

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 30 mei 2018
Commissievergadering	: 16 mei 2018
Agendapunt	: 5
Nummer	:
Datum voorstel	: 10 april 2018
Onderwerp	: Omgevingsvergunningaanvraag realiseren 11 woningen aan de Tjalk te Lemmer.
Behandeld door	: W. Tadema
Telefoon en email	: 0513-239206/w.tadema@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: Wethouder F. Veltman
Zaaknummer	: 1940117053/OV 2018170.

Voorstel:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo voor het realiseren van 11 woningen op een perceel grond aan de Tjalk te Lemmer, kadastraal bekend gemeente Lemmer, sectie C, nummer 131, een en ander overeenkomstig de bij de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen voorschriften.
2. De procedure voeren conform het raadsbesluit van 30 maart 2016, wat inhoudt: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, is ook een definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen zijn ingediend.
3. De 11 woningen toevoegen aan het Woningbouwprogramma De Fryske Marren 2016 tot 2026.

Inleiding

Op 5 april 2018 heeft Zwanenburg projecten bv een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 11 woningen aan de Tjalk te Lemmer op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Lemmer, sectie C, nummer 131. Het gaat om rijenwoningen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Lemstervaart. Dit bestemmingsplan staat ter plaatse 20 woningen toe in één woongebouw. De aanvraag betreft het realiseren van 11 grondgebonden woningen. Een ander punt van strijdigheid is dat de woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn geprojecteerd.

Beoogd resultaat

Het zorgen voor voldoende woningaanbod in onze gemeente.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het plan sluit goed aan op het bebouwingsbeeld in de omgeving. Aan de Tjalk en het Fregat staan namelijk ook al grondgebonden woningen. Het is de bedoeling om 8 geschakelde woningen aan de Fregat te realiseren en 3 geschakelde woningen aan de Tjalk. Feitelijk past het plan voor 11 grondgebonden woningen beter in de wijk dan het woongebouw zoals het bestemmingsplan dat toestaat.

1.2 Het plan betekent dat 9 woningen gedeprogrammeerd kunnen worden.

Op grond van het woningbouwprogramma dat u heeft vastgesteld is er een zogenaamde deprogrammeringsopgave. Het bestemmingsplan staat 20 woningen toe in een woongebouw. De huidige aanvraag behelst 11 grondgebonden woningen. Dit betekent niet alleen een betere invulling vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ook dat er 9 woningen gedeprogrammeerd kunnen worden.

1.3 De aanvraag biedt goede vooruitzichten op een positief welstandsadvies.

Dit blijkt uit het vooroverlegadvies van Hûs en Hiem van 20 maart 2018, dossiernummer W18DFM030-1.

1.4 De aanvraag voldoet aan de gestelde eisen en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daartoe hebben wij het plan getoetst. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ook op overige punten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Zonder de verklaring van geen bedenkingen kunnen wij geen vergunning verlenen.

Dit volgt uit artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit artikel staat dat een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2. Dit is inmiddels een standaardprocedure.

Bij geen zienswijzen is de ontwerp-vvgb tevens de definitieve vvgb. Dit heeft u op 30 maart 2016 besloten. Wij kunnen dan direct tot besluitvorming overgaan. Wanneer wel zienswijzen worden ingediend moet u deze afwegen bij het afgeven van de definitieve vvgb. Daarna kunnen wij besluiten over het afgeven van de omgevingsvergunning. Indien u de ontwerp-vvgb niet afgeeft en dus weigert, moet tevens de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd. Ook dan moet de ontwerp-vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning (weigering) voor zes weken ter inzage.

3. Het plan past binnen de woningbouwafspraken die met de provincie zijn gemaakt.

Met de provincie is namelijk overeenstemming bereikt over een zogenaamd “verhoogd plafond” voor inbreidingsplannen. Concreet betekent dit dat de gemeente in beginsel ruimte heeft voor het realiseren van ongeveer 200 woningen extra ten opzichte van het programma zoals u dat op 1 maart 2017 heeft vastgesteld. Daarbij moet het dan wel gaan om inbreidingsplannen. Dit betekent dat er nu ruimte is ontstaan om de locatie Tjalk in beginsel te verplaatsen van de b-lijst (tussencategorie) naar de a-lijst (het woningbouwprogramma), met dien verstande dat het dan niet om 20 maar om 11 woningen gaat.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, verordening “Romte” provincie Friesland, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Financiën

Het plan kost de gemeente geen geld. De door de gemeente te maken ambtelijke kosten verhalen we via een realisatie- en planschadeovereenkomst. Verder is de aanvrager leges verschuldigd.

Communicatie

De aanvrager heeft op dinsdag 3 april 2018 een inloopbijeenkomst gehouden in de MFC in de Lemstervaart te Lemmer. Vooraf heeft de aanvrager uitnodigingen verspreid onder de omwonenden. De reacties van de omwonenden waren overwegend positief. De eigenaar van de woningen van de omwonenden, Lyaemer Wonen, was via de heer Tiemensma, aanwezig en ook positief.

De ter inzagelegging maken we bekend in de Staatscourant en via het Gemeenteblad. Op de website is een link opgenomen die de burger doorverwijst naar www.officielebekendmakingen.nl. Een ieder kan gedurende deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Ook worden instanties als het Wetterskip en de provincie in kennis gesteld van de ter inzagelegging.

De aanvrager ontvangt de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb.

Vervolg en evaluatie

Wanneer het college het definitieve besluit heeft genomen, bestaat er de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het besluit.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

<u>Nr.</u>	<u>Aanmaakdatum</u>	<u>Document</u>	<u>Onderwerp</u>	<u>Zaaknummer</u>
1	100418	Collegeadvies	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053
2	100418	Verzoekform.	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053
3	100418	Tekening	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053
4	100418	R-onderb.	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053
5	100418	Concept vg	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053
6	100418	Principebesl.	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053
7	100418	Raadsvoorstel	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053
8	100418	Raadsbesluit	Realiseren 11 woningen Tjalk	1940117053

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris (wnd.),
B.G.W. Siebers

de burgemeester,
F. Veenstra