

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2023-070581
Raadsvergadering d.d. : 25 april 2023
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : Wenjen en omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten
Naam opsteller : J Huizinga
E-mail : j.huizinga@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen, woongebouw met 13 appartementen aan de Skriesstrjitte 7a tot en met 7r in De Westereen
Begrotingswijziging : Nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. hieraan geen voorwaarden te verbinden;
3. te verklaren dat de ontwerp-VVGB tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen is, indien geen zienswijzen tegen het ontwerp zijn ingediend;
4. geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op 30 april 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 13 appartementen aan de Skriesstrjitte 7a tot en met 7r in De Westereen. Het betreft het terrein van een voormalige bibliotheek met erf en aangrenzende parkeerruimte. Deze bibliotheek is al enige tijd geleden verhuisd naar een andere locatie. Het voormalige bibliotheekgebouw op deze locatie is gesloopt. Momenteel bestaat het projectgebied uit braakliggend grond omgeven door een loods, woningen, diverse detailhandel en andere kleinschalige bedrijvigheid.

Het plan voorziet in de toevoeging van 13 appartementen verdeeld over drie bouwlagen met balkons/dakterrassen, omliggende groenvoorzieningen, parkeerruimte en bijbehorende garage/bergingen. De aanvraag om omgevingsvergunning is inmiddels ingediend en in procedure genomen. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het niet toegestaan om op de desbetreffende gronden 13 appartementen te realiseren. Daarnaast zijn er in het huidige bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een uitgebreide procedure om af te wijken van het bestemmingsplan vereist. Daarvoor moet de ontwerpvergunning ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Vergunningverlening is een bevoegdheid van het college, maar daarvoor is van uw raad een 'Verklaring van Geen Bedenkingen' (VVGB) vereist. Nu wordt eerst gevraagd om een ontwerp-VVGB daarvan, die tegelijkertijd met de ontwerpvergunning zes weken ter inzage wordt gelegd. Er wordt voorgesteld aan de raad, indien er geen zienswijzen worden ingediend, dan de ontwerp-VVGB te verklaren als ook de definitieve VVGB. Uw raad wordt dan ook gevraagd de ontwerp-VVGB zonder nadere voorwaarden te stellen af te geven.

Beoogd effect

Voor het programmadoel 'wenjen en omjouwing' streeft de gemeente naar " 'Noflik Wenjen' in de groene Wâlden". Op basis van de visie zet de gemeente zich in voor de ontwikkeling van de gemeente als woongemeente.

Argumenten

- 1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid. Uw college zet in op kwalitatieve en betaalbare woningen bij voorkeur in de dorpskernen die nodig zijn voor groei en een goede ontwikkeling. Aangezien dat het gemeentelijk beleid streeft naar inbreiding voor uitbreiding voldoet het nieuwbouwplan, omdat er nieuwe woonkwaliteit toegevoegd wordt aan de dorpskern van De Westereen. Bovendien zal deze ontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan de volkshuisvesting. Tevens komt dit nieuwbouwplan de leefbaarheid van de dorpskern van De Westereen ten goede.

- 1.2 De bouw van een woongebouw voor 13 appartementen vindt plaats op een braakliggend perceel van een voormalige bibliotheek. Daarnaast is sprake van een goede ruimtelijke inpassingsplan waarvan de uitvoering als voorwaarde in de vergunning is opgenomen. Het is daardoor ruimtelijk en landschappelijk een acceptabele ingreep. Ook zal het braakliggend perceel een beter aanzicht krijgen door de nieuwe terreininrichting. Bovendien betreft het hier een reeds bestaande woonomgeving, waar nieuwe woningen goed in passen.
- 1.3 De aanvraag omgevingsvergunning is met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing op 2 november 2022 voor overleg verzonden aan de overlegpartners. De provincie heeft op 29 november 2022, aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt maar dat de onderbouwing wel aanleiding geeft tot het maken van enkele opmerkingen. Deze zijn in de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Ook heeft het Wetterskip Fryslân op 12 oktober 2022 enkele opmerkingen gemaakt. Die zijn verwerkt en per mail beantwoord, naar hun tevredenheid. De watertoets is uitgevoerd en vooroverleg met de overlegpartners heeft plaatsgevonden. De details daarvan zijn eveneens in de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen. De uitwerking en de verdere argumentatie hoe is omgegaan met alle relevante ruimtelijke aspecten is uitgebreid verwoord in de bijgaande 'Ruimtelijke Onderbouwing'.
- 1.4 Het plan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Van de welstandscommissie Hûs en Hiem is op 28 juli 2022 een positief advies ontvangen onder nr. W22DAN002-2 vermeld in de Ruimtelijke Onderbouwing.
- 2.1 Alle kosten worden gedragen door aanvrager en van de gemeente wordt voorshands geen enkele actie gevraagd. Voor het geval dat in de uitvoering toch aanpassingen aan de openbare ruimte of gemeentelijke nutsvoorzieningen nodig zijn, wordt een exploitatieovereenkomst aangegaan. Huidig plan zal waarschijnlijk niet leiden tot claims voor planschadevergoeding maar ondenkbaar is dat niet. Er staan woningen dichtbij de plaats waar een woongebouw met 13 appartementen gebouwd wordt. In de anterieure overeenkomst is dan ook eveneens een regeling voor afwenteling van het planschade-risico opgenomen. Deze is reeds door aanvrager ondertekend en wordt nu ter goedkeuring en wederondertekening voorgelegd.
- 3.1 Voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De ontwerp-VVGB wordt tegelijkertijd met de ontwerpvergunning zes weken ter inzage gelegd. Er wordt voorgesteld aan de raad, als er geen zienswijzen worden ingediend, dan de ontwerp-VVGB te verklaren als ook de definitieve VVGB.
- 4.1 Als geen zienswijzen zijn ingediend is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen van de ongewijzigde VVGB nog slechts een formaliteit. Dit levert veel winst op aan efficiëntie en snelheid.

De conclusie die getrokken wordt is dat het plan in ruimtelijke zin acceptabel en uitvoerbaar is.

Kanttelingen en risico's

Indien het nieuwe plan niet doorgaat zal er waarschijnlijk een toenemende verloedering optreden van het terrein. Ook zal de grond van het projectgebied mogelijk nog geruime tijd braak blijven liggen.

Financiën

Met betrekking tot eventuele financiële risico's wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Er wordt een exploitatieovereenkomst gesloten om de kosten van realisatie bij aanvragers te houden en te borgen dat gemaakte afspraken worden nagekomen. Ook zullen, voor zover nodig, nog nadere voorwaarden worden gesteld in de te verlenen vergunning.

Vervolg en planning

N.v.t.

Communicatie + Participatie

Nu het gaat om een relatief kleinschalig particulier initiatief hoeft participatie niet aan de orde te komen. Communicatie over de aanvraag blijft binnen hetgeen wettelijk geregeld is: de aanvraag is gepubliceerd na ontvangst, de ontwerpvergunning wordt eveneens gepubliceerd en – tezamen met de door u verleende VVGB – ter inzage gelegd voor zienswijzen en ook de definitieve vergunning komt na publicatie ter inzage.

Bijlagen

De Ruimtelijke Onderbouwing, de ontwerpvergunning, de vergunningaanvraag, exploitatieovereenkomst, tekeningen en plattegronden en een erfinrichtingsplan.

Damwâld, 4 april 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2023-070581



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2023;

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Besluit:

1. de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. hieraan geen voorwaarden te verbinden;
3. te verklaren dat de ontwerp-VVGB tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen is, indien geen zienswijzen tegen het ontwerp zijn ingediend;
4. geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 25 april 2023

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Signed By: Jonker, Margreet <m.jonker@dantumadiel.frl>
26/04/2023 09:41:13 CEST
ID: cc71c5c8-d8e8-4b8e-a317-69918bd4e242
Auth: Scribble



M. Jonker

Signed By: Agricola, Klaas <k.agricola@dantumadiel.frl>
26/04/2023 09:44:17 CEST
ID: cc71c5c8-d8e8-4b8e-a317-69918bd4e242
Auth: Scribble



N.L. Agricola