Voorstel raad

Nummer
C.8
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 september 2024	27 augustus 2024

Onderwerp
Bindend advies omgevingsvergunning Zwarteweg 7 't Veld

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer wil een woning toevoegen op het perceel Zwarteweg 7 in ’t Veld. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag wordt behandeld onder de Omgevingswet. Hierop is de lijst van categorieën voor bindend advies, vastgesteld door uw raad, van toepassing.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van één woning op het perceel Zwarteweg 7 in 't Veld.

Wettelijke grondslag
Artikel 16.15 lid b sub 1 Omgevingswet en de lijst voor bindend advies vastgesteld door uw raad. In dit geval is sprake van categorie d woningbouwprojecten zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 september 2024. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Aan de Zwarteweg 7 ‘t Veld staat een woning op een brede kavel. Er bestaat hierdoor de mogelijkheid om de kavel te splitsen en een woning toe te voegen. De ingepaste woning doet geen afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld. De ritmiek wordt er zelfs door versterkt. Initiatiefnemer beoogt de woning als sociale huurwoning te realiseren. Het plan is in strijd met het omgevingsplan. Nu het om een ruimtelijk gewenst initiatief gaat, kan worden meegewerkt aan het plan. In dit geval is dit mogelijk door af te wijken met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In het geval van de toevoeging van één of meerdere woningen is een bindend advies nodig, omdat deze categorie is opgenomen in de lijst van categorieën voor bindend advies vastgesteld door uw raad.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
• Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven • Een gezonde woningvoorraad • Invulling geven aan de Woonvisie

Motivering per voorgesteld besluit
1.1 Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ’t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – de Weel’ vastgesteld. Vanaf 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan. De gronden van het betreffende perceel hebben in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de bestemming ‘Gemengd’. De nieuwe woning komt buiten het bouwvlak. In de bouwregels is geregeld dat hoofdgebouwen alleen in een bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Nu daar geen sprake van is, ontstaat er strijd met het tijdelijk omgevingsplan.

De te bouwen woning krijgt een goothoogte van 5,3 meter en een bouwhoogte van 7,2 meter. Dit komt overeen met de bestaande woning op het perceel. De nieuwe woning komt in dezelfde rooilijn als van de bestaande woning. De nieuwe woning past daarmee goed in het straatbeeld. De locatie is gelegen in welstandsvrij gebied. Het perceel wordt zo gesplitst zodat er in de toekomst bijbehorende bouwwerken op het achtererf geplaatst kunnen worden. Dit bevordert het woon- en leefklimaat.
Dit plan sluit aan op de Woonvisie (2024) omdat dit een inbreidingslocatie betreft en omdat er een sociale huurwoning wordt toegevoegd aan de voorraad. Er is ruimte om hier te verdichten op de kavel en die ruimte wordt met dit voorstel gebruikt. Initiatiefnemer wil een sociale huurwoning realiseren, dit sluit aan op de ambitie uit de Woonvisie om minimaal 30% sociale huur te bouwen.





1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de ingediende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)
Het niet afgeven van een positief bindend advies. Dit betekent dat het college de gevraagde omgevingsvergunning moet weigeren.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: de ambtelijke kosten worden gedekt voor de leges.	

Communicatie
In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat de plicht voor de gemeente om aan de aanvrager te vragen of aan participatie is/wordt gedaan. En zo ja, hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten daarvan zijn. Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Daar is één uitzondering op. De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet). Voor woningbouwprojecten geldt op grond van het raadsbesluit verplichte participatie. Initiatiefnemer heeft direct omwonenden betrokken bij het initiatief. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben op het plan en hebben geen verdere reactie of ideeën meegegeven. We hebben hier een verslag van ontvangen (bijlage 3).

Bijlagen
1. Ruimtelijke onderbouwing BOPA
2. Schetsen
3. Participatieverslag Zwarteweg 7 't Veld