



Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Woning Waalweg nabij 1	College van burgemeester en wethouders 11 april 2023	Zaaknummer 754911
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 10 mei 2023	Openbaar
E-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 25 mei 2023	

Geadviseerd besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van één woning nabij Waalweg 1 (perceel E 737).
 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.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Er is medewerking gevraagd voor de bouw van een woning op perceel E737. Dit perceel ligt tussen de Waalweg 3 en 7 naast het parkeerterrein voor het Waalbos en het bezoekerscentrum. De initiatiefnemer heeft hiervoor een principeverzoek ingediend op 24 november 2020. Op 26 oktober 2021 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het plan. Uw raad is hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief van 29 oktober 2021. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

De initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt en een aanvraag ingediend. Aangezien het bestemmingsplan "Waalbos" op deze locatie slechts bedrijfsbebouwing toestaat, is het noodzakelijk om met een uitgebreide omgevingsvergunning planologisch af te wijken en daarmee één grondgebonden woning toe te staan. Onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning 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 op perceel E737 planologisch mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan Waalbos.

Omgevingsvisie Ridderkerk, d.d. 14 september 2017.

Woonvisie Ridderkerk 2021-2026.

Argumenten

1.1 Aan het plan ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.

In deze onderbouwing wordt ingegaan op de aspecten die voor het afwijken van het bestemmingsplan relevant zijn (zie bijlage 1).

1.2 Door medewerking aan dit plan te verlenen wordt de bedrijfsbestemming verwijderd. Er komt een woning voor terug.

De locatie ligt in het bestemmingsplan Waalbos. Het perceel heeft gedeeltelijk de bestemming Tuin (langwerpig stuk parallel langs het parkeerterrein) en de bestemming Bedrijf. De bestemming Bedrijf mag voor 15% bebouwd worden en gebruikt worden voor een categorie-2 bedrijf.

De bedrijfsbestemming is een erfenis uit het verleden, toen het perceel gebruikt werd als opslag voor een houtverwerkingsbedrijf aan de Waalweg 1 (inmiddels niet meer aanwezig). Er kan nu direct een bedrijfsloods gebouwd worden met een oppervlakte van circa 320 m². Momenteel is de locatie onbebouwd.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit verbetert als gevolg van dit plan.

De locatie ligt langs het parkeerterrein van het Waalbos en er is direct zicht op. Als er bedrijfsbebouwing zou komen te staan, dan doet dit ernstig afbreuk aan de aanwezige kwaliteiten. Ook is extra verkeer voor een bedrijf op de Waalweg ongewenst. Om die reden is het wenselijk om de bedrijfsbestemming duurzaam te verwijderen.

Na vergunningverlening kan er een woning teruggebouwd worden die aansluit bij het omliggende woongebied. De woning staat wel in de 2e lijn. Er zijn in de directe omgeving echter meerdere voorbeelden te vinden daarvan. Om de kwaliteit van het plan te borgen zijn afspraken gemaakt over hoe de woning eruit komt te zien. Deze afspraken zijn uitgewerkt in de aangevraagde vergunning.

1.4 Het plan is besproken met omwonenden.

Op 19 mei 2022 is een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden. Tijdens de avond is het ontwerp besproken, en is de te voeren procedure toegelicht. Doel van de bijeenkomst was om omwonenden te informeren, te luisteren naar vragen en opmerkingen, zorgen weg te nemen, vragen te beantwoorden en waar mogelijk/ nodig stappen te ondernemen. Er waren 5 omwonenden/ belanghebbenden aanwezig. Er wordt opgemerkt door de omwonenden dat zij positief staan tegenover het plan en dat ze de uitstraling passend en mooi vinden (een aanwinst voor de plek).

Wel waren er zorgen vanuit het naastliggende aannemersbedrijf. Zij vroegen zich af of ze niet beperkt zouden worden in hun bedrijfsvoering door de nieuwe woning. Inmiddels is dit aspect onderzocht. Hieruit blijkt dat het naastliggende bedrijf niet onevenredig in zijn belangen geschaad wordt. Ook vormt industrielaawaai van het naastgelegen bedrijf geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Het onderzoek is door de initiatiefnemer reeds gedeeld met het bedrijf. De DCMR heeft ook aangegeven in te kunnen stemmen met het uitgevoerde onderzoek.

2.1 De ruimtelijke onderbouwing wordt nadat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is verleend zes weken ter inzage gelegd

Het bouwvoornemen past niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing geeft gemotiveerd aan waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Indien uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleent, wordt de ontwerp ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan binnen deze periode een reactie (zienswijze) indienen. Eventueel ontvangen reacties worden voorzien van een antwoord in een Nota van beantwoording. Uw raad moet zich daarna uitspreken over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Als er geen zienswijze tegen het voornemen ingediend wordt, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aangemerkt en kan de omgevingsvergunning afgegeven worden.

3.1 Alle kosten voor de verklaring van geen bedenkingen 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. Voor de omgevingsvergunning worden apart leges berekend.

Overleg gevoerd met

Welstand, DCMR, Waterschap Hollandse Delta, ruimtelijk adviseurs op gebied van bodem, water, geluid, archeologie en natuur.

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 om zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en het plan ongewijzigd blijft, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen automatisch definitief gemaakt. Uw gemeenteraad hoeft in dat geval niet opnieuw te beslissen over deze verklaring.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De plankosten worden stapsgewijs verhaald op de initiatiefnemer:

1. Dekking van de ambtelijke uren (€ 4.000,-) tot aan de anterieure overeenkomst heeft via de intentieovereenkomst plaats gevonden.

2. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst is de resterende € 4.000,- in rekening gebracht.

Voor het bedrag van € 8.000 is aansluiting gezocht bij de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan voor kleine bouwplannen. Hierin staat dat de gemeente - als er sprake zou zijn van kostenverhaal via een exploitatieplan (in plaats van via een anterieure overeenkomst) - maximaal € 8.000 mag rekenen voor een aangewezen bouwplan bestaande uit één woning. Onze ambtelijke kosten zijn hiermee gedekt.

Ook zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over planschade en eventuele kosten aan de buitenruimte.

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:

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 Wabo).

Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Uit het tweede lid van artikel 6.5. Bor volgt dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid en Ecologie

Het bouwplan voldoet aan de voorgeschreven eisen inzake energieprestatie uit het Bouwbesluit 2012. Bij wet is vastgelegd dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij zijn. De woning moet daarnaast voldoen aan de eisen van "Bijna-energieneutraal gebouw" (BENG).

Inclusiviteitstoets

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt 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
2. Set tekeningen

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Woning Waalweg nabij 1	Gemeenteraad: 25 mei 2023	Zaaknummer: 754911
	Commissie samen wonen 10 mei 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 11 april 2023,

BESLUIT:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van één woning nabij Waalweg 1 (perceel E 737).
 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.
-