



Raadsvoorstel

Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen vergunning Nuns peterweg / Molenstraat, Elburg	Behandelaar:	Domein Ruimte
Datum	18 maart 2024	Emailadres:	
Portefeuillehouder	A.C. Sneevliet	Zaaknummer:	0230300505
		Bijlagen	4

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen inzake vijf wooneenheden aan de Nuns peterweg / Molenstraat te Elburg en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.

Te nemen besluit:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het vervangen van het pand door een woongebouw met vijf wooneenheden aan de Nuns peterweg / Molenstraat in Elburg.
2. De ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.

Inleiding

Op 16 december 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van het pand door een woongebouw met vijf wooneenheden aan de Nuns peterweg / Molenstraat in Elburg.

Initiatiefnemer wil op het perceel hoek Nuns peterweg 8 / Molenstraat 2 in Elburg de verouderde bebouwing slopen en op deze locatie een kleinschalig appartementencomplex, in het goedkope en middeldure segment realiseren. Met het voorgenomen plan wordt beoogd om het perceel te herontwikkelen en een frisse impuls te geven in de omgeving. De herontwikkeling naar 5 appartementen is volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn namelijk slechts 2 woningen mogelijk.

Omdat het aangevraagde niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zal de omgevingsvergunning alleen kunnen worden verleend als de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven met toepassing van een afwijkingsprocedure. Omdat in het geldende bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen en er ook geen medewerking kan worden verleend met toepassing van de zogenoemde kruimelgevallenregeling, kan alleen medewerking worden verleend wanneer het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (ook wel projectafwijkingsbesluit genoemd). Hierdoor wordt het besluit voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Om met toepassing van deze procedure een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Beoogd effect

Het mogelijk maken 5 woningen op het perceel Nuns peterweg / Molenstraat in Elburg.

Argumenten

1. De ruimtelijke situatie verbeterd en er worden kwalitatieve woningen toegevoegd.

Door het slopen van de bestaande en verouderde bebouwing en het bouwen van een nieuwe appartementengebouw met parkeerplaatsen op het eigen terrein krijgt de locatie een ruimtelijke positieve impuls. Het toevoegen van kwalitatieve woningen is conform het gemeentelijk woonbeleid. Dit plan behelst de realisatie van 5 appartementen, in het sociale- en middeldure huursegment. Dit voldoet aan de opgave vanuit de woonvisie. Aansluitend op de woonvisie worden de appartementen kwalitatief goed en op de begane grond levensloopbestendig ontworpen. De appartementen zijn bereikbaar voor de doelgroep waaraan een grote behoefte aan is.

2. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Om met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure in afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de vergunningaanvraag, moet zijn aangetoond dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Aanvrager heeft dit aangetoond in de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is bij dit voorstel en toegevoegd (bijlage 3).

3. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is een hogere waarde besluit.

Omdat het plan is gelegen aan een drukke weg (Nunspeterweg) is de geluidsbelasting op de woningen hoog. Maatregelen aan bron en overdracht zijn hier niet reëel te treffen. Er ligt reeds een geluid reducerend type asfalt. Voor het opschuiven van het woongebouw is geen ruimte, want hierdoor komen parkeerplaatsen op eigen terrein te vervallen. Er is een geluidluwe gevel (westgevel) waaraan de slaapkamers zijn gelegen en een geluidluwe buitenruimten (loggia's). Om deze reden zal er besloten worden om een hogere waarde te verlenen (bijlage 2). Het betreft vervangende nieuwbouw, waarbij de voorgevel op dezelfde locatie komt te liggen als de oude woning, maar veel beter is te isoleren. Daarmee is voor de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Communicatie/burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft zelf de omliggende burens geïnformeerd. Die hebben laten weten dat zij geen bezwaren hebben. Het participatieverslag is bij dit collegevoorstel en het concepttraadsvoorstel gevoegd (bijlage 4). De ontwerpvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad en in de Staatscourant.

Vervolg

Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden hun zienswijze over de ontwerpvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen kenbaar maken. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de verklaring van geen bedenkingen definitief en zal uw college de omgevingsvergunning verlenen. Als er zienswijzen worden ingediend dan zal de raad zich opnieuw moeten uitspreken over de verklaring van geen bedenkingen, voordat het college beslist op de aanvraag.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2022-003010
2. Ontwerpbesluit hogere waarde 2022-003010
3. Ruimtelijke onderbouwing d.d. september 2023
4. Participatieverslag d.d. juli 2021

Elburg, 18 maart 2024

Het presidium,

de burgemeester

Ir. J.N. Rozendaal

de secretaris

mw. Mr. A.H. van der Maat-Bosma