

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Nieuwbouw 7 woningen op locatie oude Melkfabriek

Portefeuillehouder

M.S.M. Klingenberg–Klinkhamer (Blaricum)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Op 21 september 2021 heeft de raad het stedenbouwkundige plan voor de bouw van 3 sociale huurwoningen en 4 vrije sectorwoningen vastgesteld. Het bouwplan is na dit besluit nader onderbouwd middels een Ruimtelijke Onderbouwing. Om het bouwplan mogelijk te maken moet worden afgeweken worden van het bestemmingsplan. Voor deze procedure is het nodig, dat de raad een verklaring van geen bedenking afgeeft.

Besluiten

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven i.v.m. de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 7 woningen op het perceel Eerste Molenweg 1a.
2. De (ontwerp)verklaring van geen bedenking aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien er geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aanleiding voorstel

Voor de bouw van 7 woningen aan de Eerste Molenweg is een omgevingsvergunning aangevraagd. Medewerking kan alleen worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan via de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Doel

De bouw van 7 woningen passend bij de Woonvisie Blaricum 2017–2022 en passend bij de vraag naar sociale huurwoningen.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Het bouwplan is in overeenstemming met de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige verkaveling.

Het bouwplan inclusief de Ruimtelijke Onderbouwing is uitgewerkt tot een aanvraag om een omgevingsvergunning, passend bij het eerder door de raad genomen besluit. In de ruimtelijke onderbouwing, vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan, wordt onder meer ingegaan op diverse uitgevoerde milieuonderzoeken en parkeeronderzoek. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundige plan zijn wij ingegaan op het parkeeronderzoek. De onderzoeken staan de realisatie van het bouwplan niet in de weg. Het onderzoek naar archeologie is nog niet afgerond. Afronding kan pas als het huidige gebouw wordt gesloopt. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft eerder aangegeven dat het bouwplan zowel qua stedenbouwkundige opzet als beeldkwaliteit past in binnen het karakteristiek van Blaricum.

2.1 Dit is de wettelijk voorgeschreven procedure

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college de vergunning slechts verlenen indien de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.11, derde lid van de Wabo dient er eerst een ontwerpbesluit over de verklaring van geen bedenkingen ter inzage te worden gelegd (tegelijkertijd met het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning).

2.2 Dit draagt bij aan een snellere doorlooptijd van de procedure

Als er tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ingediend, is een heroverweging van het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen niet nodig, omdat er zich geen nieuwe feiten of omstandigheden voordoen. De omgevingsvergunning (bevoegdheid college), inclusief de verklaring van geen bedenkingen, kan dan zonder heroverweging worden verleend. Dit levert tijdswinst op, omdat de aanvraag dan niet opnieuw aan de raad hoeft te worden voorgelegd.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd

Voor dit bouwplan is inmiddels met de initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is het vaststellen van een exploitatieplan dan ook niet nodig.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Woonvisie Blaricum 2017–2022 en Structuurplan.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Alleen mondeling overeenstemming over sociale huurwoningen. Start procedure bij schriftelijke overeenkomst.

Van zowel de initiatiefnemer als Gooi en Omstreken hebben wij mondeling de bevestiging dat de 3 rijenwoningen, sociale huurwoningen worden en dat zij overeenstemming hebben over de prijs ed. De procedure van ter inzage legging wordt niet eerder gestart dan nadat deze mondelinge afspraak, in een overeenkomst is vastgelegd.

Financiën

Ten behoeve aanvraag worden op basis van de legesverordening leges in rekening gebracht. Tevens is in de anterieure overeenkomst geregeld, dat de kosten etc. en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

De aanvraag om een omgevingsvergunning, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning worden na het besluit van de raad voor 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer één of meer zienswijzen worden ingediend tegen de aanvraag om omgevingsvergunning worden deze door het college afgedaan. Indien er zienswijzen worden ingediend omtrent de verklaring van geen bedenking, dan worden deze aan de raad voorgelegd.

Communicatie

Direct omwonenden (straal 100 meter) worden uitgenodigd voor de RTG en raad.

Bijlagen

- Bouwplan (verkaveling, bouwtekeningen twee-onder-een en rij)
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief (milieu) onderzoeken (1. Bodem, 2. Water, 3. Archeologie, 4. Natuur, 5. Aanvulling Natuur, 6. Stikstof, 7. Akoestiek, 8. Parkeren).

Steller

hjong.

Registratiedatum

28 februari 2022