

Besluit B&W

Zaakkenmerk / Documentkenmerk	Z21.015454 / D21.174555
Onderwerp	Omgevingsvergunning Zandweg 1e Kruiningen
Afdeling	REO
Steller	Hoepen, Marly van
Portefeuillehouder	M. Both
Datum besluit	21 juli 2021

Toelichting advies

Samenvattend voorstel

Om de in het advies genoemde redenen wordt voorgesteld om met inachtneming van de uitgebreide voorbereidingsprocedure en onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning met bijgebouwen aan de Zandweg 1e in Kruiningen.

Besluit

Het college besluit:

1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning met bijgebouwen aan de Zandweg 1E In Kruiningen, op de gronden kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummer 39;
2. Een besluit hogere grenswaarden te nemen ten behoeve van het onder 1 genoemde initiatief;
3. Het ontwerp van de omgevingsvergunning samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden gelijktijdig ter inzage te leggen;
4. De verschuldigde leges en plankosten op de gebruikelijke manier in rekening te brengen bij de initiatiefnemer;
5. De omgevingsvergunning definitief te verlenen als er tijdens de periode van ter inzagelegging van de ontwerpbeschikking geen zienswijzen worden ingediend;
6. Het besluit hogere grenswaarden definitief vast te stellen als er tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend;
7. De gemeenteraad voor te stellen het bouwvlak tussen de Zandweg 4A en Zandweg 6 in Kruiningen te laten vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2020',

m.d.v. dat eerst het besluit hogere grenswaarden moet worden genomen voordat de omgevingsvergunning definitief kan worden verleend.

Aanleiding

Ter plaatse van de Zandweg 1E te Kruiningen ligt een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummer 39. Het perceel is eigendom van de heer C.A. Zweemer. De heer Zweemer (hierna: de initiatiefnemer) woont aan de Zandweg 8B in Kruiningen. Hij wil op het genoemde perceel een woning bouwen.

Op 19 november 2019 heeft uw college in principe besloten om onder voorwaarden een positieve houding te nemen ten aanzien van het mogelijk maken van dit initiatief (besluit

19.020148). Aangezien het niet wenselijk is om te veel woningbouw mogelijk te maken in het kader van het woningbouwprogramma heeft u aan uw principestandpunt de voorwaarde verbonden dat de bouwmogelijkheid op de locatie tussen Zandweg 4A en Zandweg 6, welke tevens in eigendom is van initiatiefnemer, moet komen te vervallen bij het bouwen van een woning aan de Zandweg 1E.

Op 28 mei 2020 heeft de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning aan de Zandweg 1E in Kruiningen.

Argumenten

Het initiatief

De initiatiefnemer wil een woning met bijgebouwen en een daarbij behorend erf te realiseren aan de Zandweg 1E in Kruiningen, op de gronden kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummers 39. Het perceel reikt vanaf de Zandweg tot aan de sloot aan de achterzijde (zuidzijde). Het perceel heeft een oppervlakte van 5.760 m². De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap en de woning is parallel aan de Zandweg geprojecteerd. De woning krijgt aan de achterzijde een aanbouw bestaande uit een slaapkamer, badkamer en veranda en achter de woning is een bijgebouw met veranda geprojecteerd. De geprojecteerde schuur heeft een oppervlakte van 55 m² en een nokhoogte van 4,50 meter. De geprojecteerde veranda heeft een oppervlakte van 32 m² en een bouwhoogte van 3,00 meter.

Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Daarin wordt het initiatief nader toegelicht op alle voor de ruimtelijke ordening relevante aspecten. Die ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd (poststuk D21.181634).

Bestemmingsplan

De desbetreffende gronden vallen binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2019' en hebben daarbij gekregen de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone', 'overige zone – ruimte voor verdichting' en 'vrijwaringszone – radar'. Doordat de gronden geen bouwvlak hebben gekregen mogen er enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht die passen binnen de agrarische bestemming. Het bouwen van een woning is dus in strijd met het bestemmingsplan.

De desbetreffende gronden vallen eveneens binnen het gebied van het vanaf 29 april tot en met 9 juni 2021 ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, 2020'. Het initiatief is ook strijdig met dit ontwerpbestemmingsplan.

Procedure

Op 28 mei 2020 heeft de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Vanwege het feit dat hete bouwplan niet gerealiseerd kan worden met een reguliere omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 1° of onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is er een uitgebreide vergunningsprocedure om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3° van de Wabo gestart. Deze procedure heeft een beslistermijn van 26 weken op grond van het bepaalde in artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb); deze termijn kan met maximaal 6 weken worden verlengd. Door omstandigheden is deze termijn reeds verstreken.

Het behoeft geen betoog dat met een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo het bestemmingsplan niet kan worden aangepast. Daarvoor is immers een raadsbesluit nodig. Met een omgevingsvergunning kan slechts een bepaald initiatief dat niet rechtstreeks is toegestaan op een aangewezen locatie mogelijk worden gemaakt, eventueel kunnen er in een vergunning wel voorwaarden aan een initiatief verbonden worden. Het instrument van de omgevingsvergunning kan dus niet worden gebruikt om het bouwvlak tussen de Zandweg 4A en Zandweg 6 in Kruiningen te verplaatsen naar de Zandweg 1E: daarvoor is een bestemmingsplanprocedure nodig.

De aanvraag om omgevingsvergunning is niet in lijn met het principestandpunt van uw college. Omdat het gaat om een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied moet volgens de

Omgevingsverordening Zeeland 2018 de zogenoemde 'rood voor rood regeling' worden toegepast. Deze provinciale regeling houdt in dit geval in dat er alleen bebouwing kan worden gerealiseerd indien en nadat een bouwvlak wordt verplaatst naar de beoogde locatie. Aan die voorwaarde kan met de uitgebreide vergunningsprocedure niet worden voldaan, waardoor er strijd ontstaat met de provinciale omgevingsverordening. De initiatiefnemer wenst desondanks de vergunningaanvraag niet af te breken.

Om dit initiatief met een uitgebreide voorbereidingsprocedure te kunnen vergunnen, zonder strijdigheid met de 'Omgevingsverordening Zeeland 2018' moet de bestaande bouwmogelijkheid tussen de Zandweg 4A en Zandweg 6 vervallen. Om die reden is deze bouwmogelijkheid niet meer opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2020'. Door de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2020' geldt nu een aanhoudingsplicht voor alle initiatieven op deze locatie die niet passen binnen het ter visie gelegde bestemmingsplan. Op deze manier wordt de woningbouwmogelijkheid tussen de Zandweg 4A en Zandweg 6 in Kruiningen geblokkeerd.

Geluid (verkeerslawaaï)

Voor bijna alle ruimtelijke aspecten van dit initiatief is bij de behandeling van het principeverzoek een afweging gemaakt. Het aspect 'geluid' behoeft echter nog extra aandacht. Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Ter hoogte van het plangebied zijn de navolgende wegen van belang: Zandweg, de Rijksweg A58, Schapenweg. Vanwege de status van deze wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bezien of het bouwen van een woning op de door de initiatiefnemer gewenste plaats verantwoord is. Ten behoeve van het bouwplan aan de Zandweg 1E te Kruiningen is onderzocht wat de geluidbelasting vanwege de omliggende wegen op de projectlocatie bedraagt. Tevens is onderzocht of de woning binnen de 56 dB contour van de naastgelegen helihaven aan de Zandweg is geprojecteerd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse van de beoogde woning aan de Zandweg 1E de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Dat komt door de aanwezigheid van de autosnelweg A58. De geluidbelasting vanwege de A58 bedraagt ten hoogste 50 dB. Uit het onderzoek is tevens gebleken dat de andere relevante wegen geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde opleveren. Voor de beoogde woning kan door uw college vanwege de buitenstedelijke situatie een hogere waarde als bedoeld in de Wgh verleend worden van ten hoogste 53 dB. De gecumuleerde geluidniveaus vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste 55 dB ter plaatse van de beoogde woning. De woning wordt dermate geïsoleerd dat de geluidsniveaus binnen de woning acceptabel zijn. De geluidkwaliteit ter plaatse van de voorgevel van de beoogde woning is redelijk. Ter plaatse van de achtergevel van woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat, voor zover dit betrekking heeft op het aspect wegverkeerslawaaï. Geconcludeerd kan worden dat, met een besluit hogere waarde van ten hoogste 53 dB, het aspect geluid geen belemmering is voor het plan. Ingevolge artikel 110a, eerste lid, is uw college van burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Het initiatief kan niet mogelijk worden gemaakt zonder dat er is besloten om een hogere (geluid)waarde toe te staan. Het besluit hogere waarde volgt dezelfde procedure als de vergunning met een terinzagelegging en vaststelling. Voorgesteld wordt om een besluit hogere waarden te nemen om het bouwen van de woning en het bewonen van de woning mogelijk te maken. Een conceptbesluit is bijgevoegd (poststuk D21.181656).

De beoogde woning is buiten de 56 dB contour van de helihaven aan de Zandweg geprojecteerd, zodat voldaan wordt aan het gestelde in artikel 12 van het Besluit burgerluchthavens.

Verklaring van geen bedenkingen van gemeenteraad

Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt - zoals reeds uiteengezet is - het bestemmingsplan niet aangepast. Een initiatief dat wordt gerealiseerd op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3° van de Wabo en dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan

wel dermate ingrijpende gevolgen hebben dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Om in elk geval in een aantal categorieën van gevallen snel op initiatieven te kunnen reageren, heeft de gemeenteraad van Reimerswaal in zijn vergaderingen van 22 juni 2010, van 20 december 2011 en van 26 maart 2013 - op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht - besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen behoeft te worden aangevraagd als de activiteit waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd:

1. is geprojecteerd binnen de door Provinciale Staten vastgestelde grenzen van het bestaand bebouwd gebied, zoals die gelden op het moment waarop de aanvraag wordt ingediend;
2. past binnen de opzet van een ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan;
3. past binnen de opzet van een vastgestelde structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet ruimtelijke ordening;
4. past binnen de uitgangspunten voor de afronding/optimalisering van het Windturbinepark Kreekraksluizen-Spuikanaal.

Dit initiatief kan als passend worden beschouwd binnen de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal', aangezien de desbetreffende gronden waarop dit initiatief is geprojecteerd de aanduiding 'Ruimte voor verdichting' hebben gekregen en daarom mede bestemd zijn voor landschappelijke verdichting. In de structuurvisie staat in paragraaf 6.1.5 het volgende over openheid en verdichting: "De gebieden 'Getij afzettingen' en 'Agrarisch gebied' komen hoofdzakelijk overeen met de zgn. 'oudlandpolders'. Daar deze gebieden van oudsher het eerst en meest zijn bevolkt, is hier ook de meeste dynamiek aanwezig. In deze gebieden zijn functies als landbouw, wonen, niet-agrarische bedrijvigheid reeds met elkaar verweven tot een relatief kleinschalige, verdicht en gemengd gebied." Om bovengenoemde reden wordt voorgesteld om dit initiatief als passend te beschouwen binnen de op 25 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie en daarom geen verklaring van geen bedenkingen te vragen van de gemeenteraad.

Vergunning

Uw college is bevoegd om te besluiten over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3° van de Wabo. Bijgevoegd zijn de overwegingen en voorwaarden om vanuit ruimtelijk oogpunt gezien medewerking te verlenen aan dit initiatief (poststuk D21.179949) en het ontwerp van de beschikking (poststuk D21.181377). Voorgesteld wordt het ontwerp van de vergunning, met inachtneming van bovenstaande procedure en de in de bijlage genoemde voorwaarden, op de gebruikelijke manier te publiceren. Het daadwerkelijk verlenen van de vergunning is, indien er tijdens de komende periode van terinzagelegging geen zienswijzen worden ontvangen, door uw college gemandateerd aan het afdelingshoofd van de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. Indien er wel zienswijzen kenbaar worden gemaakt, wordt uw college te zijner tijd nader geadviseerd.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met de voorgestelde aanpak wordt beoogd om de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Zandweg 1E in Kruiningen te honoreren op basis van een goede belangenafweging en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.

Draagvlak (intern en/of extern)

Er is extern en intern voldoende draagvlak voor het honoreren van het initiatief.

Extern

De ruimtelijke onderbouwing is toegestuurd aan de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen, de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) en Rijkswaterstaat. Op 20 april 2021 heeft de VRZ kenbaar gemaakt het niet nodig te achten om in het kader van externe veiligheid nader te adviseren, omdat de ontwikkeling niet meer dan 10 personen toevoegt aan de omgeving.

Rijkswaterstaat heeft op 17 mei 2021 per e-mail laten weten geen opmerkingen te willen maken op het gepresenteerde initiatief.

De provincie Zeeland heeft op 17 mei 2021 per brief kenbaar gemaakt dat uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing nog onvoldoende blijkt dat voldaan wordt aan de 'rood voor rood regeling'. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

Het waterschap Scheldestromen heeft op 20 mei 2021 per brief een wateradvies uitgebracht waaruit onder andere blijkt dat nog onvoldoende duidelijk was of de watercompensatie voldoende is, het initiatief en ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

Met de RUD-Zeeland is contact gezocht voor de juridische beoordeling van het initiatief op het aspect 'geluid'. De RUD-Zeeland heeft geen bezwaren tegen dit initiatief en heeft daarom het hiervoor genoemde ontwerp van het besluit hogere grenswaarden opgesteld. Wel plaatst de RUD-Zeeland de volgende kanttekeningen;

- Het is de vraag of het wenselijk is, om zo dichtbij de in- en uitvliegroute van de helikopters een woning te realiseren, los van het feit of dit volgens de regels wel of niet mag.
- Als extra punt geven we mee dat de vraag is of er daadwerkelijk sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het lijkt normtechnisch allemaal mogelijk, maar de niveaus zijn nog steeds hoog. Ondanks dat er per jaar slechts beperkt sprake is van helikopterbewegingen zal op het moment dat er sprake is van een beweging sprake zijn van hogere niveaus. Deze pieken worden niet getoetst, maar de geluidsniveaus op die specifieke momenten zijn hoog en kunnen mogelijk eerder tot geluidhinder leiden.

De wenselijkheid van het initiatief, mede gezien in het licht van bovenstaande kanttekeningen, kan door uw college worden bepaald en door de initiatiefnemer. Met inachtneming van de wet- en regelgeving met betrekking tot het verkeerslawaaï bestaat de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen. Gelet op het feit dat er in de omgeving meer woonhuizen aanwezig zijn is het bouwen van een extra woning in ruimtelijk opzicht niet onaanvaardbaar. Nu de initiatiefnemer er zelf voor kiest om een woning te bouwen in de nabijheid van een helihaven en hij is gewezen op de akoestische aspecten daarvan mag worden aangenomen dat hij een bewuste keuze heeft gemaakt voor deze bouwlocatie.

De initiatiefnemer heeft zelf contact gelegd met de nabije bedrijven; Interscaldes, TMC wonen en het Thomashuis. Deze partijen hebben geen bezwaar tegen de bouw van een woning op de beoogde locatie.

Intern

Wethouder Both is bekend met dit initiatief en heeft ook met de initiatiefnemer gesproken over de voortgang van de planologische procedure. De wethouder is van mening dat het met in achtneming van de geldende procedurestappen verantwoord is medewerking te verlenen aan dit initiatief.

De landschappelijke inpassing is beoordeeld en akkoord bevonden door Gwendal Uytendewilligen van de afdeling Gemeentewerken. De werkwijze omtrent de omgevingsvergunning is intern afgestemd met Juliet Hoogesteger (BMH), Saskia Reubens en Laura Meijers (REO). De werkwijze omtrent het besluit hogere grenswaarde is besproken met David Steenberg (BMH). In lijn met de overlegresultaten en de gemaakte afspraken is dit voorstel tot stand gekomen.

Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer is vastgelegd:

- dat de verschuldigde plankosten door initiatiefnemer moeten worden voldaan, deze kosten zijn op gebruikelijke wijze berekend;
- dat het legesbedrag voor een aanpassing van de bestemming bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2020' van € 849,70 in rekening wordt gebracht (voor het verwijderen van het bouwvlak tussen de Zandweg 4A en Zandweg 6 in Kruiningen), waardoor het

bouwen van een woning aan de Zandweg 1E in Kruiningen niet langer in strijd is met de provinciale omgevingsverordening;

- een regeling voor planschade, zoals deze ook wordt gehanteerd voor de huidige initiatieven die zijn opgenomen in het veegplan 'Buitengebied, 2020'.

Daarnaast zullen bij initiatiefnemer na afloop van de procedure ook kosten in rekening worden gebracht voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Deze kosten zullen worden berekend op basis van de legesverordening.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de kosten van deze procedure door initiatiefnemer worden gedragen.

Risico's

De volgende voorzienbare risico's zijn er indien de voorgestelde werkwijze wordt gevolgd;

- Mogelijk zijn niet alle factoren die een rol spelen bij deze vergunningaanvraag voldoende afgewogen en/of is er een belanghebbende die bezwaren heeft. Dit kan resulteren in een zienswijze tijdens de periode dat de ontwerpvergunning ter inzage ligt. Zienswijzen kunnen zorgen voor een vertraging van de vergunningaanvraag. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.
- Indien belanghebbenden (onevenredig) worden benadeeld kan er een situatie bestaan waarin planschade wordt geclaimd. Een regeling voor planschade is onderdeel van de overeengekomen anterieure overeenkomst.
- Tegen het besluit hogere grenswaarde kan, net als tegen de ontwerpvergunning, een zienswijze worden ingediend. Zienswijzen kunnen zorgen voor een vertraging van uw beslissing omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Aanpak en uitvoering

Na instemming met dit voorstel wordt de ontwerpvergunning samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden in ontwerp gepubliceerd. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend wordt de vergunning samen met het besluit hogere grenswaarden vervolgens definitief vastgesteld en gepubliceerd. Als er zienswijzen worden ingediend dan wordt een zienswijzennota opgesteld. De voorgestelde reactie wordt voorgelegd aan uw college en u krijgt de mogelijkheid om uw besluit omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te heroverwegen.

Monitoring, evaluatie en verantwoording

De handhavers voeren controle uit op de naleving van vergunningen en de regels van het geldende bestemmingsplan. Indien in strijd met de vergunning en/of het geldende bestemmingsplan wordt gehandeld, dan kan er handhavend worden opgetreden.

Als de omgevingsvergunning is verleend zal de gemeenteraad worden voorgesteld de bestemming van de gronden aan de Zandweg 1E in Kruiningen bij de vaststelling van het (komende) bestemmingsplan 'Buitengebied, 2021' in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning.