

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Hoenderdaal, Marijn

Kenmerk

Z.22.383708 / D.22.1605433

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel Coördinatieregeling voor het bouwen
van een nieuw woongebouw Marktweg 46/46A
Oudeschoot

Onderwerp

Coördinatieregeling voor het bouwen van een nieuw woongebouw Marktweg 46/46A Oudeschoot

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met toepassing van de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.
3. Na afgifte van de (ontwerp)verklaring van de gemeenteraad de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage leggen;

Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Inleiding

Aanvrager is voornemens om de schuur achter de woning op het perceel Marktweg 46/46A in Oudeschoot te slopen. Het is de bedoeling om op de vrijgekomen plek van de schuur een nieuw woongebouw op te richten. In dit nieuwe woongebouw worden drie woningen gerealiseerd. De bestaande woning blijft gehandhaafd. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Oudeschoot 2014. Dit betekent dat alleen medewerking kan worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De strekking van het raadsvoorstel is, dat de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft. Wanneer er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend, wordt deze geacht definitief te zijn afgegeven. Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daar geen bedenkingen tegen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Het verkrijgen van de verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Argumenten

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om de voorbereiding en bekendmaking van de benodigde besluiten te coördineren op basis van artikel 3.20 Wro. Het doel van coördinatie is om de besluitvorming over de uitvoering transparanter en efficiënter te maken door stroomlijning van de procedures. De coördinatieregeling laat alle vergunningen, toetsingskader en de beslissingsbevoegdheid onverlet. Alle besluiten die onder de coördinatieregeling vallen doorlopen dezelfde voorbereidingsprocedure en kennen één beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Op dit gebied is het bestemmingsplan 'Oudeschoot 2014' van toepassing. Op het perceel Marktweg 46/46A rust de bestemming 'gemengd'. Met een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wijnproeverij'.

Er zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens bieden de overgangsbepalingen geen mogelijkheden. Ook het Harmonisatiebeleid en de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) bieden geen mogelijkheden. Er kan alleen medewerking verleend worden middels een uitgebreide procedure.

In dit soort procedures moet onder andere worden nagegaan of een omgevingsaspect een belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is de ruimtelijke motivering opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen aanwezig zijn om uitvoering aan dit plan te geven. Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In de gewenste situatie wordt er op het perceel een nieuw woongebouw gerealiseerd dat qua stijl en omvang vergelijkbaar is met de huidige schuur. In dit nieuwe woongebouw worden drie woningen gerealiseerd met elk één verdieping en drie slaapkamers (één op de begane grond en twee op de verdieping). De woningen hebben elk een tuin en berging. De ontwerptekeningen zijn opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing.

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat er een voorkeur is voor het aanvragen van een hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van het gebouw terug te brengen zijn niet doelmatig. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom het volgende (ontwerp)besluit hogere waarden vastgesteld. Een aanvraag hogere waarde van 50 dB ten gevolge van de Rijksweg A32. Met de hogere grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai voldoet het bouwplan aan het wettelijk kader.

Inzake de stikstofdepositie bedraagt het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j, zowel voor de bouwfase als de beoogde gebruiksfase. Het meest nabij gelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is Rottige Meenthe & Brandemeer (ca. 8 km). Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het college heeft op 22 maart 2022 het volgende besluit genomen ten behoeve van het gemeentelijk monument.

1. De aanwijzing van de schuur op Marktweg 46A als gemeentelijk monument in beginsel in te trekken (ontwerpbesluit).
2. Dit ontwerpbesluit als definitief besluit aan te merken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woningen op dezelfde locatie als de onderhavige schuur.
3. De intrekking op de gemeentelijke monumentenlijsten te registreren, nadat het ontwerpbesluit definitief is geworden.

4. Initiatiefnemer schriftelijk informeren middels een brief.

De schuur is in een slechte bouwkundige staat. Dit betekent dat voor het behoud van de schuur de bouwkosten dusdanig hoog zijn dat het niet gewenst is de schuur te behouden. Dit is ook van toepassing op de voorgevel van de schuur. Om deze reden is in het ontwerp van de schuur rekening gehouden met de architectonische waarden van de schuur. De commissie is van oordeel dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Hierbij is rekening gehouden met het gemeentelijk monument (ID 139).

Voor het slopen / verstoren van een monument ingevolge een gemeentelijke verordening is een omgevingsvergunning vereist (artikel 2.2. lid 1 sub. b onder 1 Wabo / artikel 10.2 van de Erfgoedverordening). In artikel 13 van de Erfgoedverordening is bepaald, dat de vergunning slechts kan worden verleend, indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument. Dit ontwerpbesluit (collegebevoegdheid) behelst uitsluitend het (deels) intrekken van de monumenten-status voor de schuur. Dit ontwerpbesluit (besluitpunt 5 van het collegebesluit) wordt niet eerder definitief nadat de omgevingsvergunning voor het realiseren van de 3 woningen in de nieuw op te richten schuur onherroepelijk is geworden. Ten aanzien van het slopen merken wij op dat er niet eerder kan worden aangevangen met de sloop dan aannemelijk is gemaakt dat de bouw van de woningen na sloop direct aanvangt.

Risico's of kanttekeningen

Op dit moment zijn er geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn het plan anders te beoordelen.

Communicatie en participatie

In juni 2021 is het plan besproken met plaatselijk belang Oudeschoot en Stedenbouw en Historie. In beginsel is het initiatief positief ontvangen. De uiteindelijke uitwerking van het plan is ook aan plaatselijk belang worden voorgelegd. Er was op 20 december 2021 een inloopmiddag voor belangstellenden gepland. Deze kon vanwege maatregelen in verband met de Covid 19 pandemie ('lock down') geen doorgang vinden. Hierover is op de Facebookpagina van 'Skoatter Doarpsnijs' en Regent Makelaars gecommuniceerd. Aangrenzende percelen (ruim genomen) hebben een brochure met brief overhandigd gekregen. Bewoners van de Ampèrelaan gaven aan, dat ze nu tegen een vervallen dak aankijken en dat de bouwplannen dit alleen maar verbeteren. Naar aanleiding van de brochure, hebben de bewoners van één perceel aan de Marktweg aangegeven op de hoogte te worden gehouden van het bouwproces. De overige bewoners hebben geen reactie gegeven.

Globaal is de planning als volgt (mede afhankelijk van aanlevering van documenten van initiatiefnemer):

- Q1 2023: Ter inzage leggen van de ontwerp vvgb en ontwerp omgevingsvergunning;
- Q1 / Q2 2023: Verwerken van zienswijzen en nota van zienswijzen opstellen;
- Q2 2023: Definitieve vvgb en omgevingsvergunning naar de raad;
- Q2 / Q3 2023: Definitieve vvgb en omgevingsvergunning ter inzage leggen en beroepsfase afwachten.

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Ontwerp-omgevingsvergunning	Aanvrager en belanghebbenden	Kennisgeving op website overheid.nl en ruimtelijke plannen	Afdeling vergunningen	Direct na besluitvorming
Omgevingsvergunning	Aanvrager en belanghebbenden	Omgevingsloket en kennisgeving op overheid.nl en ruimtelijke plannen	Afdeling vergunningen	Direct na besluitvorming

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Bijlagen

- verklaring van geen bedenkingen;
- (concept)vergunning;
- aanvraagformulier met selectie van bijbehorende bijlagen.