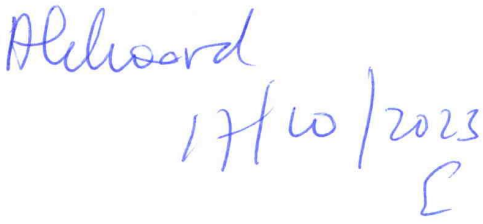


	COLLEGEADVIES	
Onderwerp: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Moleneind 6a te Kortenhoef	openbaar	
Kenmerk:	Z.77840	
Team: Beleid & Ontwikkeling	Akkoord door directeur: Ja Akkoord door teammanager: Ja	
Portefeuillehouder: Wethouder R. de Haan	Andere betrokkenen portefeuillehouders:	
Ander(e) betrokken team(s):	Vergunningen	
Te behandelen in:	Collegevergadering: 17-okt-2023 Commissievergadering: n.v.t. Raadsvergadering: n.v.t.	
Conceptbesluit Het college besluit: 1. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, ten behoeve van het amoveren en herbouwen van een woning aan het Moleneind 6a, voor een periode van zes weken ter inzage te leggen; 2. Het ontwerpbesluit hogere waarden (in het kader van de Wet geluidhinder) gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen; 3. Een planschadeovereenkomst te ondertekenen.		
Besluit college d.d. 17 oktober 2023 	WKPB: Nee Communicatie: Nee OR: Nee LT Agenda: Nee Secretaris: gezien/bespr. Paraaf voor archivering:	

Inleiding:

Voor het perceel Moleneind 6a te Kortenhoef is een aanvraag ingediend voor het amoveren van de bestaande geschakelde woning, zodoende er op dezelfde locatie een nieuwe vrijstaande woning kan worden opgericht.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Het Wijde Blik 2004" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2005 en het betreffende perceel is bestemd voor 'Woondoeleinden'. Ter plaatse van de bestaande woning is het perceel voorzien van een bouwvlak.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. In de bouwregels is bepaald dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. De nieuwe woning wordt gesitueerd buiten het in het bestemmingsplan bepaalde bouwvlak. Daarnaast kent de nieuwe op te richten woning een grotere oppervlakte dan de huidige. Zodoende is een uitgebreide procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan benodigd. Hierna volgt een impressie van de voorgestelde planontwikkeling.

**Argumenten:****1.1 Er is een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd**

De ruimtelijke onderbouwing die is ingediend ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zo blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de benodigde milieuonderzoeken in het kader van o.a. akoestiek, stikstof, bodem en archeologie volstaan. Tevens is het plan getoetst aan sectoraal overheidsbeleid, en wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende gemotiveerd.

1.2 Bij vergelijkbare aanvragen aan het Moleneind is al eerder meegewerkt

Op 5 februari 2019 heeft de raad het 'Wijzigingsplan Moleneind 56 te Kortenhoef' vastgesteld, voor het bouwen van een vrijstaande nieuwbouwwoning ter plaatse van een verouderde woning. Bij dit specifieke geval ging het op vergelijkbare wijze om een sterk verouderde en slecht geïsoleerde woning, waarbij er de behoefte bij de aanvrager bestond om passende nieuwbouw te voorzien aan de historische lintbebouwing. Op 1 december 2022 is de omgevingsvergunning voor deze aanvraag afgegeven, waarbij er nog wel een binnenplanse afwijking ten behoeve van een afwijkende goothoogte, alsmede een tweetal milieuonderzoeken moesten worden aangeleverd.

Op 13 december 2021 is er tevens een omgevingsvergunning afgegeven ten behoeve van een vergelijkbare aanvraag aan het Moleneind ter hoogte van nummer 46. Voor deze aanvraag heeft de raad per 11 maart 2021 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarin de mogelijkheid is opgenomen om een bestaande woning te amoveren, zodoende er elders op het perceel een nieuwe woning kon worden opgericht. Op vergelijkbare wijze als bij de voorliggende aanvraag voorzag de oude situatie in bebouwing vrijwel haaks op de doorgaande weg, waar in de nieuwe situatie de woning verder naar achter op het perceel is gesitueerd.

Het belangrijkste verschil met de voornoemde voorbeelden is dat er voor de voorliggende aanvraag geen gebruik wordt gemaakt van een reguliere of bestemmingsplanprocedure, maar van een uitgebreide procedure om omgevingsvergunning.

1.3 De nieuwe situatie voorziet in parkeren op eigen terrein

In de huidige situatie is er geen ruimte meer voor parkeren op eigen terrein, gegeven er voor een naastgelegen aanvraag parkeerruimte is overgenomen door de burens op nummer 6. Middels deze aanvraag kan er weer worden voorzien in parkeren op eigen terrein, zodoende de huidige en toekomstige bewoners niet meer afhankelijk zijn van het parkeren langs de doorgaande weg.

1.4 De aanvraag valt onder de aangewezen categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist

In haar besluit van 22 september 2016 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor deze verklaring niet noodzakelijk is. De aanvraag wordt aangemerkt als een categorie zoals aangewezen in artikel 2.27 Wabo, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwvlak van de woning wordt weliswaar gewijzigd, maar de betreffende wijziging past binnen de uniforme bestemmingsplanregels (artikel 1, lid 4, van de VVGB-lijst). Bij benadering blijkt dat er kan worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zodat er geen instemming van de raad is vereist (artikel 30, lid 4, van het bestemmingsplan).

1.5 Publiceren is wettelijk verplicht

Na goedkeuring van het college wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Binnen deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend tegen het besluit. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt het ontwerpbesluit definitief en kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

2.1 Er dienen hogere waarden te worden vastgesteld om de voorgenomen planontwikkeling mogelijk te maken

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van het Moleneind en de Vreelandseweg (N201). Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de nieuwe situatie getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder en is aangegeven wat hiervan de consequenties zijn.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het Moleneind en de Vreelandseweg (N201) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Met dit besluit wordt vanwege het Moleneind en de Vreelandseweg (N201), voor de woning hogere waarden vastgesteld. De Wet geluidhinder (artikel 110 c) bepaalt dat het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

3.1 Sluiten van een planschadeovereenkomst

Omdat uit het verlenen van medewerking planschade kan voortvloeien en die voor rekening van de initiatiefnemer dient te komen, moet een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten. Hiermee zijn de eventuele kosten voor planschade in de directe omgeving afgedekt. De betreffende overeenkomst is reeds opgesteld en dient nog te worden ondertekend door u college.

Kanttekeningen/Risico's:

3.2 Er kunnen zienswijzen worden ingediend

De aanvrager heeft de communicatie en participatie met de omgeving naar toebehoren geborgd, zodoende er op voorhand valt te verwachten dat er vanuit de omgeving geen zienswijzen zullen worden ingediend.

Financiële consequenties:

Er zijn voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties wanneer medewerking wordt verleend aan de voorgenomen planontwikkeling. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. De overige kosten worden gedekt aan de hand van de standaardleges voor een omgevingsvergunning.

Aanpak (planning & uitvoering)

Het collegebesluit is voorzien op 17 oktober 2023. Vanaf de week erop zal dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning zes weken ter inzage worden gelegd.

Communicatie en participatie

Is agendapunt aangemeld bij communicatie? Nee

De initiatiefnemer heeft een participatieverslag met de omwonenden aan het Moleneind 6 en 7 aangeleverd. Op basis van het verslag wordt gesteld dat de initiatiefnemer zich in voldoende mate heeft ingespannen om een goede participatie te waarborgen. Hierbij is rekening gehouden met de door de gemeente beschikbaar gestelde leidraad.

Duurzaamheidsaspecten

Initiatiefnemer verwoordt in de ruimtelijke onderbouwing dat de nieuwbouwwoning zal voldoen aan de regels conform het bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot duurzaamheid zoals de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Ook zal er een berekening Milieuprestatie van het Gebouw (MPG) aan worden geleverd, conform de regels van het Bouwbesluit.

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing Moleneind 6a
- Ontwerp besluit hogere waarden (Wgh)