



Raadsvoorstel

Onderwerp: Anterieure overeenkomst en ontwerpverklaring van geen bedenkingen 'Oostmolendijk 40'	College van burgemeester en wethouders 3 november 2020	Zaaknummer 211865
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 26 november 2020	Openbaar
E-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 10 december 2020	

Geadviseerd besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ruimtelijke onderbouwing Oostmolendijk 40.
 2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven bij een ongewijzigd plan indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
 4. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De nieuwe eigenaar van de Oostmolendijk 40 wil de oude woning slopen en elders op het perceel een nieuwe, duurzame woning realiseren. De wens is om de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen van het vigerende bestemmingsplan. Om de woning te kunnen bouwen buiten het bouwvlak moet er een uitgebreide procedure gevolgd worden. Onderdeel daarvan is het vragen van een verklaring van geen bedenkingen aan uw gemeenteraad. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Beoogd effect

Het bouwen van een nieuwe woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak aan de Oostmolendijk 40 mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

- Bestemmingsplan Buitengebied

- Inspiratiekader Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (handreiking voor ruimtelijke kwaliteit' in het buitengebied)

Argumenten

1.1 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).

1.2 De nieuwe locatie is stedenbouwkundig goed ingepast.

De ontwikkeling biedt de kans om deze dijkwoning onderaan de dijk beter te positioneren. Er ontstaat dan een woning met een ondergeschikt bijgebouw. De nieuwe woning komt ook beter in lijn met de buurkavel. Dit komt omdat de voorgevels nu gelijk liggen. Het verleggen van de inrit zorgt er daarnaast voor dat het kavel een groenere uitstraling krijgt, waardoor de inrit en de geparkeerde auto's minder het beeld domineren. Dit biedt ook meer ruimte voor een goede landschappelijke inpassing.

3.1 Alle kosten voor de uitgebreide omgevingsvergunning worden verhaald met de anterieure overeenkomst.

Het opnemen van kostenverhaal is wettelijk verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente regelt dit kostenverhaal via een anterieure overeenkomst, waardoor de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. De getekende anterieure overeenkomst is opgenomen als bijlage.

4.1 Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is.

In dat kader is afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. In paragraaf 4.2 is opgenomen dat een "vormvrije" mer-beoordeling niet noodzakelijk is.

Overleg gevoerd met

Initiatiefnemer, Welstand, DCMR.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan 'Buitengebied Ridderkerk' biedt geen mogelijkheid voor de nieuwe locatie van de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Door een verklaring van geen bedenkingen af te geven geeft uw gemeenteraad aan geen bedenkingen te hebben tegen het afgeven van de omgevingsvergunning die afwijkt van het bestemmingsplan. Het bouwplan is ingediend als omgevingsvergunning.

1.2 Voor het plan nemen we een besluit hogere grenswaarden.

De voorkeursgrenswaarden voor wegverkeer wordt overschreden voor de nieuwe woning vanwege de A15. Het is noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen voor 52 dB. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 58 dB wordt niet overschreden.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ligt gelijktijdig met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage.

Uitvoering/vervolgstappen

Het ontwerpbesluit (omgevingsvergunning), de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden worden samen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft het recht zienswijzen in te dienen tegen beide ontwerpbesluiten als ook tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota. Uw gemeenteraad besluit hierover.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en het plan ongewijzigd blijft, wordt de ontwerpverklaring automatisch definitief gemaakt. Uw gemeenteraad hoeft hier dan niet opnieuw over te beslissen.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

De gemeente verhaalt via de anterieure overeenkomst de kosten die de gemeente maakt voor de procedure. In dit geval betreft het enkel procedurekosten en eventuele planschadevergoeding.

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:

1. de aanvrager niet heeft voldaan aan enig wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag, of
2. de aanvraag geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, of
3. 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

Het gebouw voldoet aan de eisen inzake energieprestatie uit het Bouwbesluit 2012. Bij wet is vastgelegd dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij zijn.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming wordt de ontwerpverklaring, de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit 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

1. Ruimtelijke Onderbouwing ontwikkeling Oostmolendijk 40 Ridderkerk

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Anterieure overeenkomst en ontwerpverklaring van geen bedenkingen 'Oostmolendijk 40'	Gemeenteraad: 10 december 2020	Zaaknummer: 211865
	Commissie samen wonen 26 november 2020	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 3 november 2020,

gelet op

artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo juncto artikel 2.27 Wabo;

overwegende, dat

gelet op artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo juncto artikel 2.27 Wabo;

BESLUIT:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ruimtelijke onderbouwing Oostmolendijk 40.
 2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven bij een ongewijzigd plan indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
 4. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.
-