar heeft bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) aangeleverd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, dient een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te worden verkregen. Uw raad wordt dan ook voorgesteld om overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 1 Bor ten behoeve van onderhavige aanvraag een verklaring van geen bedenkingen af te geven en daarvoor een ontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' is als bijlage 3 toegevoegd.

Uw raad wordt tevens voorgesteld om het ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht. Er zijn in dat geval immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling kunnen doen veranderen.



Registratienummer: 1537589

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bouwblok met 6 rijwoningen op het perceel Burlatstraat 1 t/m 11 oneven

Meetbare doelstellingen:

Een omgevingsvergunning voor 6 woningen aaneen gebouwd.

Financiële consequenties/risico's:

Voor de gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is reeds een grondexploitatie opgesteld en is door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. (thans BPD) een overeenkomst gesloten over de gezamenlijke uitvoering van de grondexploitatie. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie:

Het ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' en ontwerp omgevingsvergunning (bijlage 2 en 3) worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen.

Relatie met fusie:

N.v.t.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 1 Bor ten aanzien van dit bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven en daarvan een ontwerp ter inzage te leggen;
2. de 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht.

burgemeester en wethouders van Beemster,

H.C. Heerschop
burgemeester

H.J.C. Welage
gemeentesecretaris

Bijlage(n):

1. ruimtelijke onderbouwing
2. ontwerp omgevingsvergunning
3. ontwerp raadsbesluit 'verklaring van geen bedenkingen'



Registratienummer: 1537589

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bouwblok met 6 rijwoningen op het perceel Burlatstraat 1 t/m 11 oneven

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 december 2020, registratienummer 1537589;
- de aanvraag van 9 oktober 2020 voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bouwblok van 6 rijwoningen op het perceel Burlatstraat 1 t/m 11 oneven in De Nieuwe Tuinderij-Oost;

overwegende dat

- op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders ligt;
- het college van burgemeester en wethouders het project niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening;
- het college voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, een 'verklaring van geen bedenkingen' dient te verkrijgen van de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor;

B E S L U I T:

- te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij-Oost' voor het realiseren van een bouwblok van 6 rijwoningen op het perceel Burlatstraat 1 t/m 11 oneven;
- een ontwerp van de 'verklaring van geen bedenkingen' ter inzage te leggen;
- het ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. **2.6 JAN. 2021**

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier