

Besluit B&W

Zaakkenmerk / Documentkenmerk

Z23.026017 / D23.249857

Onderwerp

Definitief verlenen omgevingsvergunning 'Slotstraat 19 en 19A, Kruiningen'

Afdeling

REO

Steller

Engelen, Tess van

Portefeuillehouder

M. Both

Datum besluit

13 september 2023

Toelichting advies

Samenvattend voorstel

Om de in dit voorstel genoemde argumenten wordt voorgesteld om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van twee-aaneengebouwde tiny houses op de gronden gelegen aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen en in te stemmen met de Nota zienswijzen, alsmede over de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen.

Besluit

Het college besluit:

1. Onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen aan het realiseren van twee-aaneengebouwde tiny houses op de gronden gelegen aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen, kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie G, nummers 3637 en 3638;
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze zoals verwoord in de Nota zienswijzen (D23.249883) en de indiener hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Aanleiding

Op 18 juni 2020, aangevuld op 8 oktober 2020, heeft de vorige eigenaar van de gronden aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen een principeverzoek ingediend voor het realiseren van twee kleine woningen, zogeheten 'tiny houses', op de gronden aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen, kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie G, nummers 3637 en 3638 (hierna: projectgebied). Het projectgebied betreft een braakliggend terrein en heeft een oppervlakte van 221 m².

Op 17 november 2020 heeft uw college in principe besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het realiseren van twee tiny houses aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen (D20.026060). De vorige eigenaar heeft de gronden aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen intussen verkocht aan de gebroeders Boeder (hierna: de initiatiefnemer). De initiatiefnemer voornemens is om aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen twee-aaneengebouwde tiny houses te bouwen. Zij hebben het bouwplan, vergeleken met het bouwplan uit het principeverzoek, wel aangepast.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is er, in overleg met de initiatiefnemer, voor gekozen om een uitgebreide procedure omgevingsvergunning te voeren. Op 20 januari 2023 heeft de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van twee-aaneengebouwde tiny houses.

Op 5 juni 2023 heeft uw college ingestemd met het verlenen van de omgevingsvergunning 'Slotstraat 19 en 19A, Kruiningen'. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft vanaf donderdag 15 juni 2023 tot en met woensdag 26 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze van een belanghebbende ontvangen.

Argumenten

De ruimtelijke onderbouwing 'Slotstraat 19, Kruiningen' en bijbehorende bijlagen maken inzichtelijk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief is getoetst aan landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en er is onderzoek verricht naar de invloed van de ontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving.

Zienswijze

Binnen de gestelde termijn is 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (D23.249883). Deze nota is tevens opgenomen als bijlage bij de te verlenen omgevingsvergunning 'Slotstraat 19 en 19A, Kruiningen'. De zienswijze geeft geen aanleiding om de beschikking en bijbehorende stukken aan te passen.

Mondelinge toelichting

In de beantwoording op de zienswijze bieden wij de indiener de mogelijkheid om een afspraak te maken met verantwoordelijk wethouder Both, bijgestaan door mevrouw van Engelen (behandelend ambtenaar) en de heer Linders (bodemadviseur), zodat wij onze beantwoording mondeling kunnen toelichten.

Overlegresultaten

Er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. De provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen hebben een inhoudelijke reactie gegeven. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen. Genoemde overlegpartners hebben geen zienswijze kenbaar gemaakt.

Vergunningverlening

Dit initiatief ligt binnen de door Provinciale Staten vastgestelde grenzen van het bestaand bebouwd gebied, zoals die gelden op het moment waarop de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Om die reden ligt de bevoegdheid om te besluiten over het al dan niet verlenen van een vergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo bij uw college.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van twee-aaneengebouwde tiny houses aan de Slotstraat 19 en 19A in Kruiningen heeft tot doel om een al vele jaren braakliggend terrein op een centrale plek in Kruiningen in te vullen. Zowel aan de lokale woningvoorraad als aan de kwaliteit van de ruimtelijke structuur van het dorp wordt daarmee een positieve bijdrage geleverd. Met de voorgestelde aanpak wordt beoogd om dit initiatief te realiseren met een goede belangenafweging en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.

Draagvlak (intern en/of extern)

Aangezien de juridisch-planologische relevante onderdelen van de te verlenen omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning inhoudelijk ongewijzigd zijn, is het voorliggende voorstel niet voorafgaand aan besluitvorming door uw college voorgelegd aan verantwoordelijk wethouder Both. De Nota zienswijzen is besproken met wethouder Both en hij heeft ingestemd met de inhoud daarvan.

Kosten, baten en dekking

Voor de te voeren omgevingsvergunningprocedure is een anterieure overeenkomst gesloten om de plankosten van € 8.620,00 op de initiatiefnemer te verhalen. Ook voorziet de overeenkomst in een regeling voor de afwenteling van planschade.

Risico's

Zoals bij elke planologische procedure is vooraf geen zekerheid te geven over de uitkomst. Het handelen van individuele belanghebbenden is nooit te voorspellen. Er bestaat altijd het risico dat beroep wordt aangetekend. Met name de doorlooptijd van de procedure kan hierdoor sterk beïnvloed worden.

Aanpak en uitvoering

Als wordt ingestemd met dit voorstel wordt de omgevingsvergunning verleend.

Monitoring, evaluatie en verantwoording

Dit voorstel hoeft op zichzelf bezien niet te worden geëvalueerd.