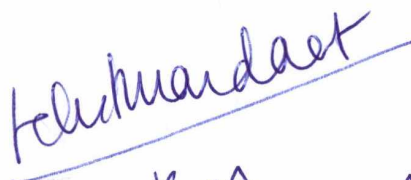
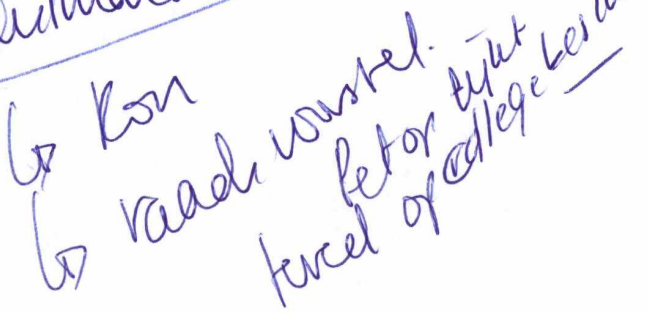


	COLLEGEADVIES
Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bij omgevingsvergunning Noordereinde 249 te 's-Graveland	openbaar
Kenmerk:	Z.72442
Team: Beleid & Ontwikkeling	Akkoord door directeur: Ja Akkoord door teammanager: Ja
Behandelende ambtenaar:	J. Naarden
Portefeuillehouder: Wethouder R. de Haan	Andere betrokkenen portefeuillehouders:
Ander(e) betrokken team(s):	Vergunningen
Te behandelen in:	Collegevergadering: 27-02-2024 Commissievergadering: n.v.t. Raadsvergadering: n.v.t.
Conceptbesluit Het college besluit: 1. De raad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, ten behoeve van het amoveren en oprichten van drie woningen aan de Noordereinde 249 te 's-Graveland, onder voorwaarde dat het kostenverhaal wordt geregeld en met dien verstande dat Gedeputeerde Staten reeds ontheffing heeft verleend. 2. De raad voor te stellen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.	
Besluit college d.d. 27 februari 2024  	WKPB: Nee Communicatie: Nee OR: Nee LT Agenda: Ja Secretaris: gezien/bespr. Paraaf voor archivering:

Inleiding:

Voor het perceel Noordereinde 249 te 's-Graveland is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het amoveren van de bestaande bedrijfsbebouwing, zodoende er ter plaatse drie nieuwe geschakelde woningen kunnen worden opgericht. De aanvraag is ingediend en wordt behandeld onder de oude wetgevingssystematiek (Wabo).

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Kern 's-Graveland en landgoederen" dat voor het eerst op 1 november 2012 en voor het laatst op 26 mei 2016 door de gemeenteraad van Wijdereen is vastgesteld. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' bestemd voor 'Woondoeleinden'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is het perceel voorzien van een bouwvlak.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De vigerende bestemming staat het realiseren van het woningbouwproject niet toe. Zodoende is een uitgebreide procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan benodigd, waarmee het juridisch-planologische kader voor het voorgestelde plan wordt vastgesteld. Hierna volgt een impressie van de voorgestelde planontwikkeling.



Verbeelding: boven- en zijaanzicht voorgestelde planontwikkeling

Argumenten:**1.1 Er is een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd**

De ruimtelijke onderbouwing die is ingediend ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zo blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de benodigde milieuonderzoeken in het kader van o.a. akoestiek, stikstof, bodem en archeologie volstaan. Tevens is het plan getoetst aan sectoraal overheidsbeleid en wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende gemotiveerd.

1.2 Er is in 2023 een ontheffing verleend door de Gedeputeerde Staten ten behoeve van bouwen in MRA landelijk gebied

Het perceel is gelegen binnen een achttal werkingsgebieden van de op 16 november 2020 vastgestelde Omgevingsverordening NH2020. Het gaat om diverse werkingsgebieden waaronder Bijzonder provinciaal landschap, MRA landelijk gebied en Natura2000. Vanwege het bepaalde in de artikel 6.9, lid 1, van de Omgevingsverordening NH2020, kon het college aanvankelijk geen medewerking verlenen aan het initiatief. De provinciale instructieregels bepalen namelijk dat een ruimtelijk plan ter plaatse van voornoemde werkingsgebieden niet mag voorzien in kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Wort niet
9

Medewerking aan het plan is alleen mogelijk indien er ontheffing wordt verleend. Op grond van artikel 4.1a van de Wet Ruimtelijke Ordening en artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 kan Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.9, voor zover de verwezenlijking van de gemeentelijke omgevingsvisie wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen.

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die ter plaatse kan worden bereikt, het kleinschalige karakter, de aansluiting bij de overige bebouwing en de ligging bij de kern 's-Graveland/Kortenhoeve, is er in 2023 een ontheffing op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 aangevraagd. De betreffende ontheffing is per 6 juli 2023 verleend door de Gedeputeerde Staten.

1.3 De nieuwe situatie voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen en het vigerende parkeerbeleid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt er in voldoende mate gemotiveerd dat de voorgestelde planontwikkeling voldoet, aan de uitgangspunten van de gemeentelijke parkeernormen en parkeerbeleid. Bij functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande legale situatie. De voorgaande functie betrof een buurtwinkel met een totale parkeernorm van 8,77 parkeerplaatsen. Voor de op te richten woningen geldt een parkeernorm van 7,2, waardoor de bestaande eis hoger is dan nieuwe eis. Zowel aan de Cannenburgerweg als aan het Noordereinde kan er in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid.

1.4 De aanvraag valt onder de aangewezen categorieën waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist

In haar besluit van 22 september 2016 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor deze verklaring niet noodzakelijk is. De aanvraag wordt aangemerkt als een categorie zoals aangewezen in artikel 2.27 Wabo, waarvoor wel een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Er worden immers meer dan twee woningen opgericht.

1.5 Door de Omgevingsdienst is vastgesteld dat er geen Besluit hogere waarde in de zin van de Wet geluidshinder hoeft te worden opgesteld

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidshinder (Wgh). Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van het Noordereinde. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de nieuwe situatie getoetst aan de normstelling van de Wet geluidshinder en is aangegeven wat hiervan de consequenties zijn.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het Noordereinde niet wordt overschreden. Zodoende hoeft er ten aanzien hiervan niet nadrukkelijk door uw college een besluit te worden genomen.

1.6 Er zal voor vaststelling van het besluit een anterieure overeenkomst worden gesloten, ter dekking van het kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Tevens is er een voorovereenkomst gesloten in de voorfase, waarin is bepaald dat de financiële risico's van ontwikkeling worden gedekt door de initiatiefnemer. Verder wordt er nog een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst zal zijn gesloten voordat het plan voor vaststelling naar het college en de raad gaat. Het beslispunt om de anterieure overeenkomst te ondertekenen wordt opgenomen in het collegevoorstel voor vaststelling.

2.1 Publiceren is wettelijk verplicht

Het besluit om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven dient voor zes weken ter inzage te worden gelegd. Binnen deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend tegen het besluit. De terinzagelegging vindt pas plaats na een positief besluit van de raad. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt het ontwerpbesluit definitief en kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen/Risico's:**2.2 Er kunnen zienswijzen worden ingediend**

De aanvrager heeft de communicatie en participatie met de omgeving naar toebehoren geborgd. Waar er weliswaar op de voorhand wordt verwacht dat er vanuit de omgeving geen significante zienswijzen zullen worden ingediend, wordt dit nadrukkelijk wel aangemerkt als een kanttekening.

Financiële consequenties:

Er zijn voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Tevens is er een voorovereenkomst gesloten in de voorfase, waarin is bepaald dat de financiële risico's van ontwikkeling worden gedekt door de initiatiefnemer. Verder wordt er nog een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst zal zijn gesloten voordat het plan voor vaststelling naar het college en de raad gaat. Het beslispoint om de anterieure overeenkomst te ondertekenen wordt opgenomen in het collegevoorstel voor vaststelling.

Aanpak (planning & uitvoering):

Het collegebesluit wordt voorzien op 27 februari 2024. Daarnaast dient er ten behoeve van de te doorlopen procedure rekening te worden gehouden met de raadscommissie Ruimte en Economie (R&E). Deze zal plaatsvinden op 11 april 2024. Pas na behandeling van het planvoornemen in deze betreffende commissie kan het worden voorgelegd in de raadsvergadering, welke zal plaatsvinden op 18 april 2024. Aan de raad wordt verzocht om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Na het besluit wordt het ontwerp gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Communicatie en participatie:

Is agendapunt aangemeld bij communicatie? Nee

Duurzaamheidsaspecten:

Initiatiefnemer verwoordt in de ruimtelijke onderbouwing dat de nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de regels conform het bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot duurzaamheid zoals de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Ook zal er een berekening Milieuprestatie van het Gebouw (MPG) aan worden geleverd, conform de regels van het Bouwbesluit.

Bijlagen:

- I – Ruimtelijke onderbouwing Noordereinde 249 te 's-Graveland
- II – Ontheffing Gedeputeerde Staten Noord-Holland
- III – Raadsvoorstel en -besluit



RAADSBSLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2024;

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, ten behoeve van het amoveren en oprichten van drie woningen aan de Noordereinde 249 te 's-Graveland, waarvoor door Gedeputeerde Staten reeds ontheffing is verleend.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 april 2024

De raad voornoemd,
de griffier,

drs. E.B. Hörchner

de voorzitter,

drs. M.L. Verheijen

Afschriften van dit besluit naar: