

Raadsvoorstel en -besluit

2024-0056924

Robert Kreukniet

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

15/11/24

Bijlage 1 - Ruimtelijke onderbouwing
Molenweg 60 Heerjansdam d.d. 30-10-
2024.pdf

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Molenweg 60 Heerjansdam

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. akkoord te gaan met de zienswijzennota (bijlage 3);
2. op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen te verlenen inzake de omgevingsvergunning ten behoeve van het plan t.p.v. Molenweg 60 te Heerjansdam (met zaaknummer Z2023-00000468) voor de bouw van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen (met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 30-10-2024, bijlage 1).

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Op 8-12-2023 is er door initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning (Z2023-00000468) ingediend voor de bouw van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen ter hoogte van Molenweg 60 te Heerjansdam.

Het initiatief is niet passend binnen het bestaande bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 18 november 2014). Er bestaat echter de mogelijkheid medewerking te verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan via de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening). Als onderdeel van de aanvraag voor deze vergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is een verklaring van geen bedenking (hierna: vvgb) van u benodigd.

Projectbeschrijving.

De locatie is gelegen aan de Molenweg 60 in Heerjansdam en betreft een bestaand woonperceel. Op het perceel zijn een woning en half open schuur gelegen (gebouwd in 1960). De bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 360 m². In het verleden is de bebouwing gebruikt als toonzaal met de daarbij behorende opslag- en kantoorruimten. Deze activiteiten zijn reeds beëindigd. Op dit moment wordt de bebouwing gebruikt voor opslag. Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en in totaal 7 nieuwe wooneenheden te realiseren (een vrijstaande woning en een boerderijvolume bestaande uit 6 appartementen). Het project heeft betrekking op twee kadastrale percelen met een totaal oppervlak van 3.570 m².

De vrijstaande woning zal bestaan uit twee bouwlagen met een zolder (bouwhoogte van ca. 8,12 m) en heeft een grondoppervlakte van ca. 151 m². De vrijstaande woning zal een in de omgeving passende landelijke uitstraling krijgen.

Het boerderijvolume zal bestaan uit drie bouwlagen (bouwhoogte van ca. 10,25 m) en heeft een grondoppervlakte van ca. 308 m². Het boerderijvolume zal tevens een in de omgeving passende landelijke en sobere uitstraling krijgen.

Het plan wordt in de bestaande situatie ontsloten via een in- en uitrit op de Molenwei. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Ter afsluiting van het terrein wordt aan het begin van de inrit een toegangspoort geplaatst. De toegangspoort heeft een bouwhoogte van ca. 2,4 meter.

Ruimtelijke onderbouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) wordt het project beschreven. Aansluitend wordt beschreven hoe dit project is getoetst aan het ruimtelijke beleid van zowel het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Hierna volgen de verschillende onderzoeken die zijn gedaan naar de te verwachten invloed van het initiatief op de omgevingsaspecten, zoals cultuurhistorie, archeologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, geluid en waterhuishouding. Uiteindelijk wordt de economische haalbaarheid (exploitatie en planschade) en maatschappelijke uitvoerbaarheid (mate van participatie met belanghebbenden) beschreven.

Zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing past het plan binnen de relevante beleidskaders. De verwachting is dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert. Met betrekking tot de omgevingsaspecten heeft het project geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Verder zijn ten aanzien van akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid geen negatieve gevolgen te verwachten. Er is kortom, met het realiseren van het plan, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Eerdere besluitvorming

Bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 18 november 2014);

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Molenweg 60 Heerjansdam

2024-0056924 (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen woningbouw Molenweg 60 Heerjansdam (2 juli 2024).

Beoogd effect

Het afgeven van de (definitieve) vvgb voor het vervolgen van de omgevingsvergunningsprocedure om het realiseren van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen en ter hoogte van Molenweg 60 in Heerjansdam mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de "Zienswijzennota omgevingsvergunning voor het bouwen van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen op Molenweg 60 te Heerjansdam". Voor de inhoud van de notitie zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 3.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De gewenste planontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op diverse milieuaspecten (geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, ecologie, archeologie, et cetera), de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader.

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, wordt verwezen naar bijlage 1. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt en welstand is er een akkoord.

2.2 Op grond van de wet is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om over het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen te beslissen.

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor de verlening van een omgevingsvergunning (bevoegdheid college) een door uw raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen benodigd. Op 7 februari 2023 heeft u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Uit artikel 3.11, derde lid van de Wabo volgt dat het bevoegde orgaan in haar definitieve besluit om wel of geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven de zienswijzen omtrent de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal betrekken.

2.3 Definitieve verklaring van geen bedenkingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning voor de bouw van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen op Molenweg 60 te Heerjansdam niet te verlenen. Het college verzoekt de raad om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ontwikkeling.

Het college beveelt de raad aan de formele vaststelling van de verklaring op dezelfde avond te laten plaatsvinden als waarop de carrouselbespreking wordt gehouden. Hiermee kan tijdwinst worden geboekt.

Kantttekeningen

n.v.t.

Extern draagvlak

De initiatiefnemer heeft in het kader van participatie de direct omwonenden, Woningbouwvereniging en Dorpsraad geïnformeerd. Tijdens deze gesprekken zijn eerste reacties en meningen van de bewoners opgehaald en beschreven in een kort verslag (zie bijlage 2). Er zijn geen negatieve reacties op het plan naar voren gebracht tijdens deze gesprekken.

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Molenweg 60 Heerjansdam

Het participatietraject is hiermee afgerond. Op het moment dat de vergunning verleend wordt is het voor een ieder die een zienswijze kenbaar heeft gemaakt nog mogelijk om in beroep te gaan tegen het genomen besluit.

Duurzaamheid

Het plan betreft de vervanging van een verouderde woning met schuur voor nieuwe woningen. De bestaande bebouwing voldoet niet aan de huidige duurzaamheidseisen. De vrijstaande woning en het boerderijvolume met appartementen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Ook het verminderen van afval en de mogelijkheid tot hergebruik van grondstoffen/ materialen zal bijdragen aan het tegengaan van klimaatverandering. De ambitie is om voor de bouw van de woningen gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen die geschikt zijn voor hergebruik. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een circulaire economie.

Het plangebied wordt groen ingericht. De groene inrichting van het plangebied zorgt naast een prettig aanvoelend leefklimaat voor het tegengaan van hittestress en het opvangen van piekbuien (tijdelijke waterberging). In het plangebied is een nieuwe watergang met een natuurvriendelijke oever gerealiseerd. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na afgifte van de definitieve vvgb is de procedure als volgt::

- de omgevingsvergunning zal worden verleend;
- de aanvrager en de indiener van de zienswijze zullen hierover worden geïnformeerd;
- de verleende omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug;
- tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Communicatie/publicatie/participatie

Degenen die een zienswijze hebben ingediend hebben van de gemeente de mogelijkheid gehad deze mondeling toe te lichten in een kort persoonlijk gesprek. Hier is geen gebruik van gemaakt.

In het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug zal de verleende omgevingsvergunning bekend worden gemaakt.

Personeel/organisatie/SCD

n.v.t.

Financiën

De ambtelijke begeleiding van de procedure behoort tot de normale werkzaamheden welke bekostigd worden door het heffen van leges.