

		COLLEGEADVIES	
Onderwerp: Vaststelling en anterieure overeenkomst omgevingsvergunning Noordereinde 249 te 's-Graveland		openbaar	
Kenmerk:		Z.72442	
Team: Beleid & Ontwikkeling		Akkoord door directeur: Ja Akkoord door teammanager: Ja	
Portefeuillehouder: R. van Rijn		Andere betrokkenen portefeuillehouders:	
Ander(e) betrokken team(s):		Vergunningen	
Te behandelen in:		Collegevergadering: 26 november 2024 Commissievergadering: N.v.t. Raadsvergadering: N.v.t.	
Conceptbesluit Het college besluit: 1. De omgevingsvergunning voor het amoveren en oprichten van drie woningen aan de Noordereinde 249 te 's-Graveland te verlenen. 2. De bijgevoegde anterieure overeenkomst, inclusief bijlagen, voor Noordereinde 249 te 's-Graveland aan te gaan. 3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo) geheimhouding op te leggen aan bijlage III (de anterieure overeenkomst).			
Besluit college d.d. 26 november 2024 		WKPB: Nee Communicatie: Nee OR: Nee LT Agenda: Nee Secretaris: gezien/bespr.  Paraaf voor archivering:	

Inleiding:

De Initiatiefnemer is voornemens om 3 woningen tezamen met alle benodigde voorzieningen met betrekking tot afvalinzameling aan het Noordereinde 249 te 's-Graveland te realiseren. Op de beoogde planontwikkeling is niet de Omgevingswet, maar de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing omdat de aanvraag onder het overgangsrecht valt.

De door Initiatiefnemer beoogde planontwikkeling is omwille van een afwijkende bestemming niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Wijdemeren, Kern 's-Graveland en landgoederen", zoals is vastgesteld op 1 november 2012. Om die reden is planologische medewerking van de gemeente vereist om het plan te kunnen realiseren.

Het ontwerp besluit omgevingsvergunning heeft tezamen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van 18 april 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op grond van de lijst van aangewezen gevallen geldt op basis van artikel 1, lid 11, dat er geen verklaring van bedenkingen (VVGB) is vereist. Zodoende is er geen raadsbesluit benodigd.

In de anterieure overeenkomst worden – onder meer – afspraken gemaakt over:

- realisatie van het bouwprogramma;
- parkeerplaatsen;
- exploitatievergoeding, planschade;
- risico's, schade, aansprakelijkheid;
- communicatie en vertrouwelijkheid;
- kwalitatieve verplichtingen;
- kettingbeding, derdenbeding, niet nakoming, boete;
- ontbinding van de anterieure overeenkomst en Bibob-toets;
- en contractovername en het einde van de anterieure overeenkomst.

Het advies is om bijgevoegde anterieure overeenkomst, inclusief bijlagen, aan te gaan. Hierna volgt de argumentatie.



Verbeelding: vooraanzicht (vanaf Noordereinde) [links]; achteraanzicht [rechts]

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

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 Participatie met omwonenden

Er heeft participatie plaatsgevonden in lijn met de gemeentelijke participatienota, waarbij belanghebbenden zijn geïnformeerd over de plannen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de voorgestelde planontwikkeling. Er is geen aanleiding gebleken om het plan aan te passen op basis van de participatie.

1.3 Er is in 2023 een ontheffing verleend door de Gedeputeerde Staten ten behoeve van bouwen in MRA landelijk gebied

Het perceel is gelegen binnen een achttal werkingsgebieden van de op 16 november 2020 vastgestelde Omgevingsverordening NH2020. Het gaat om diverse werkingsgebieden waaronder Bijzonder provinciaal landschap, MRA landelijk gebied en Natura2000. Vanwege het bepaalde in de artikel 6.9, lid 1, van de Omgevingsverordening NH2020, kon het college aanvankelijk geen medewerking verlenen aan het initiatief. De provinciale instructieregels bepalen namelijk dat een ruimtelijk plan ter plaatse van voornoemde werkingsgebieden niet mag voorzien in kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Medewerking aan het plan is alleen mogelijk indien er ontheffing wordt verleend. Op grond van artikel 4.1a van de Wet Ruimtelijke Ordening en artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 kan Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.9. Dit kan voor zover de verwezenlijking van de gemeentelijke omgevingsvisie wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen.

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die ter plaatse kan worden bereikt, het kleinschalige karakter, de aansluiting bij de overige bebouwing en de ligging bij de kern 's-Graveland/Kortenhoeve, is er in 2023 een ontheffing op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 aangevraagd. De betreffende ontwerp-ontheffing is per 6 juli 2023 verleend door de Gedeputeerde Staten en deze verwordt tot definitieve ontheffing voor de huidige vaststellingsfase.

1.4 De nieuwe situatie voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen en het vigerende parkeerbeleid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt er in voldoende mate gemotiveerd dat de voorgestelde planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke parkeernormen en parkeerbeleid. Bij functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande legale situatie. De voorgaande functie betrof een buurtwinkel met een totale parkeernorm van 8,77 parkeerplaatsen. Voor de op te richten woningen geldt een parkeernorm van 7,2, waardoor de bestaande eis hoger is dan nieuwe eis. Zowel aan de Cannenburgerweg als aan het Noordereinde kan er in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid, zodoende er geen nieuwe parkeerplekken hoeven te worden opgericht.

1.5 De aanvraag voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid

De Woonvisie Wijdmeren 2021-2024 (hierna: "de Woonvisie") is beperkt van toepassing op de deze planontwikkeling. Dit komt omdat er maar 3 woningen worden gerealiseerd. De uit de Woonvisie voortvloeiende verplichting om 1/3^e deel in het sociale segment te realiseren geldt uitsluitend voor woningbouwprojecten vanaf 4 woningen. De verplichting om 1/3^e deel in het middeldure huursegment te realiseren geldt uitsluitend voor woningbouwprojecten vanaf 10 woningen. De uit de Woonvisie voortvloeiende verplichting om 40% gestapelde en gelijkvloerse woningbouw te realiseren geldt uitsluitend voor woningbouwprojecten vanaf 10 woningen.

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

In het besluit van 22 september 2016 heeft de gemeenteraad categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) vereist is. Hoewel de aanvraag valt onder artikel 2.27 van de Wabo en normaal gesproken een VVGB nodig heeft voor de oprichting van meer dan twee woningen, is dit volgens artikel 1, lid 11 van de uitzonderingslijst niet noodzakelijk. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, kan de vergunning worden verleend zonder de noodzaak van een VVGB.

1.7 De Omgevingsdienst heeft vastgesteld dat er geen Besluit hogere waarde hoeft te worden opgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Aangezien woningen als geluidgevoelig worden beschouwd volgens de Wet geluidhinder (Wgh) en het plangebied binnen de geluidzone van het Noordereinde valt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de nieuwe situatie getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder en zijn de mogelijke consequenties beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid vanwege het Noordereinde niet wordt overschreden. Daarom hoeft uw college hierover geen aanvullend besluit te nemen.

2.1 Door het aangaan van bijgevoegde anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal, zoals op grond van de Wet ruimtelijke ordening vereist, anderszins verzekerd

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt dat de gemeente niet verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Door het aangaan van bijgevoegde anterieure overeenkomst is het kostenverhaal, zoals op grond van de Wet ruimtelijke ordening vereist, anderszins verzekerd. Daarmee is er geen sprake van een financieel risico voor de gemeente. Met inachtneming van het voorgaande is het advies om bijgevoegde anterieure overeenkomst, inclusief bijlagen, aan te gaan.

3.1 Geheimhouding bijlage III (anterieure overeenkomst) volgens Gemeentewet en Woo

Geheimhouding kan worden opgelegd, indien de financiële belangen van de gemeente in het gedrang komen (op grond van de betreffende artikelen van de Gemeentewet en op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid). De bijlage bevat vertrouwelijke financiële informatie, die bij het openbaar worden, de financiële belangen van de gemeente kan schaden. Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking voor een ieder. Daarom wordt voorgesteld dat uw college geheimhouding oplegt op bijlage III – Anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen/Risico's:

Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit wordt niet aannemelijk geacht aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Financiële consequenties:

Aan dit besluit zijn geen financiële risico's verbonden. Het belangrijkste doel van de anterieure overeenkomst is waarborgen dat alle aan de planontwikkeling verbonden kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Er wordt daarmee toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. van de Wro waardoor in het kader van het bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De hoogte van de in de anterieure overeenkomst gevraagde vergoeding is vastgesteld op basis van een urenraming en naast de standaard bedragen van de plankostenplan gelegd. Hieruit blijkt dat het gevraagde bedrag reëel is en dat mag worden verwacht dat het alle gemeentelijke kosten zal dekken.

Aanpak (planning & uitvoering):

Bestuurlijke besluitvorming

Het collegebesluit wordt voorzien op 26 november 2024. De publicatie vindt plaats na het collegebesluit.

Mogelijkheid tot aantekenen beroep

Na verlening van omgevingsvergunning wordt het besluit uiterlijk binnen 6 weken gepubliceerd op de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Kennisgeving hiervan zal in het digitale Gemeentebblad en het huis-aan-huisblad (Wijdmeren Informeren) worden gepubliceerd. Tegen de vastgestelde omgevingsvergunning kan door belanghebbenden voor een periode van 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Anterieure overeenkomst

Na uw collegebesluit zal de bijgevoegde anterieure overeenkomst worden aangegaan.

Communicatie en participatie:

Is agendapunt aangemeld bij communicatie? Nee

Duurzaamheidsaspecten:

Initiatiefnemer verwoordt in de ruimtelijke onderbouwing dat de nieuwbouwwoningen zullen 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:

- I – Ruimtelijke onderbouwing Noordereinde 249 te 's-Graveland
- II – Ontheffing Gedeputeerde Staten Noord-Holland
- III – Anterieure overeenkomst (*niet openbaar*)
- IV – Omgevingsvergunning vaststelling Noordereinde 249