

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Haan, Jens de

Kenmerk

Z.23.395920 / D.23.1639705

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Prinses Marijkelaan tegenover nummer 1 Oranjewoud

Onderwerp

Oranjewoud, Prinses Marijkelaan tegenover nummer 1 - Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

1. 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 voor het bouwen van twee woningen en twee bijgebouwen op de locatie Prinses Marijkelaan tegenover nummer 1 Oranjewoud;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee woningen en twee bijgebouwen op de locatie Prinses Marijkelaan tegenover nummer 1 te Oranjewoud.

Voorliggende aanvraag borduurt voort op de eerdere bouw van twee woningen in dit deel van Oranjewoud. Deze bouw was destijds (2014) aanleiding voor het opstellen van specifiek beleid: de notitie "binnenstedelijk verdichten". De bouw van twee woningen paste binnen dat vastgestelde beleidskader en dat was voor de gemeenteraad (raadsbesluit 23 maart 2015) aanleiding hieraan medewerking te verlenen.

De ongebruikte ruimte en de 'achterafsituatie' die is ontstaan door de bouw/renovatie van de woningen aan de Lollius Ademalaan wordt nu kwalitatief ingevuld door de toevoeging van het tweetal woningen waarin onderhavige aanvraag in voorziet. Hiermee wordt voldaan aan het door de raad vastgestelde addendum op de woonvisie, dat voornoemd beleidskader heeft vervangen.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Oranjewoud'. De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo.

Het 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 daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

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

Argumenten

Het plan bestaat uit de realisatie van twee woningen en twee bijbehorende bouwwerken. Het plangebied betreft in de huidige situatie een braakliggend perceel, gelegen tussen Prinses Marijkelaan nummer 8 en Lollius Ademalaan nummer 39.

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de grond van het plangebied de bestemming 'Wonen-lintbebouwing 1'. Onderhavig project past niet binnen deze bestemming, omdat er geen bouwvlakken aanwezig zijn binnen het projectgebied. Wel is er sprake van een woonbestemming. Het bestemmingsplan noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het plan.

1. Het plan draagt bij aan een kwalitatieve aanvulling in het woningaanbod

Vanuit het addendum op de woonvisie ligt de focus op de kwaliteit van de woningvoorraad. Dit initiatief wordt vanuit het beleidsveld wonen gezien als een toevoeging op die kwaliteit. Het zorgt voor een goede invulling van het nu braakliggende stuk grond en de huidige "achteraf" situatie. De woningen die worden toegevoegd zijn kwalitatief hoogstaand. Ze zijn geschikt voor een specifieke doelgroep. Er is voldoende marktvraag naar dit soort van woningen in het hoge segment op een inbreidingslocatie. Het voegt iets toe aan de bestaande voorraad, in die zin dat er nu amper aanbod is in dit segment, en het zorgt voor doorstroming in de woningmarkt. Het toevoegen van de woningen maakt het bestaande gebied op een passende manier af met woningen die goed passen bij de bestaande situatie. Dit zorgt voor een kwalitatieve aanvulling van het gebied als geheel.



Ligging plangebied Prinses Marijkelaan, Oranjewoud.



Zicht op de woningen vanaf de weg.

1.2 Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt dit voorstel als positieve aanvulling gezien, waarbij de woningen op zorgvuldige wijze ingepast zijn in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het maakt de al ingezette bebouwing af. De noordelijk gelegen woning wordt aanzienlijk verder naar achteren geplaatst, zodat enkele grote bomen op het perceel behouden kunnen blijven.



Aanzicht woning kavel 1 vanaf de weg.



Aanzicht woning kavel 2 vanaf de weg.

1.3. Plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin 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 onderbouwing zijn de relevante ruimtelijke aspecten benoemd.

1.4. Het plan is verkeerskundig inpasbaar

Het plan voorziet in twee vrijstaande koopwoningen in een matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen (inclusief 0,3 bezoekersplekken) per woning, wat neer komt op totaal 4 plaatsen.

De 4 parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Het plan is op basis van het aspect 'verkeer en parkeren' uitvoerbaar.

3.1. Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, van de Wro). In dit geval kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is het aspect planschade geregeld. Door het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd.

Risico's of kanttekeningen

Het betreft een kleine inbreiding in een bestaande woonwijk. Dit kan uiteraard leiden tot bezwaar van omwonenden. De omwonenden zijn door de ontwikkelende partij meegenomen in het initiatief. Het plan voor het realiseren van 2 woningen is vroegtijdig gecommuniceerd middels een brief en toelichting (verzonden op 27 juli 2022), waarbij de mogelijkheid gegeven is om uitleg te vragen. Hiervan is destijds geen gebruik gemaakt. Er wordt een informatiebrochure verzonden aan de omwonenden waarin het voorliggende plan wordt getoond.

In het voortraject is naar voren gekomen dat bij omwonenden de wens bestaat om het aanwezige groen, met name de bomen langs de Prinses Marijkelaan, te behouden. Er is gekozen om de gevelrooilijn van de woningen iets naar achteren te verleggen om aan deze wens te kunnen voldoen.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Kennisgeving voortgang procedure	Aanvrager	Digitaal/Omgevingsloket	Afdeling	Na besluit B&W
Plan ligt ter inzage	Omwonenden en belanghebbenden	overheid.nl gemeentehuis	Afdeling	Na besluit gemeenteraad
Vergunning is verleend	Aanvrager en omwonenden	overheid.nl gemeentehuis	Afdeling	Na ter inzage periode (mits geen zienswijzen)

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. De gemeente is geen eigenaar van de grond. Het betreft een initiatief van een projectontwikkelaar. Een planschadeovereenkomst, waarin het aspect planschade is geregeld, is ondertekend.

Bijlagen

1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;