RIDDERKERK

Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Pruimendijk 194	**Commissie:** Samen wonen 9 maart 2017	**BBVnr:** 1174002
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	**Gemeenteraad:** 23 maart 2017	**Raadsvoorstelnr.:** 1174003
e-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp
Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Pruimendijk 194

Geadviseerde beslissing raad
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ruimtelijke onderbouwing Pruimendijk 194.
2. de bevoegdheid tot het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Inleiding
Op de locatie Pruimendijk 194 is in bestemmingsplan Oostendam een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing, inclusief bedrijfswoning, her te bestemmen als reguliere woning.

De initiatiefnemers (vader en zoon met familie) hebben deze locatie aangekocht met als doel hier een woning te realiseren. Zij hebben de wens dat deze woning geschikt is voor bewoning door meerdere generaties. De initiatiefnemers hebben verschillende plannen ingediend om dit mogelijk te maken binnen de geldende regels van het bestemmingsplan Oostendam. Dit is niet gelukt, onder andere vanwege beperkingen op de omvang van woning. De initiatiefnemers zijn dan ook in overleg getreden met de gemeente om te onderzoeken wat mogelijk is

Tijdens dit overleg is om medewerking gevraagd aan een groter bouwplan dan de wijzigingsbevoegdheid toe laat. De initiatiefnemers willen in ruil voor medewerking aan dit bouwplan de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving vergroten. Dit kan op deze locatie door een stuk oever langs de Waal als openbaar gebied in te richten. De grond wordt daarvoor overgedragen aan de gemeente. Hiermee kan de openheid en bereikbaarheid van de Waal vergroot worden.

Beoogd effect
Door medewerking aan het bouwplan voor de Pruimendijk 194 ontstaat de kans om een stuk oever langs de Waal openbaar in te richten.

Relatie met beleidskaders
Structuurvisie
Ten aanzien van de Waal is opgenomen:
Het Open polderlandschap is grotendeels verstedelijkt en geasfalteerd, echter verborgen plekken langs dijken en 't Waaltje hebben een recreatieve betekenis voor de omgeving. De cultuurhistorische kwaliteit en openheid van dit landschap zijn belangrijk voor de ligging van Ridderkerk en worden gekoesterd.
Door deze ontwikkeling kan de recreatieve betekenis van de Waal verder vorm krijgen.

Gebiedsvisie Deltapoort

In de gebiedsvisie Deltapoort is het open en bereikbaar houden van de Waal een belangrijk uitgangspunt.

Waalvisie
In de Waalvisie (behandeld op 23 februari 2017 in uw gemeenteraad) is het open en bereikbaar houden van de Waal benoemd als een belangrijk uitgangspunt.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan Oostendam biedt onvoldoende ruimte om een vrijstaande woning geschikt voor meerdere generaties te bouwen. Dit is wel de wens van de initiatiefnemers. Door een verklaring van geen bedenkingen verklaart de gemeenteraad geen bedenkingen te hebben tegen het afgeven van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op deze punten.
Het bouwplan is ingediend als uitgebreide aanvraag. Het bouwplan wijkt af van wat is toegestaan doordat er sprake is van twee geschakelde hoofdgebouwen. Bij een reguliere woning mag enkel één hoofdgebouw geplaatst worden. Ook voldoet het plan niet aan verschillende bouwvoorschriften, zoals een maximale inhoud van het hoofdgebouw van 650 m^3.
Het plan is reeds besproken met de sectie stedenbouw en de welstandscommissie als schetsplan en door beide akkoord bevonden.

1.3 Aan het plan ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de aspecten die voor de afwijkingen relevant zijn (zie bijlage 1).

1.3 Medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan in het buitengebied van Ridderkerk kan alleen als het plan ook een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit.
Dit is bijvoorbeeld het geval bij de verschillende ruimte voor ruimte projecten. Hier wordt, door het saneren van een kas, landschappelijke kwaliteitswinst gerealiseerd.
In het geval van de Pruimendijk 194 ontstaat kwaliteitswinst doordat de Waal bereikbaar wordt gemaakt. Deze rivier is nu, zeker aan de noordzijde, slecht toegankelijk. Een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid is echter wel een wens van de gemeente. Dit kan bereikt worden door mee te werken aan een afwijkend bouwplan, dat overigens stedenbouwkundig goed is ingepast in de omgeving.

1.4 Met de initiatiefnemers is een schets besproken voor de openbare inrichting. De initiatiefnemers hebben aangeven akkoord te zijn met de schets en de daarin opgenomen afstanden.
Vanuit de initiatiefnemers is aandacht gevraagd voor mogelijke overlast op de toekomstige locatie. Hier is bij het ontwerp rekening mee gehouden. De locatie is zodanig ingericht dat het geen recreatieplek wordt zoals de surfbocht aan de Waalweg, maar vooral aantrekkelijk is voor fietsende en wandelende recreanten. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd, en ook wordt langsparkeren ontmoedigd.

Op termijn zou deze locatie ook gebruikt kunnen worden als locatie voor een trekpont richting de overzijde naar een nog te ontwikkelen landgoed. Dit is echter een ontwikkeling op de lange termijn.

1.4 De openbare plek aan de Waal wordt door de ruimtelijke onderbouwing ook expliciet mogelijk gemaakt.
Het plangebied behelst namelijk zowel het terrein van de woning als de locatie van de openbare voorziening.
Overigens is de aanleg van het openbare terrein ook mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk. Dit bestemmingsplan staat binnen de agrarische bestemming namelijk ondergeschikte extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toe.

2.1 Versnelling van de proceduretijd zodat binnen de termijn vergund kan worden.
De proceduretijd uit de Wabo is kort (26 weken + 6 weken opschorting). Daarom verdient het aanbeveling dat u de bevoegdheid tot het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen aan ons

delegeert wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend. De procedure kan dan met plusminus zes weken verkort worden.

Overleg gevoerd met
Er is overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Het plan is in een vooroverleg besproken met de welstandscommissie. De welstandscommissie is positief over het plan.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Uitvoering/vervolgstappen
Het ontwerpbesluit (omgevingsvergunning) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden samen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft het recht zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als ook tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota.

Als de bevoegdheid om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven gedelegeerd wordt aan het college en indien er geen zienswijzen worden ingediend kunnen wij na de ter inzageligging een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven en de omgevingsvergunning verlenen.

Evaluatie/monitoring
Niet van toepassing.

Financiën
De gemeente zal via een anterieure overeenkomst de kosten verhalen die de gemeente maakt voor de procedure op de ontwikkelaar. Dit betreft onder andere kosten voor de plantontwikkeling en eventuele planschadevergoeding.

De kosten voor het inrichten en beheer van het openbaar gebied maken geen onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Inrichtingskosten
Met het realiseren van de plannen voor het openbaar gebied zijn inrichtingskosten gemoeid.
De minimale globale kosten voor inrichting (bestaande uit ploegen en inzaaien bloemrijk grasland, drie bomen planten, picknickbankje plaatsen) bedragen circa € 4.000,- tot € 5.000,-.

Beheerkosten
De beheerkosten van het openbare gebied worden betrokken bij het opstellen van de gemeentebegroting 2018-2021. De beheerkosten zullen ontstaan vanaf 2018 en verder. In de loop van 2017 zal bekend worden wat de exacte hoogte is van de beheerkosten en hoe deze kosten gedekt kunnen worden in de nog op te stellen begroting 2018.

De onderhoudskosten voor het gras zijn geraamd op circa € 500,- per jaar.

Dekking
De kosten worden gedekt uit de bestemmingsreserve Landschapstafel.

Juridische zaken

De aanvrager heeft ervoor gekozen om voor deze activiteit een omgevingsvergunning aan te vragen. In artikel 4.5 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staat wanneer een aanvraag buiten behandeling kan worden gelaten.

> Artikel 4.5 lid 1: Het bestuursorgaan kan besluiten de aanvraag niet te behandelen, indien:
> a. de aanvrager niet heeft voldaan aan enig wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag, of
> b. de aanvraag geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, of
> c. de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking, mits de aanvrager de gelegenheid heeft gehad de aanvraag binnen een door het bestuursorgaan gestelde termijn aan te vullen.

Als geen van deze situaties van toepassing is moet een aanvraag worden behandeld. Het is aan de aanvrager om te bepalen hoe en wat hij aanvraagt. Dit kan niet worden voorgeschreven of bepaald door de gemeente. De aanvrager maakt namelijk gebruik van een instrument dat is opgenomen in de wet.

Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning (artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor), wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
Artikel 6.5, tweede lid, van het Bor zegt dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

In de memorie van toelichting bij de Wabo (Kamerstukken II 2006/2007, 30 844, nr. 3, blz. 27, 28 en 114) is vermeld dat het in enkele gevallen, gelet op de verdeling van bestuurlijke verantwoordelijkheden of de benodigde specialistische kennis, wenselijk is dat de beslissing omtrent een of meer specifieke aspecten aan een ander bestuursorgaan wordt overgelaten. Dat doet zich volgens de memorie van toelichting in de eerste plaats voor bij afwijkingen buiten het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan of de vastgestelde beheersverordening. Een bestemmingsplan geeft invulling aan het ruimtelijk beleid in een gemeente en is een juridisch bindend kader voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Het is wenselijk dat de afweging omtrent de buitenplanse afwijking door hetzelfde orgaan wordt gemaakt als het orgaan dat de beslissing neemt omtrent de wijziging van het bestemmingsplan. Anders zou de bevoegdheid van de raad ondergraven kunnen worden, aldus de memorie van toelichting.

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Communicatie/participatie na besluitvorming
Na besluitvorming wordt de ontwerpverklaring en de ontwerp-omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
dhr. H.W.J. Klaucke	mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Ruimtelijke onderbouwing Pruimendijk 194