Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2211015
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROB
Teammanager: Ronald Stöcker
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: h.koldewijn@hoorn.nl

Onderwerp
Afgeven van een bindend advies voor de realisatie van een bouwvlak voor één nieuwe woning op het perceel Dorpsstraat 112 in Zwaag.

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Aanvraagformulier
2	Uitleg bouwvlak
3	Onderbouwing
4	Memo over het adviesrecht
5	

De raad besluit
Een positief bindend advies af te geven voor het realiseren van een bouwvlak voor één nieuwe woning op het adres Dorpstraat 112 in Zwaag.

Samenvatting
De aanvraag omgevingsvergunning voor de Dorpsstraat 112 gaat over het realiseren van een bouwvlak voor één nieuwe woning op het adres Dorpsstraat 112 Zwaag. Een bestaand bijbehorend bijgebouw bij de naastgelegen woning wordt hiervoor gesloopt. Over dit initiatief heeft participatie plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft omwonenden over het plan geïnformeerd en burenakkoorden bij de gemeente aangeleverd van direct omwonenden. De participatie heeft geen aanleiding gegeven het bouwvlak aan te passen. Het plan voldoet aan de meegegeven ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden, waardoor er een woning van maximaal 126 m² mogelijk is met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter. De raad wordt gevraagd een positief advies af te geven, zodat het college de omgevingsvergunning kan verlenen. Het advies van de raad is bindend voor het college.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Er is op 12 december 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bouwvlak voor één nieuwe woning op het adres Dorpsstraat 112 in Zwaag. Een bijbehorend bouwwerk van een nabijgelegen woning wordt hiervoor gesloopt. Op grond van artikel 16.15a lid 1 sub b Ow is de raad bevoegd om een bindend advies af te geven in door de raad aangewezen gevallen. Het college kan daarom alleen een besluit nemen op de aanvraag indien de raad een advies uitbrengt over deze aanvraag.

Belang
Het plan komt tegemoet aan de grote behoefte aan extra woningen.

Centrale vraag
Is de raad bereid om een positief advies af te geven voor het plan waarbij een bouwvlak wordt gerealiseerd voor de bouw van één woning aan de Dorpsstraat 112?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het toevoegen van een bouwvlak wordt de mogelijkheid gecreëerd een woning te bouwen die, hoe beperkt ook, een bijdrage levert aan de grote behoefte aan extra woningen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De bijdrage aan de duurzaamheidsambitie wordt ingevuld door de bouw van een woning die all-electric zal zijn en zal voldoen aan de meest recent geldende eisen op het gebied van energie zuinig bouwen (Beng-normen).

4. Kaders

Omgevingswet

- Artikel 5.1 lid 1 sub a: Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.
- Artikel 16.15a onder b1: De gemeenteraad is adviseur bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor in door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Artikel 8.0a lid 2: Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsvisie Hoorn

In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om in een bepaalde periode 10 tot 12 duizend woning te realiseren binnen de gemeente Hoorn.

Woonvisie Hoorn 2020-2025

In deze visie geeft de gemeente inzicht in de ambitie op het gebied van woningbouw.

Omgevingsplan gemeente Hoorn

Het omgevingsplan regelt op welke locatie bepaalde activiteiten zijn toegestaan. De aanvraag is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Hoorn omdat op de locatie waarop een nieuwe woning gewenst is geen bouwvlak voor een hoofdgebouw aanwezig is.

Raadsbesluit van 8 februari 2022 inzake bindend adviesrecht

De Raad van de gemeente Hoorn besluit om op basis van de artikelen 16.15, lid 1 van de Omgevingswet vast te stellen dat bindend advies van de gemeenteraad nodig is ingeval het college van burgemeester en wethouders voornemens is mee te werken aan een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en:
a. die niet past in een door de gemeenteraad vastgestelde kader, zoals een stedenbouwkundige visie, een nota van uitgangspunten of een ander vergelijkbaar ruimtelijk kader;
b. die voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijk structuur.

De bouw van een extra woning in een dorpslint wordt als een doorbreking van de stedenbouwkundige structuur.

Participatienota vastgesteld op 8 februari 2022

De Raad van de gemeente Hoorn heeft besloten dat op basis van artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet participatie verplicht wordt gesteld ingeval het een aanvraag om omgevingsvergunning betreft voor een activiteit die niet in het omgevingsplan past en waarvan de raad het adviesrecht van toepassing heeft verklaard.

5. Argumenten

Het bouwvlak creëert kader voor stedenbouwkundig aanvaardbare woning
Met dit bouwvlak ontstaat er ruimte voor de bouw van een nieuwe woning die stedenbouwkundig aanvaardbaar is en aansluit op de structuur van het dorpslint van de Dorpsstraat in Zwaag.
Ruimtelijke kwaliteit verbetert door sloop voormalig agrarisch gebouw
Een voormalig agrarisch gebouw, in gebruik als bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning, zal worden gesloopt. De uitstraling van dit plangebied en de directe omgeving verbetert met de sloop van dit gebouw.

Extra woning past binnen het gemeentelijk beleid
De bouw van een extra woning is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en de Woonvisie van de gemeente Hoorn.

Alternatief
Indien de raad geen positief advies wil afgeven en daarmee een negatief advies, kan het college de aanvraag omgevingsvergunning alleen weigeren. Dan blijft de huidige situatie in stand en wordt er geen nieuwe woning gebouwd.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het realiseren van een bouwvlak voor de bouw van één nieuwe woning op het adres van de Dorpsstraat 112 is door de initiatiefnemer besproken met de directe buren (op huisnummer 110 en 114) alsook de buren aan de overzijde van de Dorpsstraat (huisnummer 109 en 109a). Daarbij is het ontwerp gepresenteerd waarin de situering en bouwmassa en de terreininrichting (met tuin en parkeerplaatsen) is weergegeven. Alle betrokkenen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het de plannen conform het gepresenteerde ontwerp. Er zijn geen opmerkingen of bezwaren geuit die aanleiding hebben gegeven om het plan (op onderdelen) ter herzien. De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een aantal burenakkoorden.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. De ontwikkeling is een plan van een initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer betaalt de investeringskosten van het plan. De kosten die gemaakt zijn voor de aanvraag om omgevingsvergunning met alle bijbehorende onderzoeken zijn door de initiatiefnemer betaald. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en mogelijke nadeelcompensatie kan worden afgewenteld. De kosten voor het besluiten op de aanvraag om omgevingsvergunning worden gedekt uit de opbrengsten van de leges.

8. Communicatie

Nadat een besluit is genomen op de aanvraag (verlening van de omgevingsvergunning met een positief advies, een weigering van de omgevingsvergunning met een negatief advies) wordt het besluit openbaar bekend gemaakt door een publicatie in het Gemeenteblad. Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit bestaat de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. De aanvrager van de vergunning wordt afzonderlijk schriftelijk geïnformeerd.

GEMEENTE HOORN

9. Realisatie

De omgevingsvergunning is van kracht nadat de bezwaartermijn is afgelopen. Om een woning te kunnen realiseren is nog een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig.

Hoorn, 28 JAN. 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester