

Raadsvoorstel

Commissievergadering : 14 september 2021
Titel : Het realiseren van een zestal woningen aan de Boekhorsterweg 17 te Oosterwolde.
Onderwerp : VVGB voor het realiseren van een zestal woningen aan de Boekhorsterweg 17 te Oosterwolde
Teamleider : W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode) : 0085119367

Datum collegevergadering

Dinsdag 17 augustus 2021

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van zes woningen op het perceel Boekhorsterweg 17 te Oosterwolde.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Embargo tot:

Inleiding

Op 7 mei 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van zes woningen op het perceel aan Boekhorsterweg 17 (na gereedkoming nr. 17 t/m 17E) in Oosterwolde.

In een eerder stadium heeft het college al het principe uitgesproken om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Het plan is nu verder uitgewerkt en kan verder gebracht worden voor besluitvorming. Het betreft hier een omgevingsvergunning welke via een uitgebreide procedure wordt vergund. Dit betekent dat ons college uw Raad via dit voorstel vraagt om een zogenoemde Verklaring van geen bedenking af te geven.

Vanuit de beheersverordening is het toegestaan om vier woningen toe te voegen. Het betreft hier echter zes woningen waardoor een uitgebreide procedure toegepast dient te worden.

Hieronder is het plangebied weergegeven.



Argumenten

1.1 Voor het verlenen van de vergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk

Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is een instemming van een bestuursorgaan anders dan het bevoegde bestuursorgaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning. In dit geval is het college bevoegd gezag en is instemming van uw gemeenteraad nodig. Dit is bepaald op grond van artikel 2.27 Wabo, in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) waarin wordt gesteld dat een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo (waarvan hier sprake is) pas mag worden verleend nadat de raad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het project. De vvgb/instemming is noodzakelijk omdat er met de omgevingsvergunning wordt afgeweken van de beheersverordening die uw raad heeft vastgesteld.

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 categorieën van gevallen aan te wijzen waarin 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 de raad is als categorie van gevallen aangewezen, die gevallen waarbij “geen zienswijzen op 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”.

Met andere woorden: als er geen zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning en/of ontwerp-vvgb worden ingediend, zal de omgevingsvergunning zonder (nogmaals) de tussenkomst van uw raad, definitief worden verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, zal er een definitieve-vvgb aan uw raad worden voorgelegd.

1.2 Het plan is in strijd met de beheersverordening.

Het projectgebied aan de Boekhorsterweg 17 in Oosterwolde is gelegen binnen de grenzen van de “Beheersverordening Oosterwolde 2014”. De gronden zijn gelegen in het besluitvlak ‘Bestaand’. Op de functiekaart Oosterwolde behorende bij de beheersverordening is de functie van het projectgebied ‘Woondoeleinden’.

Een beheersverordening is een beheerregeling voor bestaand gebruik. Hierin worden geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Aangezien het hier een ruimtelijke ontwikkeling betreft past deze als zodanig niet bij recht in de beheersverordening. Daarom moet er een omgevingsvergunning worden verleend.

1.3 De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening..

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) moet u beoordelen of u medewerking kunt verlenen aan het project door af te wijken van de beheersverordening (regels ruimtelijke ordening).

In de beheersverordening is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen op grond waarvan u medewerking aan het project kan verlenen. Ook het verlenen van medewerking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 2° Wabo is niet mogelijk omdat het project niet is opgenomen in het in dit artikel bedoelde overzicht van projecten (de zogenoemde kruimelgevallen). Dit betekent dat u alleen nog medewerking kan verlenen aan het afwijken van de beheersverordening op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. Een omgevingsvergunning op grond hiervan kunnen wij alleen verlenen wanneer:

1. het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en;
2. in de onderbouwing van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning heeft u een ruimtelijke onderbouwing voor het project ontvangen (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat er met het uitvoeren van het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Het plan past in de Woonvisie Ooststelligwerf 2017-2022.

Vanuit de woonvisie is onder andere aangegeven dat behoefte is aan nieuwbouw. De gemeente heeft voor deze nieuwbouw de volgende spelregels opgesteld:

- Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding;
- Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen;
- We willen de nieuwbouwmogelijkheden optimaal inzetten om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

Het beoogd plangebied betreft een inbreidingslocatie. Dat er voldoende vraag is naar de nieuwe woningen blijkt uit de woningmarktanalyse die onderdeel is van de Woonvisie. Aan eengezinswoningen in de koopsector, vooral in het goedkope segment (vrij op naam prijzen tot ongeveer € 200.000), maar ook daarboven is tot 2025 nadrukkelijk behoefte.

De door de raad vastgestelde woonvisie is ook gericht op het “concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen”. Oosterwolde is één van de drie kerndorpen. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Dit beleid is weliswaar nog niet vastgesteld, maar de eerste uitkomsten laten zien dat er behoefte is aan plannen zoals deze.

Vier van de zes woningen zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma woningbouw (17 december 2019). De twee extra woningen zijn hierin niet opgenomen. Momenteel worden nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt met de provincie. Onderdeel van deze afspraken is in ieder geval dat voor binnenstedelijke woningtoevoegingen in de drie hoofdkernen geen maximaal aantal gaat gelden. Een toevoeging van twee woningen is op basis hiervan dus mogelijk.

Kanttekeningen

-

Financiële toelichting

Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt omtrent de Planschade. Op grond hiervan moet de aanvrager de mogelijke planschade die voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die het effect is van de te verlenen omgevingsvergunning aan de gemeente vergoeden.

Daarnaast zijn de kosten voor het opstellen van de bijlagen bij de aanvraag om omgevingsvergunning (tekeningen, ruimtelijke onderbouwing en dergelijke) voor rekening en risico van de aanvrager. Ook de legeskosten voor de procedure van de omgevingsvergunning zijn op grond van de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel daarbij voor de aanvrager.

Vervolg

Indien de raad besluit om een verklaring van geen bedenkingen af te geven en er geen zienswijzen op het ontwerp worden ontvangen, dan kan de vergunning verstrekt worden.

Planning & communicatie

Uw raad wordt gevraagd een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarop burgemeester en wethouders de ontwerp-omgevingsvergunning kunnen verlenen. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning met 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 Gemeentepagina en via de gemeentelijke website.

Evaluatie

-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

Willem Mutter , secretaris

Sandra Korthuis, burgemeester.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning.
2. Ruimtelijke onderbouwing.
3. Ontwerp-omgevingsvergunning.
4. Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (Raadsbesluit).
5. B&W Besluit voor verdere planontwikkeling, 0085100430.

Geheime stukken

-