



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen woongebouw Pilon	Commissie: Samen wonen 12 januari 2017	BBVnr: 1158142
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 26 januari 2017	Raadsvoorstelnr.: 1160486
e-mailadres opsteller: h.alefs@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen woongebouw Pilon

Geadviseerde beslissing raad

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van het woongebouw Pilon.

Inleiding

De plannen voor de realisatie van het woongebouw Pilon aan de Drierivierenlaan zijn in voorbereiding. De ontwikkeling behelst twee woontorens met in totaal 116 appartementen alsmede de benodigde parkeerplaatsen en een herinrichting van het openbaar gebied. De woontorens worden gerealiseerd in het gebied de 3 Rivieren, tussen de twee woontorens van de Tourmalijn in het noorden en het transferium in het zuiden. Voor de Tourmalijn en het transferium is een omgevingsvergunning afgegeven en is gestart met de realisatie.

De gemeente heeft de ontwikkelaars van het gebied benaderd om te komen tot een eenduidig stedenbouwkundig karakter van het openbaar gebied. Voor de Pilon-locatie betekent dit dat een deel van de geprojecteerde woon- en bedrijfs-/ maatschappelijke bebouwing niet gerealiseerd wordt en parkeren plaatsvindt op maaiveld (zie bijlage 1).

Om de aangepaste opzet van de Pilon-locatie mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. In voorliggend geval wordt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan. Deze afwijking is toegestaan wanneer de gemeenteraad hiervoor een "verklaring van geen bedenkingen" verleent.

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ter inzage leggen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Deze ontwerpverklaring, de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen (zie bijlage 2). De zienswijzen hebben geleid tot een aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. Het plan zelf is niet gewijzigd. Omdat er zienswijzen naar voren zijn gebracht zal de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen zelf verlenen. Het besluit van de gemeenteraad van 30 juni 2016 om indien er geen zienswijzen naar voren worden gebracht het verlenen van deze verklaring te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders is niet van toepassing.

Om de kosten te verhalen is door de gemeente een anterieure overeenkomst aangegaan met ontwikkelaar VOF Pilon Ridderkerk.

Beoogd effect

Realisatie van het woongebouw Pilon met een goede inrichting van het (openbaar) gebied.

Relatie met beleidskaders

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders voor de herinrichting van de rivieroeveren zoals onder andere in de Structuurvisie Ridderkerk 2020 en het bestemmingsplan Ridderkerk Rivieroeveren is aangegeven. De beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt met het afwijken van het bestemmingsplan gerealiseerd.

Argumenten

- 1.1 Het plan is op enkele punten strijdig met het bestemmingsplan. Door de 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.
- 1.2 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). Naar aanleiding van de zienswijzen is deze ruimtelijke onderbouwing aangevuld.
- 1.3 Door af te wijken van het bestemmingsplan kan het plan beter ingepast worden in de omgeving. Met de gewijzigde opzet wordt de Drierivierenlaan doorgetrokken waardoor meer samenhang ontstaat. Een deel van de geprojecteerde woon- en bedrijfs- / maatschappelijke bebouwing aan de Schans wordt niet gerealiseerd. Ook wordt afgezien van een gebouwde parkeervoorziening. Hiermee ontstaat (visueel) meer openheid naar het water en wordt beter aangesloten op de naastgelegen projecten. Het gewijzigde plan en de gewijzigde inrichting van het openbaar gebied zijn door welstand positief beoordeeld.

Kanttekeningen

N.v.t.

Overleg gevoerd met

Extern is overleg gevoerd met de ontwikkelaar en DCMR. Het plan is in een vooroverleg besproken met de welstandscommissie. De welstandscommissie is positief over het plan.

Uitvoering/vervolgstappen

Direct na de verlening van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan ook de omgevingsvergunning worden verleend. Dit is gemandateerd aan de afdeling Vergunningverlening. De verleende omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen liggen hierna gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank.

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

De gemeente zal via de anterieure overeenkomst de kosten die de gemeente maakt verhalen op de ontwikkelaar. Dit betreft onder andere kosten voor de plantontwikkeling, eventueel planschadevergoeding en kosten in verband met de inrichting van het openbaar gebied, (nuts)voorzieningen, herstraten etc. Gelijktijdig met voorliggend voorstel ligt een voorstel voor vaststelling van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor besluitvorming bij het college.

Juridische zaken

De Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) bepaalt dat omgevingsvergunningen niet strijdig mogen zijn met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo). Hiervan kan worden afgeweken



indien de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo). Op basis van artikel 2.27 Wabo geldt dat, in dit geval, het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning mag verlenen zonder een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming wordt de verklaring en de omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en ter inzage gelegd. De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gebracht van het besluit en de mogelijkheden om hiertegen in bezwaar te gaan.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Ruimtelijke onderbouwing woongebouw Pilon, 3 Rivieren (bijlage 1, 1161542)

Zienswijzennota Woongebouw Pilon, 3 Rivieren (bijlage 2, 1161579)

Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen (bijlage 3, 1160480)