



BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

Gemeente Laren – Gemeenteraad

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Ligweide.

Portefeuillehouder

N. Rood

Openbaar

Ja

Korte inhoud

De ontwikkelaar heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van vier twee-onder-een-kap-woningen bij de Ligweide. Om de bouw mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Besluiten

1. In te stemmen met de realisatie van vier twee-onder-een-kap-woningen bij de Ligweide.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van vier twee-onder-een-kapwoningen bij de Ligweide.
3. De ontwerpverklaring van geen bedenking aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien er geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend.

Aanleiding voorstel

In 2021 heeft uw raad bestemmingsplan Ligweide vastgesteld inzake de bouw van tien hofwoningen en twee vrijstaande woningen. Op basis hiervan is door een ontwikkelaar een plan gemaakt voor de bouw van deze woningen en heeft de gemeente de gronden verkocht. Ondanks grote inspanningen is het de ontwikkelaar niet gelukt om de twee vrijstaande woningen te verkopen. De ontwikkelaar heeft eind december 2023 in overleg

met ons een omgevingsvergunning aangevraagd om in de plaats van de vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kap-woningen te realiseren. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan. Er kan daarom alleen medewerking worden verleend als middels een uitgebreide procedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Daarvoor is een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad nodig.

Doel

Een planologische regeling die passend is voor het gebruik van de gronden en de bouw van woningen bij de Ligweide.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 De bouw van vier woningen is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het aangepaste plan voor de bouw van vier woningen is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie concludeert, dat het bouwplan voldoet aan het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan en concludeert ook, dat het plan een verbetering betekent ten opzichte van het initiële plan van twee woningen. De twee-onder-een-kap-woningen passen goed bij de al vergunde hofwoningen.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke beletselen

Voor het project is een nieuwe ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daarvoor is voor een belangrijk deel gebruik gemaakt van de onderzoeken en onderbouwing die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Ligweide. Ten opzichte hiervan is een nadere onderbouwing gemaakt voor parkeren en verkeer, we hebben immers twee extra woningen alsmede een nieuwe aerius berekening voor stikstofdepositie omdat de wetgeving op dit punt is gewijzigd.

Ten opzichte van het bestemmingsplan zijn er twee afwijkingen. Het gaat om vier woningen in plaats van twee en de vier woningen worden niet volledig in de bouwvlekken van de twee woningen gebouwd. De bouwhoogte verandert niet (8 meter) en de volumes van de vier woningen zijn vergelijkbaar met die van de twee vrijstaande woningen.

Geconcludeerd kan worden, dat er geen beletselen zijn die de bouw van de woningen in de weg zou staan.

1.3 Er worden twee extra woningen gebouwd.

De vrijstaande woningen die eerder waren gepland en de twee-onder-een-kap-woningen vallen in het dure segment. Desalniettemin kan worden opgemerkt, dat het wel gaat om twee extra woningen (er worden dus twee extra huishoudens gehuisvest) en de prijzen van de nieuwe woningen zijn lager dan die van de vrijstaande woningen.

2.1 De afwijking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college, maar de raad moet een verklaring van geen bedenking afgeven.

In het bestemmingsplan zijn de kaders voor de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd. Dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van dit initiatief moet het college een besluit nemen, maar mag dat pas nadat de raad een verklaring van geen bedenking heeft afgegeven.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (aanvraag is ingediend vóór 1-1-24. Het oude recht is daarom nog van toepassing).

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Omwonenden en belanghebbenden kunnen bezwaar maken

De aanpassing van het plan is met de kopers van de hofwoningen gecommuniceerd. Andere omwonenden worden ook van de aanpassing op de hoogte gebracht. Het indienen van bezwaar is op dit moment van de procedure nog niet mogelijk. Nadat de raad een (ontwerp)verklaring van geen bedenking heeft afgegeven, zal de aanvraag, conceptbesluit, ruimtelijke onderbouwing etc. voor zes weken ter inzage worden gelegd. Op dat moment kunnen er zienswijzen worden ingediend. Als de vergunning is verleend, kan beroep worden ingesteld.

Financiën

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is leges verschuldigd.

Duurzaamheid

De woningen zijn gasloos en voldoen aan wettelijke duurzaamheidsvereisten. Daarnaast worden nu meer woningen gebouwd op dezelfde grond als aanvankelijk de bedoeling was.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Nadat de raad de verklaring van geen bedenking heeft afgegeven, worden de stukken 6 weken ter inzage gelegd.

Communicatie

Omwonenden worden naast de wettelijke vereiste publicaties, schriftelijk geïnformeerd.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning met aëris berekening
3. Bouwplan
4. Advies van Ruimtelijke Kwaliteit

Steller

(hjong).

Registratiedatum

14 februari 2024