

Onderwerp : ontwerp verklaring van geen bedenkingen woningbouwontwikkeling

Borghlocatie Zuidhorn

Zaaknummer : 196936970

Verantwoordelijk

portefeuillehouder: G. Dijkstra-Jacobi

Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Aanraag omgevingsvergunning
3. Ingediende stukken omgevingsvergunning ter inhoudelijke beoordeling aanvraag
4. Ontwerp omgevingsvergunning

● Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 24 woningen op de Borghlocatie (hoek Hanckemalaan en Boslaan) Zuidhorn.

● Inhoudelijke toelichting

Aanleiding

Door Wold & Waard is op 10 september 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 24 woningen op de Borghlocatie (hoek van de Boslaan en Hanckemalaan) in Zuidhorn. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waar het perceel is voorzien van een maatschappelijke bestemming. Medewerking kan worden verleend met een uitgebreide omgevingsvergunning waar een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo). Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd met de inhoudelijke overwegingen en een plantoelichting. Daarin is ook aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten waaronder ecologie, archeologie, bodem en stikstof. Geconcludeerd is dat deze omgevingsaspecten geen belemmering opleveren voor de realisatie van het plan en het plan uitvoerbaar is.

Het plan

Voor de Borghlocatie is een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld. Dit stedenbouwkundige schetsplan is de onderlegger voor de uitwerking van het bouwplan. In de toekomstige planopzet worden 6 blokken van vier woningen gerealiseerd. Daarbij worden de woningen aan de Boslaan en de Hanckemalaan georiënteerd op deze bestaande wegen. Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd die de woningen ontsluit aan zowel de Boslaan en de Hanckemalaan. Een rij woningen wordt aan de nieuw ontsluiting vanaf de Hanckemalaan georiënteerd. De woningen in het binnengebied worden met de voorzijde georiënteerd naar de buitenzijde van het plangebied (richting de Koperwiek).

In het middengebied ontstaat ruimte om te parkeren. Binnen het plangebied worden minimaal 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aantal van 38 pp valt binnen de parkeernorm. Er worden voetpaden aangelegd om de woningen aan twee zijden te kunnen benaderen. De bestaande bomen en het groen aan de buitenrand van het plangebied worden zoveel mogelijk ingepast, waardoor het plan een groen aanzicht krijgt. Niet al groen kan gehandhaafd blijven en een aantal bomen zullen gekapt moeten worden. Hier is inmiddels een kapvergunning voor verleend. De gekapte bomen worden gecompenseerd binnen het plangebied.

De woningen zijn ontworpen door KAW architecten uit Groningen. De woningen bestaan uit 1 laag

met kap, met 2 slaapkamers op de verdieping. De goothoogte bedraagt ongeveer 4m en de nokhoogte ongeveer 9,5m. De woningen hebben een kleine voortuin en een achtertuin met berging. Het streven is om zogenaamde "nul op de meter" woningen (NOM) te realiseren. Per woning worden daarom ongeveer 25 zonnepanelen geplaatst.



Procedure

Voordat het college kan beslissen over de omgevingsvergunning moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd worden. Dat betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd moet worden, waarop eenieder zienswijzen kan indienen. Daarnaast mag omgevingsvergunning niet worden verleend zonder een door de gemeenteraad af te geven verklaring van geen bedenkingen. De verklaring van geen bedenkingen kan worden gezien als een bindend advies van de gemeenteraad. De verklaring kan slechts geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen dient tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd te worden. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder zienswijzen indienen tegen het voorgenomen plan. Na afloop van de terinzage termijn worden de (eventueel) ingediende zienswijzen behandeld. Uw raad zal dan worden verzocht hier een oordeel over te geven en wel of geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Als geen zienswijzen worden ingediend dan is geen aparte besluitvorming over de definitieve afgifte van een verklaring van geen bedenkingen meer nodig (raadsbesluit van 26 juni 2019). Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning verleend worden.

• Communicatie

Voortgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning is de buurt door een nieuwsbrief ingelicht over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om over het plan mee te praten door het organiseren van een informatieavond. De resultaten hiervan zijn beschreven in het communicatieverslag wat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing. In overleg met de bewoners van de Boslaan zal de Boslaan worden heringericht. Dit maakt geen deel uit van deze ruimtelijke procedure. Aan de omwonenden is een nieuwe nieuwsbrief toegezonden met de stand van zaken en het verdere vervolg. Daarnaast wordt de terinzagelegging bekend gemaakt op www.bekendmakingen.nl en www.staatscourant.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,
gelezen het voorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen woningbouwontwikkeling
Borghlocatie Zuidhorn;

besluit:

dat de aanvraag omgevingsvergunning met registratienummer Z202003558 vostaat om een
ontwerpverklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht af te geven voor het realiseren van 24 woningen op de hoek van de Hanckemalaan
en Boslaan (Borghlocatie) te Zuidhorn.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 3 november 2020

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier