

Gemeenteraad

Vergadering van 18 december 2024

Beleid en Uitvoering - Vergunningverlening en
T&H

2024_RAAD_00070 Omgevingsvergunning, bouw elf appartementen, Tukseweg 178/178a te Tuk

Auteur

Jurjen Houkema

Overlegd met

Gerben Klaren, Robert ter Maten, Marga Hoven, Lascal Boer en Jaap Schram

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen ter plaatse van de oude supermarkt op perceel Tukseweg 178/178a, Tuk. In totaal gaat het om het realiseren van elf appartementen. Het voorliggend plan heeft de bestemming: 'Gemengd 1' en telt het perceel eveneens de dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie Tuk'. Met het voorliggend bouwplan worden aan de bestaande woning tien wooneenheden toegevoegd.

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. Met een projectafwijking kan het bevoegd gezag middels artikel 2.12 lid 1, onder a, 3° van de Wabo afwijken van de regels van het geldende bestemmingsplan, mits door de initiatiefnemer aangetoond kan worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, voldoet aan redelijke eisen van welstand en past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

De afwijkingsprocedure kan worden voortgezet met het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning, nadat ook de gemeenteraad zijn goedkeuring heeft gegeven. Voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen nodig, omdat er meer dan zeven woningen worden toegevoegd (oude regelgeving). Onder de nieuwe regelgeving ligt de grens voor het aanvragen en afgeven van een verklaring van geen bedenkingen bij elf woningen.

Beschrijving

Inleiding

Op 5 mei 2023 heeft initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf

appartementen ter plaatse van de oude buurtsupermarkt (Attent) op perceel Tukseweg 178/178a, Tuk.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". Het gebouw heeft de enkelbestemming "Gemengd-1". De regels van deze bestemming schrijven voor dat het aantal woningen niet meer of minder mag zijn dan de bestaande legale situatie. De huidige, legale situatie is dat er momenteel één wooneenheid aanwezig is op het desbetreffende perceel. In het nieuwe bouwplan worden tien nieuwe wooneenheden toegevoegd. Daarnaast ligt een deel van het bouwwerk buiten de aanduiding bouwvlak. Dat is eveneens een strijdigheid in de regels behorend bij de bestemming 'Gemengd-1'. 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 7 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 realiseren van 11 appartementen, waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de gemeentelijke woningbehoefte.

Argumenten

1.1 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.

1.2 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 Aeries-berekeningen blijkt dat de verbouwing en het gewijzigde gebruik geen nadelige invloed heeft op Natura2000 gebieden.

Er is getoetst aan de parkeernota 2015 Steenwijkerland. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen die zijn opgenomen in de parkeernota. De huidige situatie met de voormalige buurtsuper telt een parkeerdruk van 10 parkeerplekken. De 10 parkeerplekken van de bestaande situatie worden verdisconteerd (meegerekend in de nieuwe berekening parkeernormering). Met de komst van het voorliggende initiatief telt de parkeernormering van het plan 13 parkeerplekken. In het nieuwe voorliggend plan worden minstens 4 parkeerplekken op eigen terrein gesitueerd. Met het aanleggen van deze (ten minste) 4 parkeerplekken en het verdisconteren van de 10 parkeerplekken voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de normen die zijn opgenomen in de parkeernota.

1.3 Het plan voldoet aan de woonagenda en op deze manier kan de omgevingsvergunning sneller worden verleend

Het ontwerpbesluit en het ontwerp VVGB worden zes weken ter inzage gelegd. Iedereen 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 dan, conform de mandaatregeling, door een medewerker van het team vergunningverlening, toezicht en handhaving worden afgegeven. Wanneer er wel zienswijzen tegen het plan worden ingediend dan zal het plan opnieuw aan het college en aan de raad worden voorgelegd.

Duurzaamheid en social return

De 11 appartementen worden gebouwd conform diverse duurzaamheidscriteria.

Financiële toelichting

Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. 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

De gemachtigde heeft aangegeven dat de directe omgeving is geïnformeerd over het voorliggend plan. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog opgestart. Door de gemachtigde is namens de initiatiefnemer op 21 februari 2024 een informatieavond voor de buurt gehouden op de ontwikkelingslocatie. Er zijn 21 personen uit de omgeving op deze informatieavond aanwezig geweest. Hier zijn de tekeningen getoond en is er gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Er waren diverse vragen over de plannen, welke zijn beantwoord.

Uitvoering en planning

Wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven kan het bevoegd gezag (het college) de gevraagde omgevingsvergunning verlenen. De omgevingsvergunning zal daarna, met alle behorende documenten, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen kan een zienswijze indienen tegen deze omgevingsvergunning.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen t.p.v. de oude supermarkt op perceel Tukseweg 178/178a, Tuk.
2. 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.

