



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning Notaris A.H. Agessingel 10 Leens
Datum: 5 juni 2024
Agendapunt: 17
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Delien Dijkema (delien.dijkema@hethogeland.nl) en Frans van Loenen (f.vanloenen@hethogeland.nl)
Zaaknummer: Z.HHL.084058

1. Samenvatting

Het voormalig schoolgebouw aan de Notaris A.H. Agessingel 10 in Leens wordt binnenkort door de gemeente verkocht. De toekomstige eigenaar heeft bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het schoolpand naar 6 appartementen. Het bijbehorende terrein zal worden gebruikt als parkeerplaats en buitenruimte bij de woningen.

Op deze aanvraag omgevingsvergunning is het bindend adviesrecht van toepassing.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van maatschappelijke activiteiten naar een woonactiviteit van het voormalige schoolgebouw en bijbehorend terrein aan de Notaris A.H. Agessingel 10 te Leens, inclusief de realisatie van 6 appartementen en de inrichting van het bijbehorend terrein.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Het voormalig schoolgebouw aan de Notaris A.H. Agessingel 10 in Leens wordt binnenkort door de gemeente verkocht. Voor de verkoop van dit pand is door het college een intentieverklaring afgegeven waarin zij aangeeft in principe positief te staan tegenover een toevoeging van 2 tot 6 woningen in het bestaande schoolpand.

De toekomstige eigenaar heeft bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het schoolgebouw naar 6 appartementen. Het bijbehorende terrein zal worden gebruikt als parkeerplaats en buitenruimte bij de woningen. Deze aanvraag past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (voorheen 'beheersverordening Grote Kernen'). Dit betekent dat hier sprake is van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ook wel BOPA genoemd).

Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van toepassing. De raad heeft op 4 oktober 2023 een lijst vastgesteld van gevallen waarin zij bij omgevingsvergunningaanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wil adviseren. In artikel 1, onder b van deze lijst is benoemd dat het bindend adviesrecht van toepassing is op functiewijzigingen van gebouwen of terreinen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 1500m².

Het voormalig schoolgebouw en het bijbehorende terrein hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 3600m². In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan is dit terrein bestemd voor maatschappelijke activiteiten. Door de toekomstige eigenaar wordt nu een functiewijziging naar een woonactiviteit aangevraagd.

Zonder positief advies van de raad mag het college hiervoor geen vergunning verlenen.

Als de raad besluit negatief te adviseren op dit voorstel, dan zal het college de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren. Een negatief advies van de raad moet wel voorzien zijn van een goede motivering.

3.2 Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft zij op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet.

Op 4 oktober 2023 is door de raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een vergunning te verlenen.

De artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet maken het echter mogelijk dat de deze aanvragen in het kader van bindend adviesrecht moet worden voorgelegd aan de raad. In deze gevallen zal het college zich moeten houden aan het advies wat door de raad gegeven wordt.

3.4 Historische context

Op 13 oktober 2021 is door de raad het Vastgoedkader vastgesteld. In dit kader zijn voorwaarden en een stappenplan opgenomen voor de verkoop van leegstaand gemeentelijk vastgoed. Ook is hierin bepaald dat een pand pas in de verkoop mag worden gedaan nadat het college hiervoor toestemming heeft verleend.

Aan de Notaris A.H. Agessingel 10 in Leens zat voorheen een basisschool gevestigd. Het gebouw staat nu al een tijd leeg. Door de gemeente is gekeken of het gebouw kon worden gebruikt om een andere ruimtevraag van de organisatie te beantwoorden (zoals beschreven staat in paragraaf 4.4 van het Vastgoedkader). Dit bleek niet het geval.

Om die reden kwam dit schoolgebouw in aanmerking om verkocht te worden.

Op 21 december 2021 heeft het college ingestemd met de verkoop van het schoolgebouw aan de Notaris A.H. Agessingel 10 in Leens. Daarbij is in eerste instantie de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan de realisatie van ten hoogste 3 woningen op dit perceel.

Dorpsbelangen Leens vond dit aantal te weinig. Daarom is de gemeente met hen in gesprek gegaan. Naar aanleiding van dit gesprek is er opnieuw naar de mogelijkheden op deze locatie gekeken. Door de gemeente is een nieuw advies uitgebracht waarbij er ruimte wordt geboden voor de realisatie van minimaal 2 en maximaal 6 woningen. Deze woningen

mogen gerealiseerd worden in het bestaande schoolgebouw, maar ook nieuwbouw is een optie (zie ook 5.1).

Het schoolgebouw is onlangs in de verkoop gezet. Inmiddels is het voorlopig koopcontract getekend en binnenkort vindt de overdracht plaats. De toekomstige eigenaar heeft nu bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het bestaande schoolgebouw naar 6 appartementen.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Wanneer de raad positief adviseert over deze aanvraag kan het college hiervoor een vergunning verlenen. Met het verlenen van deze vergunning wordt de realisatie van 6 nieuwe appartementen in Leens mogelijk gemaakt.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, in het bijzonder artikel 8.0a lid 2 waarin is opgenomen dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Woonvisie Het Hogeland

In de Woonvisie is voor het dorp Leens ruimte geboden voor een toevoeging van 15-25 woningen tot 2030. Voor het dorp zijn meerdere plannen voor toevoeging van woningen in planning of oriëntatie. De gemeente heeft opnieuw naar deze lijst gekeken en daarbij geconcludeerd dat een deel van deze plannen niet op korte termijn doorgang zullen vinden. Om die reden is het eerste advies van 3 woningen aangepast naar minimaal 2 tot maximaal 6 woningen.

De toekomstige eigenaar wil in het bestaande schoolgebouw 6 huurappartementen realiseren, variërend in grootte van 55 m² tot 234 m². Iedere woning is een nultredenwoning en daarmee uitermate geschikt voor senioren. Dankzij de variatie in oppervlakte zijn de woningen ook voor een bredere doelgroep geschikt.

Het Hogeland kent een groeiende groep senioren en daarnaast veel woningen die niet geschikt zijn voor deze doelgroep. Deze toevoeging sluit daarmee aan bij de (toekomstige) woonbehoefte en vormt een meerwaarde voor het dorp.

Deze toevoeging past hiermee binnen de beleidskaders die zijn vastgesteld in de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Het Hogeland.

Parkeren

Op het terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee is er voor de toekomstige bewoners voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ruimtelijke en functionele aspecten

De 6 appartementen worden in het bestaande schoolgebouw gerealiseerd. Het bebouwingsbeeld verandert daarmee niet. De buitenruimte wordt ingericht als tuinen en parkeerplaatsen bij de woningen.

Het wijzigen van de functie van het schoolgebouw naar een woonactiviteit zorgt niet voor een beperking van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de aangrenzende gronden, aangezien op de omliggende gronden ook wordt gewoond.

Voor het overige voldoet de aanvraag aan alle relevante omgevingsaspecten (milieu, archeologie, flora en fauna, verkeersveiligheid, gezondheid en duurzaamheid).

Participatie

De raad heeft in 2023 conform artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet een lijst vastgesteld van gevallen waarin participatie verplicht is. Deze aanvraag valt hieronder.

In het kader van de participatie is door de toekomstige eigenaar rechtstreeks contact opgenomen met de direct aangrenzende burens. Daarnaast heeft de toekomstige eigenaar op 17 april 2024 een informatieavond georganiseerd in Leens. Hiervoor zijn de bewoners van 60 omliggende adressen uitgenodigd, waarvan uiteindelijk de bewoners van 11 adressen op de avond aanwezig waren. Het verslag van dit participatietraject is als bijlage toegevoegd.

5.2 Risico's

N.v.t.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Er zijn geen financiële gevolgen.

7. Inbreng belanghebbenden

De raad heeft op 16 november 2022 een lijst vastgesteld waarin gevallen worden aangewezen waarbij participatie bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verplicht is. Deze lijst is vastgesteld op grond van artikel 16.55a lid 7 van de Omgevingswet.

Deze aanvraag valt hieronder.

In het kader van participatie heeft de toekomstige eigenaar op 17 april 2024 een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden. Hiervoor zijn de bewoners van 60 adressen uitgenodigd, waarvan uiteindelijk de bewoners van 11 adressen op de avond aanwezig waren. Voorafgaand aan deze avond is er rechtstreeks contact geweest met de direct aangrenzende burens. Het verslag van dit participatietraject, opgesteld door de initiatiefnemers, is als bijlage toegevoegd. Daarmee hebben zij voldaan aan de aanvraagvereisten participatie

Na het verlenen van de vergunning door het college kan gedurende 6 weken bezwaar tegen dit besluit worden ingesteld door belanghebbenden.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Indien de raad positief adviseert zal de vergunning worden verleend.

8.2 Tijdspad

Zie 8.1 Uitvoering

8.3 Communicatie

Verleende vergunningen worden gepubliceerd in de Ommelander, in het Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Plattegrond appartementen Notaris A.H. Agessingel 10 te Leens

2. Inrichtingstekening perceel Notaris A.H. Agessingel 10 te Leens
3. Aanzichten Notaris A.H. Agessingel 10 te Leens
4. Genodigden informatieavond 27 april 2024
5. Participatieverslag informatieavond 27 april 2024

Achterliggende documenten:

Winsum, 13 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding