



Raadsvoorstel

Onderwerp: Definitieve verklaring van geen bedenkingen '7 eengezinswoningen Blaak 3 t/m 15'	College van burgemeester en wethouders 2 mei 2023	Zaaknummer 623758
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 1 juni 2023	Openbaar
E-mailadres opsteller: bart.verhoeven@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 8 juni 2023	

Geadviseerd besluit

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van zeven woningen aan de Blaak 3 t/m 34.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het geen aangewezen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro.

Raadsvoorstel

Inleiding

Aan de Blaak 3 t/m 34 staat momenteel een portiekflat van 16 sociale huurappartementen. Deze woningen zijn in eigendom van Wooncompas. Wooncompas is voornemens om deze portiekflat te slopen en te vervangen door zeven grondgebonden, sociale huurwoningen. Echter, het bestemmingsplan "Centrum Ridderkerk" maakt deze ontwikkeling niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan de realisatie van gestapelde woningen voorschrijft. Voor het principeplan voor deze ontwikkeling heeft het college op 30 november 2021 een positief besluit genomen.

Aangezien het bestemmingsplan "Centrum Ridderkerk" op deze locatie slechts gestapelde woningen toestaat, is het noodzakelijk om met een uitgebreide omgevingsvergunning planologisch af te wijken en daarmee grondgebonden woningen toe te staan. Voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die als ontwerp ter inzage heeft gelegen, net als de ontwerpvergunning. Vier zienswijzen zijn ingediend, waarop de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld. Het plan / de vergunning is inhoudelijk niet gewijzigd. Omdat zienswijzen zijn ingediend, is een definitieve verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad noodzakelijk.

Beoogd effect

De ruimtelijke kwaliteit aan de Blaak 3 t/m 34 te verbeteren door de bestaande portiekflat te vervangen door nieuw op te richten grondgebonden sociale huurwoningen.

Relatie met beleidskaders

- Bestemmingsplan "Centrum Ridderkerk", d.d. 22 mei 2017;
- Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum, d.d. 29 juni 2016;
- Omgevingsvisie Ridderkerk, d.d. 14 september 2017;
- Woonvisie Ridderkerk 2021-2026;

Argumenten

1.1 Aan het plan ligt een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.

In de onderbouwing is ingegaan op de (milieu)aspecten die voor het afwijken van het bestemmingsplan relevant zijn (zie bijlage). Naar aanleiding van zienswijzen, die zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een stedenbouwkundige onderbouwing en een belangenafweging.

1.2 De bestaande appartementen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd.

Met de sloop van de bestaande 16 appartementen in de portiekflat en de realisatie van zeven grondgebonden eengezinswoningen, voegt Wooncompas kwalitatief goede en moderne woningen toe aan haar woningvoorraad. Door het toevoegen van zeven eengezinswoningen wordt eveneens geïnvesteerd in een beperkt aanwezig woningaanbod van grondgebonden, sociale huurwoningen nabij het centrum.

1.3 We verhogen de ruimtelijke kwaliteit door een geleidelijke overgang van het Koningsplein naar de Benedenrijweg te realiseren.

Door het vervangen van de huidige portiekflat door grondgebonden eengezinswoningen, creëert Wooncompas vanuit stedenbouwkundig oogpunt een geleidelijke overgang tussen de hoogbouw aan het Koningsplein en de bestaande eengezinswoningen op de hoek van de Blaak / Benedenrijweg. Deze zeven nieuwe eengezinswoningen creëren deze zachte overgang in samenhang met de nieuw op te richten galerijflat langs de Blaak.

1.4 De parkeersituatie verbetert door het verlagen van het aantal woningen.

In de nieuwe situatie wordt het aantal woningen verlaagd. In de te slopen portiekflat zijn in de bestaande situatie 16 appartementen aanwezig. Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie' levert de huidige situatie, met een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, een behoefte aan 10 parkeerplaatsen. Bij het vervangen van deze appartementen door 7 sociale huurwoningen wordt op basis van de gehanteerde CROW-publicatie een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning aangehouden. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is dan ook 7. Dit betekent dat de parkeerdruk wordt verlicht, doordat de reeds bestaande hoeveelheid aan parkeerplaatsen wordt gehandhaafd, ondanks dat de parkeerbehoefte

daalt.

2.1 De kosten voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning worden verhaald op basis van de Legesverordening.

Op basis van artikel 6.2.1. Bro is er geen sprake van een Grex-plichtig bouwplan, waardoor uw raad niet bevoegd is tot het opstellen van een exploitatieplan. Immers, met de planologische afwijking worden er geen woningen toegevoegd. Er wordt slechts afgeweken om grondgebonden woningen te realiseren in afwijking van gestapelde woningen, zoals dat via het bestemmingsplan is voorgeschreven. Er is daarom geen anterieure overeenkomst gesloten met Wooncompas; we passen voor het kostenverhaal de Legesverordening toe. De leges voor het afwijken van het bestemmingsplan bedragen € 2.322,90. De leges voor de bouwactiviteit worden met dit bedrag verhoogd.

Indien bij omgevingsvergunning afgeweken wordt van het bestemmingsplan, is het mogelijk dat er door deze planologische maatregel schade ontstaat zoals bedoeld in artikel 6.1. Wro. Om ervoor te zorgen dat deze planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt, is met Wooncompas een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Overleg gevoerd met

Wooncompas, Welstandscommissie, Waterschap Hollandse Delta, DCMR.

Kantttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan "Centrum Ridderkerk" biedt geen mogelijkheid om op deze locatie zeven grondgebonden eengezinswoningen op te richten.

Voor het bouwplan is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Aangezien het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schrijft voor dat op deze locatie gestapelde woningen gebouwd moeten worden, terwijl het bouwplan voorstelt om zeven grondgebonden eengezinswoningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk, waarbij uw raad een verklaring van geen bedenkingen af dient te geven. Daarmee geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het bestemmingsplan.

1.2 Vier zienswijzen zijn ingediend.

Deze zienswijzen leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel zijn er aanvullingen gedaan in de ruimtelijke onderbouwing, die zien op de belangenafweging. Ook is de stedenbouwkundige motivering uitgebreid. Overigens is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden, waaronder ook die van en nabij het centrum. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, is het plangebied van de zeven rijenwoningen niet cultuurhistorisch waardevol en geen onderdeel van het historisch centrum. Uiteraard zijn er in de omgeving wel cultuurhistorische waarden aanwezig. In de stedenbouwkundige opzet is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische waarden.

1.3 Voor de realisatie van een vervangend appartementengebouw naast deze beoogde zeven grondgebonden woningen doorlopen we een afzonderlijke ruimtelijke procedure.

Naast onderhavig bouwplan van 7 grondgebonden eengezinswoningen heeft Wooncompas het initiatief genomen om de bestaande portiekflat te vervangen door een nieuwe galerijflat. Daarvoor heeft Wooncompas eveneens een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Beide aanvragen staan qua juridische behandeling los van elkaar, het zijn immers 2 aparte aanvragen, waarbij de aanvrager kiest welke procedure hij doorloopt. Uw raad besluit bij de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen niet over het naastgelegen plan.

Uitvoering/vervolgstappen

De definitieve omgevingsvergunning en de definitieve verklaring van geen bedenkingen worden ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Dit is de beroepstermijn. Belanghebbenden kunnen dan in beroep gaan bij de rechtbank van Rotterdam tegen het besluit.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Op basis van artikel 6.2.1. Bro is er geen sprake van een Grex-plichtig bouwplan, waardoor uw raad niet bevoegd is tot het opstellen van een exploitatieplan. Immers, met de planologische afwijking worden er geen woningen toegevoegd, maar wordt slechts afgeweken om grondgebonden woningen te realiseren in afwijking van gestapelde woningen zoals dat via het bestemmingsplan wordt voorgeschreven. Daarom is geen anterieure overeenkomst gesloten met Wooncompas, maar is voor het kostenverhaal de Legesverordening toegepast. We hebben leges ter hoogte van € 2.322,90 geheven. De leges voor de bouwactiviteit worden met dit bedrag verhoogd. In de intentieovereenkomst is een voorschotbedrag opgenomen van € 5.000,- ten aanzien van de te verhalen plankosten. Dit wordt met het vaststellen van de leges voor de omgevingsvergunning verrekend.

Planschade

Indien bij omgevingsvergunning afgeweken wordt van het bestemmingsplan, is het mogelijk dat er door deze planologische maatregel schade ontstaat zoals bedoeld in artikel 6.1. Wro. Om ervoor te zorgen dat deze planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt, is met Wooncompas een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

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, voor zover 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 uw 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. Het definitief maken van de VVGB betekent niet dat de omgevingsvergunning al is verleend. Dit is voorbehouden aan het college.

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. Door onder andere gebruik te maken van zonnepanelen voldoen deze nieuwbouwwoningen aan deze wettelijke bepalingen.

Inclusiviteitstoets

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming wordt de definitieve verklaring van geen bedenkingen en de definitieve omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken in beroep gaan tegen het besluit, bij de rechtbank van Rotterdam.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing 7 eengezinswoningen Blaak 3 t/m 15
2. Quickscan Ecologie
3. Bomen Effect Analyse
4. Archeologisch onderzoek
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
6. Akoestisch onderzoek
7. Resultaat Digitale Watertoets
8. Nota zienswijzen Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning R220312413

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Definitieve verklaring van geen bedenkingen '7 eengezinswoningen Blaak 3 t/m 15'	Gemeenteraad: 8 juni 2023	Zaaknummer: 623758
	Commissie samen wonen 1 juni 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 2 mei 2023,

BESLUIT:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van zeven woningen aan de Blaak 3 t/m 34.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het geen aangewezen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro.
-