

Raadsvoorstel

Het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken aan de Pauluslaan 27 te Noordwijk.

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 13 juli 2021
Portefeuillehouder: : T.C.W.M. Alkemade
Programma : 9 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en st. vernieuwing
Zaaknummer : 100533

Voorgesteld besluit

- I) Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het besluit van het college tot het verlenen van medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning het perceel Pauluslaan 27 te Noordwijk, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- II) De ontwerpverklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging.
- III) De verklaring van geen bedenkingen te verlenen als geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt.

Kern van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om door middel van een verklaring van geen bedenkingen in te stemmen met een afwijking van het bestemmingsplan Landgoed Sancta Maria voor het bouwen van een woning op het perceel Pauluslaan 27 te Noordwijk.

Aanleiding

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning om een woning op het perceel Pauluslaan 27 te kunnen bouwen binnen gekomen. Het perceel ligt binnen twee bestemmingsplannen. Het ene deel van het perceel valt onder het bestemmingsplan Noordwijk Landgoed Sancta Maria, het andere deel valt onder Noordwijkerhout Landgoed Sancta Maria. De vrije kavelindeling zorgt er voor dat nu er een aantal woningen gerealiseerd zijn er een andere situatie ontstaat. Daardoor is realisering van de woning op deze manier beter ruimtelijk inpasbaar.

Wat willen we bereiken?

Met het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen wordt het mogelijk om ten behoeve van het voorliggende plan met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan zodat er een planologisch betere indeling van de kavel kan worden gerealiseerd.

Wat gaan we daarvoor doen?

- 1.1 *afwijking van het bestemmingsplan toestaan*

De bestemmingsplannen voor dit perceel zijn zodanig op elkaar afgestemd dat de aanvrager slechts in één deel een hoofdgebouw mag bouwen. Hiervoor zijn maatvoeringsvakken opgenomen in het bestemmingsplan die aangeven hoeveel woningen er maximaal mogen worden gebouwd. Voorliggende aanvraag voorziet in de bouw van een woning aan de zijde van de Bernadettelaan. Echter, het maximale aantal woningen dat daar o.g.v. het maatvoeringsvlak is toegestaan is bereikt. Dat zou betekenen dat de woning aan de zijde van de Pauluslaan moet worden gesitueerd. Dit is planologisch een minder logische situering omdat dit een kleiner bouwvlak betreft, hiermee waardevolle houtopstanden verdwijnen en er sprake is van bijgebouwen aan de voorzijde (hetgeen in strijd is met het daarvoor geldende beleid). Daarom wordt voorgesteld af te wijken van het bestemmingsplan middels een afwijkingsprocedure. De gewenste situering aan de Bernadettelaan levert een aantal strijdigheden op met het vigerende bestemmingsplan. Naast de overschrijding van het maximaal toegestane aantal woningen, ligt een deel van de woning (een hoek van ongeveer vier meter) in de bestemming 'Erf'. Binnen die bestemming zijn hoofdgebouwen niet toegestaan. Ook is door de situering een tweede in- en uitrit benodigd. Dit wordt ingegeven door de unieke situatie dat de kavel wordt doorsneden door een waterloop, die de kavel als het ware splitst. De tweedeling van de kavel door de waterloop maakt dat de ontsluiting over de kavel praktisch onhaalbaar is. Door het met goed gevolg doorlopen van een uitgebreide procedure Wabo kan de gewenste situering worden gerealiseerd.

1.2. *afgifte van een verklaring van geen bedenkingen is verplicht onderdeel in de procedure*
Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, maar door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het afwijken van het bestemmingsplan planologisch verantwoord is. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan waardoor niet binnenplannen kan worden afgeweken of anderszins door middel van een reguliere afwijkingsprocedure (kruimelgevallenregeling) medewerking kan worden verleend, moet een uitgebreide (buitenplanse) afwijkingsprocedure worden gevoerd. Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft (verklaring van geen bedenkingen - vvgb).

In het kader van de voorgeschreven procedure moet de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen ook ten aanzien van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zienswijzen worden ingebracht.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen
N.v.t.

Wat mag het kosten?

Er zijn geen financiële consequenties. De ambtelijke inzet wordt verhaald op de initiatiefnemer middels het heffen van leges.

Betrokken partijen/participatie

Overeenkomstig te doen gebruikelijk, zijn zowel interne als externe partijen (Omgevingsdienst West Holland, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland) bij de totstandkoming betrokken.

Eerst in vervolg op het voorliggende besluit wordt deze overeenkomstig de voorgeschreven vergunningprocedure gestart.

Communicatie

Communicatie over de vergunningaanvraag en de voorgenomen medewerking geschiedt op de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorgeschreven wijze. Deze maakt dat via de geëigende kanalen mededeling wordt gedaan van het voorgenomen besluit en de ter visielegging. Gedurende de termijn van ter visielegging wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen en dat een ieder gedurende een termijn van zes weken de gelegenheid krijgt hierover een zienswijze in te dienen (artikel 3.4 Awb).

Verdere procedure en planning

Indien uw raad de voorgestelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen vrijgeeft voor terinzagelegging, zal deze tezamen met het bouwplan en de ontwerpvergunning ter inzage worden gelegd.

Afhankelijk van de reacties naar aanleiding van de terinzagelegging zal het bouwplan door het college zonder verdere tussenkomst van de raad kunnen worden vergund - dat is uitsluitend het geval indien er geen zienswijzen zijn ingediend - ofwel zal het plan opnieuw aan uw raad worden voorgelegd - dit is in het geval indien er wel zienswijzen zijn ingediend.

In het laatste geval zal de raad opnieuw worden verzocht zich uit te spreken over de door ons voorgenomen vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan en daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het voorstel hiertoe zal dan vergezeld gaan van het bouwplan, de ingediende zienswijzen en onze reactie op die zienswijzen. Daarbij dient te worden bedacht dat de verklaring uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Bestuurlijk kader

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- A. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Tekeningen
- D. Advies welstandscommissie
- E. Raadsbesluit

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk
De secretaris, De burgemeester,

F.G. Mencke

Mw. W.J.A. Verkleij