Memo

0098183768

Aan:	Gemeenteraad
Van:	College van burgemeester en wethouders
Team:	OPP
Datum:	19 april 2023
Onderwerp:	Verlening omgevingsvergunning 27 appartementen Tijgerblauwtje
Bijlage memo:	1 Verzamelbestand reacties (geanonimiseerd) 2 Reactienota (geanonimiseerd)
N.a.v. toezegging raad d.d.:	

Op 30 november 2022 is de aanvraag om een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 appartementen (appartementengebouw) aan het Tijgerblauwtje ingediend. Vanaf 1 maart 2023 heeft de concept-omgevingsvergunning voor een periode van twee weken ter inzage[1] gelegen. Er zijn 14 reacties ingediend (zie bijlage 1 voor de gebundelde zienswijzen).
De ingediende reacties zijn zonder uitzondering van direct omwonenden van het te bebouwen perceel. Een aantal reacties is gericht aan uw raad. Besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning is echter aan ons college. (Nb: de reacties die aan de raad zijn gericht, komen op de lijst van ingekomen stukken voor de eerstvolgende raadsvergadering op 8 mei 2023).

Bij het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit geldt het limitatief-imperatief stelsel van de Wabo. Dit betekent dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning alleen kan weigeren via één van de weigeringsgronden van artikel 2.10, eerste lid Wabo. Dit betreft: strijdig met het bestemmingsplan/ voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand/ voldoet niet aan het Bouwbesluit/ voldoet niet aan de bouwverordening. Wanneer er geen weigeringsgrond is, dan moet de omgevingsvergunning worden verleend.

Het project voldoet nagenoeg volledig aan de regels van het geldende bestemmingsplan “Wolvega-Lindewijk deelgebied 1” uit 2011 en voldoet verder volledig aan de overige kaders (welstand/ Bouwbesluit/ bouwverordening).
Alleen de hoogte voldoet niet; artikel 10.2.1.e van de regels stelt namelijk een maximale bouwhoogte van 25 meter. De bouwhoogte van de woontoren is 25,8 meter. De overschrijding betreft een deel van het dak. Het gaat om een tweetal puntdaken, een klein deel van de punt van deze dakconstructie overschrijdt de maximaal toegestane hoogte.
De afwijkingsbevoegdheid in artikel 16.1.a van de regels van het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan diverse omgevingsaspecten als benoemd in dit artikel (stedenbouwkundige situatie, woonsituatie, milieusituatie, de verkeersveiligheid, sociale en of externe veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden).

Diverse (hoofd-)onderwerpen in de ingediende reacties gaan over hinder en overlast veroorzaakt door de hoogte van het gebouw, zoals schaduwwerking en invloed op de privacy. Voorop staat dat het gebouw zichtbaar zal zijn en invloed zal hebben op al deze aspecten. De zeer beperkte overschrijding van de hoogte door de dakconstructie zal echter minimale impact hebben op de mate van genoemde hinder. Wij staan op het standpunt dat de overschrijding met 0,8 meter op een gebouw van 25 meter hoog, niet van dien aard is dat daarmee disproportionele afbreuk ontstaat.

Wij realiseren ons dat de impact groter is nu de uitvoering in een bestaande wijk plaatsvindt. Echter, de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Tijgerblauwtje zijn al vanaf het eerste begin (2005) verankerd in de stedenbouwkundige plannen voor de Lindewijk. Wij vinden het belangrijk dat deze visie wordt uitgevoerd. Sterker nog, de gekozen dakconstructie versterkt het ontwerp. Wij zien hierin een bijzondere en goede reden om in dit specifieke geval de afwijkingsbevoegdheid toe te passen.

[1] Het college van burgemeester en wethouders besloot ruim voor het indienen van de aanvraag (3 maart 2022) om de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage te leggen voor een periode van 2 weken op het moment dat de aanvraag ontvankelijk en volledig is. Een terinzagelegging is wettelijk niet noodzakelijk bij deze reguliere omgevingsvergunning, maar biedt voor de omwonenden helderheid over de mogelijkheid om op de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen reageren.

De genoemde minimale overschrijding brengt daarnaast naar onze mening geen onevenredige afbreuk met zich mee ten aanzien van de overige bovengenoemde omgevingsaspecten.

Wij hebben daarom besloten de omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 appartementen aan het Tijgerblauwtje, met inachtneming van de ingediende zienswijzen en de beantwoording als opgenomen in de reactienota (bijlage 2), te verlenen. Op een aantal ondergeschikte onderdelen is de vergunning aangepast. Zie hiertoe onder de conclusie in de reactienota.
Voor de inhoudelijke beantwoording van de reacties verwijzen wij u naar de reactienota.