



Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen ' 7 eengezinswoningen Blaak 3 t/m 15"	College van burgemeester en wethouders 18 oktober 2022	Zaaknummer 623758
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 10 november 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: r.veeke@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 24 november 2022	

Geadviseerd besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van zeven woningen aan de Blaak 3 t/m 34.
 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, 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, waarmee het plan gereed is om de planologische procedure te kunnen starten door de ontwerpvergunning ter inzage te leggen. Daarbij is een (ontwerp)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" (vastgesteld d.d. 22 mei 2017).

Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum, d.d. 29 juni 2016.

Omgevingsvisie Ridderkerk, d.d. 14 september 2017.

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. 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. De ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd door een geleidelijke overgang van Koningsplein naar de Benedenrijweg

Door het vervangen van de huidige portiekflat door grondgebonden eengezinswoningen wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een geleidelijke overgang gecreëerd 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. Met een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid levert dit in de bestaande situatie een behoefte aan 10 parkeerplaatsen. Bij het vervangen van deze appartementen door 7 sociale huurwoningen wordt op basis van een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning het aantal benodigde parkeerplaatsen 7. Dit betekent dat de parkeerdruk wordt verlicht, doordat de reeds bestaande hoeveelheid aan parkeerplaatsen wordt gehandhaafd, ondanks dat de parkeerbehoefte daalt.

3.1. 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 de 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. Derhalve wordt geen anterieure overeenkomst gesloten met Wooncompas, maar wordt voor kostenverhaal de Legesverordening toegepast. In artikel 2.3.3.3. van de Tarieventabel is opgenomen dat bij planologisch strijdig gebruik waarbij tevens sprake is van een bouwactiviteit, en waarbij de uitgebreide Wabo-procedure ex. artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 wordt toegepast, er leges worden geheven ter hoogte van € 2.322,90. De leges voor de bouwactiviteit worden met dit bedrag verhoogd.

Overleg gevoerd met

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

Kanttekeningen

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

Het bouwplan is als aanvraag om omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ingediend. Door een verklaring van geen bedenkingen af te geven geeft uw gemeenteraad aan geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het bestemmingsplan.

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 ontwerpbesluit 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

Op basis van artikel 6.2.1. Bro is er geen sprake van een Grex-plichtig bouwplan, waardoor de 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. Derhalve wordt geen anterieure overeenkomst gesloten met Wooncompas, maar wordt voor kostenverhaal de Legesverordening toegepast. In artikel 2.3.3.3. van de Tarieventabel is opgenomen dat bij planologisch strijdig gebruik waarbij tevens sprake is van een bouwactiviteit, en waarbij de uitgebreide Wabo-procedure ex. artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 wordt toegepast, er leges worden geheven ter hoogte van € 2.322,90. De leges voor de bouwactiviteit worden met dit bedrag verhoogd.

Op basis van artikel 6.2.1. Bro is er geen sprake van een Grex-plichtig bouwplan, waardoor de 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. Derhalve wordt geen anterieure overeenkomst gesloten met Wooncompas, maar wordt voor kostenverhaal de Legesverordening toegepast. In artikel 2.3.3.3. van de Tarieventabel is opgenomen dat bij planologisch strijdig gebruik waarbij tevens sprake is van een bouwactiviteit, en waarbij de uitgebreide Wabo-procedure ex. artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 wordt toegepast, er leges worden geheven ter hoogte van € 2.322,90. De leges voor de bouwactiviteit worden met dit bedrag verhoogd.

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, wordt met Wooncompas een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten voordat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

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

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 o.a. gebruik te maken van zonnepanelen voldoen deze nieuwbouwwoningen aan deze wettelijke bepalingen.

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. Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning 7 woningen Blaak.pdf
2. Ruimtelijke onderbouwing Blaak, Ridderkerk.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen ' 7 eengezinswoningen Blaak 3 t/m 15"	Gemeenteraad: 24 november 2022	Zaaknummer: 623758
	Commissie samen wonen 10 november 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 18 oktober 2022,

BESLUIT:

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