

raadsvoorstel

portefeuillehouder	T. Veninga
opgesteld door	R. van Heeringen
Registratienummer	
collegebesluit	15.06920
vergaderdatum raad	11 juni 2015
jaar/nummer	2015-053
onderwerp	Verzoek verklaring van geen bedenkingen Noordenseweg 66A in Nieuwkoop

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht in ontwerp af te geven voor het bouwen van een vervangende woning aan de Noordenseweg 66A in Nieuwkoop.
2. het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen, indien geen zienswijze tegen de ontwerpvergunning en / of het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen wordt ingediend.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

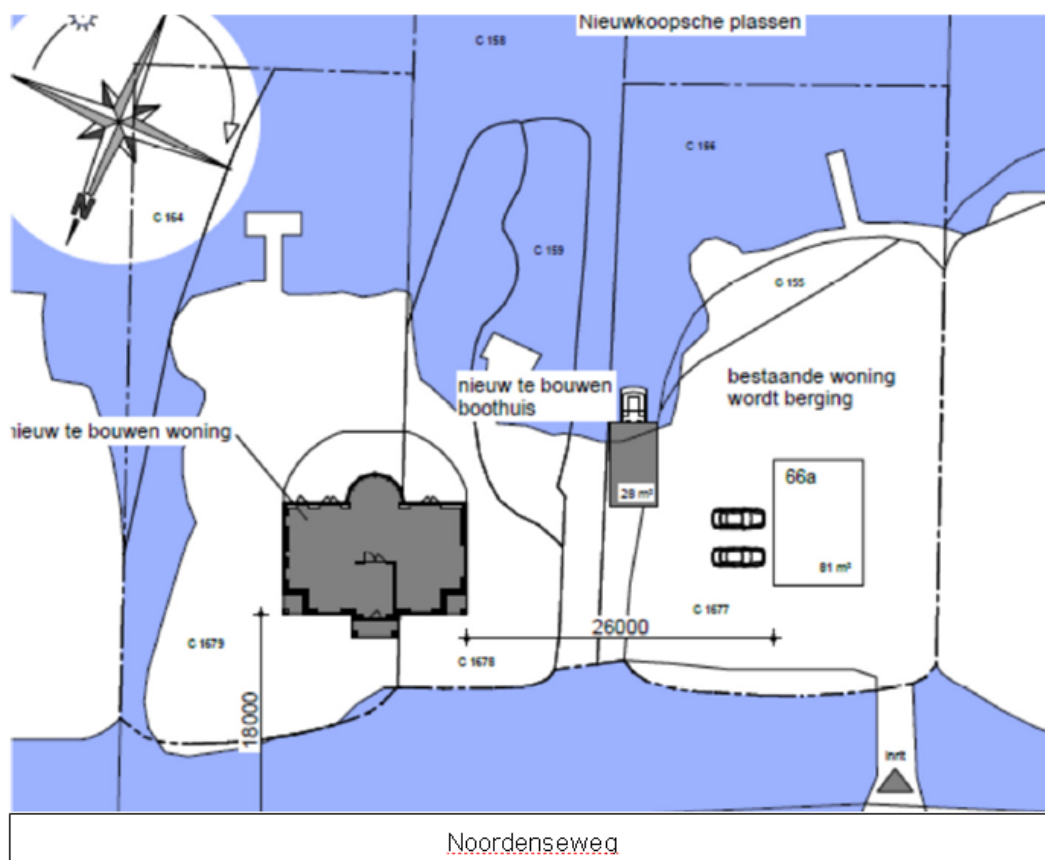
F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling

Op 2 december 2014 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Noordenseweg 66A en een vergunningsvrij boothuis. De bestaande houten noodwoning op het perceel wordt een berging / bijbehorend bouwwerk, Deze laatste omzetting kan ook vergunningsvrij worden uitgevoerd. Ter visuele ondersteuning van deze uitleg van de beoogde ontwikkeling is op de volgende pagina een schets opgenomen. De ontwikkeling is in detail uitgelegd in de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag is ingediend (bijlage 2). In dit voorstel zijn voornamelijk de hoofdlijnen van de ontwikkeling behandeld.

Het college moet een beslissing nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning, maar kan dit in dit geval niet zonder instemming van de gemeenteraad vanwege het feit dat de aanvraag in strijd is met het huidige bestemmingsplan en de gemeenteraad voor de categorie waarbinnen dit project valt niet op voorhand een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven met het raadsbesluit van 3 maart 2011.



Schets van de beoogde situatie. De bestaande houten noodwoning wordt een berging (vergunningsvrij), er wordt een nieuw boothuis gebouwd (vergunningsvrij) en er wordt een vervangende woning gebouwd (daarvoor wordt uw raad nu voorgesteld om een vvgb af te geven).

Inleiding

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijft een procedure voor waarbij het college de gemeenteraad om toestemming vraagt (afgifte van verklaring van geen bedenkingen) voordat een ontwerp van het besluit om mee te werken aan de omgevingsvergunning – mede met de ontwerp-vvgb – ter inzage wordt gelegd.

Strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan dat voorligt (zie bijlagen 1 en 2) is op een aantal punten strijdig met de bestemming Woondoeleinden van het bestemmingsplan Nieuwkoop: landelijk gebied. De strijdigheden hebben te maken met de maatvoering (de inhoud en de goot- en bouwhoogte) van de vervangende woning. Deze strijdigheden zijn hieronder inhoudelijk behandeld onder 1c onder het kopje 'voorgesteld besluiten / argumenten'. Daarbij komt dat ter plaatse één woning aanwezig mag zijn, terwijl er tijdelijk twee woningen op het perceel aanwezig zullen zijn. Gedurende de bouw van de vervangende woning, zal namelijk nog in de eerste woning (die later tot berging wordt omgebouwd) worden gewoond.

Daarnaast ligt het plan gedeeltelijk in de bestemming Primaire waterkering van bestemmingsplan Nieuwkoop: Landelijk gebied. Hierin mag niet gebouwd worden, tenzij goedkeuring is verkregen van de beheerder van de waterkering. Deze goedkeuring heeft Hoogheemraadschap van Rijnland inmiddels afgegeven op 6 maart 2015. Daarmee is deze strijdigheid in dit advies voldoende behandeld.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 3 maart 2011 heeft de raad besloten dat voor een aantal categorieën de verklaring van geen bedenkingen niet nodig is, zodat het college daarin zelfstandig kan beslissen. De nu voorliggende aanvraag past niet binnen deze randvoorwaarden (onderdelen a. en c.) zoals deze toen (na amendement) zijn vastgesteld. De bouwsom van dit plan is namelijk hoger dan €50.000,- en daarnaast wordt niet voldaan aan de limitatieve lijst van de provincie, doordat de te herbouwen woning een inhoud heeft die groter is dan 650m³.

Kader / Eerdere besluiten

Voorafgaand aan deze aanvraag om vergunning, werd in het ambtelijke bouwoverleg van 31 oktober 2014 het plan als conceptaanvraag behandeld. Het bouwoverleg adviseerde positief over het plan, met als voorwaarde dat – in de lijn met maatvoering in de meest recent vastgestelde bestemmingsplanregels – de bijbehorende bouwwerken tot maximaal 80m² aanwezig mogen zijn, los van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die de wetgever heeft bepaald.

Beoogd effect

De aanvrager de mogelijkheid bieden om met een verklaring van geen bedenkingen van de raad zijn bouwplan te verwezenlijken dat in de lintbebouwing van de Noordenseweg als passend wordt ervaren.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

1. Voorstel afgeven van verklaring van geen bedenkingen

a. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Op grond van de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 3) die bij de aanvraag werd opgesteld, blijkt dat het voorgestelde plan geen nadelige ruimtelijke of milieutechnische invloed heeft op de omgeving.

- Het plan past – los van de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan – binnen de beleidskaders van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte en onze Nieuwkoopse Structuurvisie 2040 (door de raad vastgesteld op 16 juli 2009). Het deelgebied Nieuwkoopse Plassen kenmerkt zich reeds door de aanwezigheid van onder andere wonen aan het water. Er wordt geen woning toegevoegd aan ons woningenbestand.
- Er zijn door de initiatiefnemer geen milieutechnische beperkingen geconstateerd. De Omgevingsdienst West-Holland onderschrijft de conclusies in de milieuparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing.
- Er ontstaat met het bouwplan geen mogelijkheid om een extra woning te bouwen, maar enkel een vervangende woning. Dit plan heeft om die reden geen gevolgen voor de woningaantallen binnen de gemeente.

b. *Aansluiting bij uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Landelijk gebied.*

In de uitgangspuntennotitie voor het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwkoop heeft de raad onder andere uitgelegd (p. 19) dat voor een particuliere woning een maximale inhoud van 750m³ voorziet in dat plan. Daarnaast voorziet de raad in deze notitie een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10 meter.

Verderop in de notitie (p. 20) wordt wel vast vooruitgekeken naar afwijkende maatvoering op plekken waar van oorsprong grotere woningen waren toegestaan. Het lint van de Noordenseweg zou hiervan een voorbeeld kunnen zijn. Dit zal pas blijken wanneer het nieuwe plan Landelijk gebied ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Om niet op die zaak vooruit te lopen, en verkapt een voorschot op die vaststelling te nemen, is nu gekozen om op het perceel Noordenseweg 66A een separate ruimtelijke analyse los te laten, welke is uitgewerkt onder het volgende punt (punt c.).

c. *Maatvoering van de nieuwe woning sluit aan bij maatvoering van bestaande naburige woningen.*

Aan de hand van de volgende uitleg is geïllustreerd dat de vervangende woning qua omvang, inhoud en hoogte aansluit bij de maatvoering van bestaande woningen in het lint van de Noordenseweg.

- Goot- en bouwhoogte:

De beoogde goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning zijn resp. 5,6 en 8,1 meter. Het bestemmingsplan 'Nieuwkoop landelijk gebied' is van toepassing op laatstgenoemde vier adressen en staat een maximale goot- en bouwhoogte toe van resp. 3,5m¹ en 8m¹. De woningen op Noordenseweg 50, 52 en 54 werden vergund tussen 1966 en 1968. De bouwhoogten die destijds voor nummers 52 en 54 met vergunning werden toegestaan, reikten al tot 9,8m¹.

Daarnaast stelde de gemeenteraad eind 2013 voor het perceel Noordenseweg 50A een postzegelbestemmingsplan vast waarin een goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10 meter. Laatstgenoemde maatvoering geldt bovendien voor de woningen Noordenseweg 2 t/m 44 die vallen onder de werking van bestemmingsplan Kern Nieuwkoop.

- Inhoud:

De nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van 863m³. Wanneer bij naburige bestaande woningen de nu toegestane maximale bouwhoogten worden gecombineerd met de bestaande woningoppervlakten, volgt dat een aantal woningen aan de Noordenseweg nu al bouw mogelijkheden hebben die de in dit plan gewenste inhoud van 863m³ (ruim) overschrijden.

Voorbeelden hiervoor zijn de woningen op Noordenseweg 48 en 62A waar op basis van het huidige bestemmingsplan enkel al onder de goothoogte een inhoud van (circa 300m² x 3,5m¹ =) circa 1050m³ mag worden gerealiseerd. Hier komen nog bovenop de inhoud tussen goot en nok, én de inhoud die door middel van vergunningsvrij bouwen kan worden gerealiseerd.

- Oppervlak woning:

Het grondoppervlak van de vervangende woning bedraagt circa 150m² en is daarmee nog aanzienlijk kleiner dan bestaande woningoppervlakten aan de Noordenseweg. De grondoppervlakten van de naburige woningen bedragen namelijk: Noordenseweg 48: circa 315m², Noordenseweg 50: circa 153m², Noordenseweg 52: circa 176m², Noordenseweg 54: circa 204m². De woning aan Noordenseweg 62A heeft een oppervlak van circa 300m².

2. Verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen

Indien de raad met dit voorliggende voorstel instemt, wordt een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze wordt met de ontwerpvergunning

gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd, zodat een ieder de gelegenheid heeft om een zienswijze in te dienen. Wanneer niet van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, kan het college definitief beslissen op de vergunningaanvraag. Om te voorkomen dat het ongewijzigde plan opnieuw door de raad moet worden beoordeeld, stelt het college voor dat het ervan uit kan gaan dat de verklaring van geen bedenkingen als definitief kan worden beschouwd indien geen zienswijzen worden ingediend.

Kanttelingen:

De vervangende woning ligt binnen de geluidszone (in de zin van de Wet geluidhinder) van de Noordenseweg. Uit berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de vervangende woning als gevolg van het wegverkeer op de Noordenseweg te hoog is (51dB, waar 48dB is toegestaan). Met het verlenen van de vergunning zal een hogere waarde worden vastgesteld voor de woning op basis van de Wet geluidhinder. Dit wordt in samenspraak met de gemeente geïnitieerd door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH).

Risico's / Beheersmaatregelen

Planschadeovereenkomst

Bij elke afwijking van een rechtsgeldig bestemmingsplan ontstaat het risico op planschade. Ondanks dat wij inschatten dat het risico op planschade in dit geval klein is, wordt uit zorgvuldigheid wel een planschaderisico-overeenkomst gesloten. Aanvrager verklaart zich door ondertekening van zo'n overeenkomst bereid eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen.

Gebruiksbeëindigingsovereenkomst

Om te voorkomen dat na het verlenen van de vergunning een tweede woning op het perceel wordt gebouwd, maar de huidige woning niet wordt omgebouwd tot berging, maar bewoond blijft, wordt voordat de omgevingsvergunning definitief wordt verleend, ten behoeve van het staken van het bewonen van de huidige woning een gebruiksbeëindigingsovereenkomst opgesteld. Op basis hiervan kan bovendien een mogelijk intensief handhavingstraject worden voorkomen.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Financiële

De kosten van de procedure en de vergunning komen voor rekening van de aanvrager.

Personele

De te verrichten werkzaamheden vallen onder de reguliere klantvraag die wordt afgehandeld binnen de bestaande uitvoeringsorganisatie.

Juridische

Bij elke afwijking van het bestemmingsplan ontstaat naast het risico op planschade ook de kans dat bedenkingen / zienswijzen worden ingebracht door derden. In sommige

situaties mondt dit uiteindelijk uit in bezwaar- en beroepsschriften. Eventuele juridische procedures behoeven menskracht en kosten geld.

Communicatie / Participatie

De 'verklaring van geen bedenkingen' wordt in eerste instantie zes weken als ontwerp ter inzage gelegd, samen met een ontwerp van de uiteindelijke vergunning. Gedurende de periode dat de ontwerpbesluiten ter inzage liggen, kan een ieder daar op reageren. Bij het uitblijven van reacties (zienswijzen), zal het college direct na afloop van de termijn een definitief besluit nemen in lijn met de ontwerpen. Als echter wel zienswijzen in worden gebracht, zullen deze in voorstelvorm worden voorgelegd aan de raad met de vraag aan de raad, of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om alsnog de 'verklaring van geen bedenkingen' niet te verlenen. Als dit zich voordoet kan het college niet anders dan de gevraagde vergunning alsnog weigeren.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

1. Aanvraagformulier
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Tekeningen van de beoogde woning
4. Advies Hoogheemraadschap Rijnland watertoets
5. Quickscan Flora & Fauna
6. Bodemonderzoek (verkennend en nader onderzoek)

Advies meningsvormende raad I 28 mei 2015

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.