

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Ontwerp vvgb Brink 4 Oosterwolde
Onderwerp	: Ontwerp vvgb Brink 4 Oosterwolde
Portefeuillehouder/Teamleider	: Jelke Nijboer/ Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: OV-2022-5399

Datum collegevergadering

17 oktober 2023

Voorgesteld besluit

1. Besluiten een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te geven voor de realisatie van een appartementencomplex met zes appartementen en zes bergruimtes op de Brink 4 in Oosterwolde;
2. Besluiten om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen voor de duur van zes weken.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf heeft een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex met zes appartementen aan de Brink 4 in Oosterwolde. De aanvrager is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en zes appartementen, zes berguimtes en zes parkeerplaatsen te realiseren. De huidige beheersverordening maakt deze ontwikkeling niet mogelijk.

Op 12 oktober 2021 heeft uw college het principebesluit genomen in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van zes appartementen en zes berguimtes aan de Brink 4 in Oosterwolde (bijlage 2).

Argumenten

1.1 *De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening*

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning hebben wij een ruimtelijke onderbouwing voor het project ontvangen (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening wanneer de huidige bebouwing op het terrein wordt gesloopt en op het terrein een appartementencomplex wordt gebouwd.

1.2 *De ontwerp-omgevingsvergunning kan (pas) worden verleend nadat de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven*

Op grond van artikel 2.27 Wabo, in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) mag een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo pas worden verleend nadat uw raad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het project.

Uw raad heeft op 18 december 2012 – artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, artikel 1 en artikel 3 Bor in overweging nemende – besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is en hierin het besluit aan het college te laten. Het project past niet binnen één van de aangewezen categorieën van gevallen. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dan ook een verklaring van geen bedenkingen van uw raad nodig.

In het besluit van 18 december 2012 van uw raad is als categorie van gevallen aangewezen die gevallen waarbij “geen zienswijzen tegen een ontwerp omgevingsvergunning/ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend”. In die gevallen “hoeft de raad geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven”. Dit betekent dat het college, wanneer er geen zienswijzen op de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ontvangen, de vergunning definitief kan verlenen. Daarvoor hoeft uw raad geen verklaring van geen bedenkingen definitief te geven.

De verklaring van geen bedenkingen

Wanneer vvgb nodig

Het college van B&W kan met een omgevingsvergunning toestaan dat een project afwijkt van het bestemmingsplan (of beheersverordening). In sommige gevallen is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, die minimaal een half jaar duurt. Als de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, is in beginsel ook een vvgb van de gemeenteraad vereist. Het college kan alleen een vergunning verlenen nadat de gemeenteraad deze vvgb heeft afgegeven¹.

Wat 'verklaart' de gemeenteraad

Met de vvgb verklaart de raad dat het geen bedenkingen heeft tegen het plan. Met andere woorden: dat uw raad kan instemmen met het afwijken van het bestemmingsplan. Zonder deze instemming, kan het college de vergunning niet verlenen. De vvgb/instemming is nodig omdat er met de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan dat uw raad heeft vastgesteld.

Toetsingskader vvgb – goede ruimtelijke ordening

Het toetsingskader voor een vvgb en een omgevingsvergunning is 'een goede ruimtelijke ordening'. Als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan kan de gemeenteraad een vvgb afgeven en het college de omgevingsvergunning verlenen. Voor omgevingsvergunningaanvragen waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, moet ter motivering van het besluit (de omgevingsvergunning), een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn².

Met het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voor veel verschillende aspecten in kaart gebracht of er met het initiatief (nog steeds) sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de onderbouwing worden, naast wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid ook verschillende milieuaspecten rondom een initiatief in beeld gebracht. Bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie, geur, geluid, flora en fauna, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, en bodemkwaliteit. geluid. Hieruit moet blijken of het initiatief goed is in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn.

Aanwijzing categorieën waarin geen vvgb is vereist

De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist³.

Uw raad heeft op 18 december 2012 besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is. In die gevallen is het college zelfstandig bevoegd te beoordelen of een activiteit al dan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het college kan vervolgens overgaan tot vergunningverlening of -weigering.

2.1 Gedurende de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen

De ontwerp-vvgb en ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt niet voldaan aan de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De keuze is gemaakt voor een beperkt aantal appartementen op deze locatie om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De initiatiefnemer wil zes parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren voor de bewoners van het appartementencomplex (figuur 3). Echter hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per appartement, dus totaal 9 parkeerplaatsen. In de directe (openbare) omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeernorm te voldoen. In de huidige situatie bevinden op deze

¹ Artikel 2.27 lid 1 Wabo in samenhang met art. 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht.

² Artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3° Wabo.

³ Artikel 2.27 lid 3 Wabo.

locatie geen parkeervoorzieningen voor de bestaande winkelbestemming. De situatie wordt in het nieuwe ontwerp door de toevoeging van zes parkeerplaatsen verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Financiële toelichting

De ontwikkeling vindt voor een deel plaats op gemeentelijk eigendom. De aanvrager is voornemens om een deel van de openbare ruimte van de gemeente over te kopen. De afspraken hierover zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst. Deze is in juli/augustus 2023 ondertekend door beide partijen.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeente Ooststellingwerf heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex voor zes appartementen met zes bergruimtes op de Brink 4 in Oosterwolde.

De gemeenteraad heeft op 28 november 2023 besloten een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarop burgemeester en wethouders hebben besloten om de gevraagde vergunning in ontwerp te verlenen. De ontwerpvergunning ligt voor zes weken ter inzage. De vergunning ligt ter inzage op het gemeentehuis van Ooststellingwerf, 't Oost 11 in Oosterwolde.

Vervolg

Planning & communicatie

De ontwerp-omgevingsvergunning en de stukken die daarbij horen zoals de ruimtelijke onderbouwing worden voor zes weken ter inzage gelegd. Vooraf aan deze terinzagelegging wordt een kennisgeving hiervan bekend gemaakt op de digitale gemeentepagina en in de Nieuwe Ooststellingwerf.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Ingediende aanvraag omgevingsvergunning
2. Principebesluit
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Advies Gedeputeerde Staten provincie Fryslân
5. Ontwerp-omgevingsvergunning