

Gemeenteraad

Vergadering van 27 mei 2025

Beleid en Uitvoering - Vergunningverlening en
T&H

2025_RAAD_00022 Omgevingsvergunning, bouwen van elf appartementen, Tukseweg 178/178a te Tuk

Auteur

Jurjen Houkema

Overlegd met

Gerben Klaren, Robert ter Maten, Marga Hoven, Jaap Schram, Lascal Boer en welstandscommissie (Het Oversticht)

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 voormalige buurtsupermarkt op perceel Tukseweg 178/178a, Tuk. In totaal gaat het om het realiseren van elf (11) appartementen. Met het voorliggend bouwplan wordt op het adres Tukseweg 178 tien wooneenheden toegevoegd t.o.v. bestaande, legale situatie.

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, voldoet aan de vastgestelde parkeernormering en past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen benodigd, omdat er meer dan zeven woningen worden toegevoegd (oude regelgeving). Onder de nieuwe regelgeving (Omgevingswet) ligt de grens voor het aanvragen en afgeven van een verklaring van geen bedenkingen bij meer dan elf woningen. Reeds is door uw gemeenteraad, voor het voorliggend plan, op woensdag 18 december een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven.

Inmiddels heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn in totaal zes zienswijzen door omwonenden ingediend. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de bijgevoegde reactienota. De zes zienswijzen hebben er niet toe geleid dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

De reactienota is door het college vastgesteld en daarom wordt uw raad nu voorgesteld om kennis te nemen en in te stemmen met de reactienota zienswijzen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6:5, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht af te geven.

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 bijbehorend bouwwerk buiten de aanduiding bouwvlak. Dat is eveneens een strijdigheid behorend bij de bestemming 'Gemengd-1'. Daarmee is het plan in strijd met het geldende 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. 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 voorgelegd aan de raad.

Op woensdag 18 december 2024 heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen t.p.v. de voormalige buurtsupermarkt op perceel Tukseweg 178/178a, Tuk.

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft van 9 januari 2025 tot uiterlijk 20 februari (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit. Tegen het ontwerpbesluit zijn in totaal zes zienswijzen ingediend door omwonenden. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de bijgevoegde reactienota. De zes zienswijzen hebben er niet toe geleid dat er geen medewerking kan worden verleend aan het voorliggend bouwplan aan de Tukseweg 178, Tuk. De ingediende zienswijzen van de indieners leidt niet tot wijziging van de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning. Omdat er tijdens de ter inzagelegging van het voorliggend plan zienswijzen zijn ingediend, wordt de raad opnieuw verzocht om een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het plan af te geven.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om kennis te nemen en in te stemmen met de reactienota en een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6:5, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht af te geven.

Gewenst resultaat

Het leveren van een bijdrage aan de gemeentelijke woningbehoefte.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Op woensdag 18 december 2024 heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het ontwerpbesluit inclusief ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft hierna

gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn naar aanleiding van deze ter inzage legging zes zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerpbesluit. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Dat blijkt uit de 'reactienota zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning'.

2.1 Om medewerking te kunnen verlenen is uitgebreide afwijkingsprocedure en een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

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.

2.2 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.

2.3 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 (naar boven afgerond) 14 parkeerplekken. In het nieuwe voorliggend plan worden zes parkeerplekken op eigen terrein gesitueerd. Met het aanleggen van deze parkeerplekken en het verdisconteren van de 10 parkeerplekken voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de normen die zijn opgenomen in de parkeernota.

Kanttekeningen en risico's

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag (het college) de gevraagde omgevingsvergunning voor 'het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen t.p.v. de voormalige buurtsupermarkt' op perceel Tukseweg 178/178a, Tuk verlenen. De omgevingsvergunning zal daarna, met alle bijbehorende documenten, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, kunnen beroep in stellen tegen de vergunning

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing

Financiële toelichting

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit formulier is wederzijds ondertekend. De aanvrager betaalt conform de legesverordening leges voor het behandelen van de aanvraag.

Communicatie en participatie

Tijdens de procedure van de omgevingsvergunningaanvraag heeft de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd op 21 februari 2024 te Steenwijk. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen aan de Tukseweg besproken met belangstellende buurtbewoners. Buurtbewoners hebben zorgen geuit over

een aantal punten. Initiatiefnemer geeft aan diverse privacy-maatregelen (bijv. aanbrengen van een groen scherm incl. hederaklimop) te hebben getroffen naar aanleiding van deze inloopavond. Gezien de zes zienswijzen is gebleken dat alsnog niet alle omwonenden positief zijn over het voorliggend plan.

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. Belanghebbenden kunnen beroep in stellen tegen de tijdelijke omgevingsvergunning.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen t.p.v. de voormalige buurtsupermarkt op perceel Tukseweg 178/178a te Tuk.