

Politieke Markt

Vergadering van 14 mei 2024

Beleid en Uitvoering - Vergunningverlening en
T&H

Wijzigen bestemming van voormalig bankgebouw naar wonen, Meppelerweg 47 te Steenwijk

Auteur

Ilona Tichelaar

Overlegd met

Marga Hoven, Lascal Boer, Jildau de Wit, Arjan Saadhoff

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

Het plan omvat het verbouwen van het voormalige Rabobank pand in Steenwijk naar veertien koopappartementen.

De appartementen worden uitgevoerd als levensloopbestendige appartementen met lift. Ze bevinden zich op de eerste en tweede verdieping. De begane grond zal voorlopig in gebruik blijven als bibliotheek en galerie.

Het realiseren van de appartementen is niet bij recht mogelijk. Het project is in strijd met het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". Met een projectafwijking kan medewerking verleend worden. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, voldoet aan redelijke eisen van welstand en past binnen de woonvisie.

Het gaat hier om een aanvraag die is ingediend voor 1 januari 2024. Dat betekent dat de oude wetgeving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing is. In dat kader wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

Voor dit project is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig, omdat er meer dan zeven woningen worden toegevoegd.

Beschrijving

Inleiding

Op 26 juni 2023 heeft initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het voormalige Rabobank pand tot veertien koopappartementen op de eerste en tweede etage van het gebouw. De bibliotheek voorlopig aanwezig op de begane grond.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". Het gebouw heeft de enkelbestemming "Gemengd-1", waarbij wonen expliciet is uitgesloten. Daarmee is het plan in strijd met het bestemmingsplan. De ontwikkeling ligt wel in lijn met het gemeentelijk beleid.

Het gaat hier om een aanvraag die is ingediend voor 1 januari 2024. Dat betekent dat de "oude" wetgeving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing is. Daarom wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

Er kan meegewerkt worden door middel van een afwijking van het bestemmingsplan (projectbesluit). Voorwaarde daarvoor is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Het college is bevoegd om in te stemmen met de voortzetting van de procedure om medewerking te verlenen aan het plan en om het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Voor het toevoegen van meer dan zeven woningen binnen de bebouwde kom is een Verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Het plan wordt daarom ook voorgelegd aan de raad.

Gewenst resultaat

Het transformeren van een (grotendeels) leegstaand kantoorgebouw tot appartementen, waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de gemeentelijke woonbehoefte.

Argumenten

1.1 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Om te kunnen beoordelen of het plan een gewenste ontwikkeling is, is het plan ter advisering voorgelegd aan de planologisch medewerker en de welstandscommissie. Over deze ontwikkeling is vanuit alle partijen positief geadviseerd. Het plan is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aangeleverde Aerius-berekeningen blijkt dat de verbouwing en het gewijzigde gebruik geen nadelige invloed heeft op Natura2000 gebieden.

Er is getoetst aan de "Parkeernota 2015 Steenwijkerland". Bewoners kunnen parkeren op het terrein van de voormalige Rabobank. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen die zijn opgenomen in de parkeernota.

1.2 Het plan past binnen de woonagenda

Op dit moment is sprake van een leegstand pand. Dit komt niet ten goede van het onderhoud van het pand. Door de transformatie voorkomen we langdurige leegstand. Daarbij komen er meer woningen ter beschikking. In de woonagenda 2022-2026 is voor Steenwijk aangegeven dat er behoefte is aan koopappartementen, dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar. Ook is behoefte aan levensloopbestendige woningen. In het gebouw wordt een lift gerealiseerd. Hierdoor worden de appartementen ook geschikt voor senioren. Dit past binnen het gemeentelijke woonbeleid en kan een positief effect hebben op de doorstroming in huizenmarkt. De uitgangspunten voor de transformatie van het gebouw tot woningen past binnen de kaders van de woonagenda.

1.3 Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is nodig, omdat het meer dan 7 woningen betreft.

Op 21 maart 2017 heeft uw raad een lijst vastgesteld met gevallen waarin een VVGB noodzakelijk is. Het toevoegen van woningen tot 7 woningen binnen de bebouwde kom is toegestaan zonder verklaring van geen bedenkingen van de raad. Er worden meer dan 7 woningen toegevoegd.

2.1 Ter inzagelegging van het plan is de volgende stap in de vergunningsprocedure

Bij een projectafwijking is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Onderdeel van deze procedure is dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage wordt gelegd. In deze periode kan iedereen een zienswijze naar voren brengen.

3.1 Op deze manier kan de omgevingsvergunning sneller worden verleend

Het ontwerpbesluit en het ontwerp VVGB worden zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan dan een zienswijze kenbaar maken. Wanneer er in deze periode geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt, kunnen het ontwerpbesluit en het ontwerp VVGB definitief gemaakt worden. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, is het definitieve plan inhoudelijk gelijk aan het plan dat nu voorgelegd is. Om de voortgang in het project te houden vragen wij u te besluiten dat in dat geval het nu afgegeven ontwerp VVGB ook kan gelden als definitieve VVGB, zodat de omgevingsvergunning kan worden afgehandeld. De vergunning zal onder mandaat, ambtelijk worden afgehandeld. Wanneer er wel zienswijzen tegen het plan worden ingediend dan zal het plan opnieuw aan het college en aan de raad worden voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's

Voor het onderdeel flora en fauna is een ecologisch rapport aangeleverd. Uit dit rapport blijkt dat een van de gevels openingen heeft, waar mogelijk vleermuizen kunnen zitten. Om dit uit te sluiten, zal een vervolgonderzoek plaatsvinden in mei 2024. De planologische procedure wordt nu alvast vervolgd, in afwachting van de resultaten. Dit om te voorkomen dat het plan een forse vertraging oploopt. De uitkomst van het vervolgonderzoek is niet van invloed op het gebruik van het gebouw, waarvoor nu een verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd.

Naar aanleiding van het vervolgonderzoek zal gekeken worden welke vervolgstappen gezet moeten worden. Mochten er wel vleermuizen zitten, heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om de bouwwerkzaamheden aan de betreffende gevel te laten vervallen en op een later moment aan te vragen. De gevel blijft dan eerst ongewijzigd.

Duurzaamheid en social return

In het kader van duurzaamheid is het van belang dat een pand een nieuwe toekomstbestendige invulling krijgt.

Financiële toelichting

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast wordt conform de legesverordening leges betaald voor het behandelen van deze aanvraag.

Communicatie en participatie

Omwonenden zijn op de hoogte van de plannen van initiatiefnemer. Initiatiefnemer geeft aan dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen het voorgenomen plan.

Uitvoering en planning

De ontwerpvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden na uw besluit ter inzage gelegd gedurende een termijn van zes weken.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGB) als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor dit project.
2. In te stemmen met de procedure om medewerking te verlenen aan het plan om het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

3. Te bepalen dat, wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend en er in de omgevingsvergunning geen wijzigingen zijn doorgevoerd, er geen verklaring van geen bedenkingen meer hoeft te worden aangevraagd en dat de nu afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan gelden als de definitieve verklaring.