



Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen 'Ringdijk 38 - 42'	College van burgemeester en wethouders 16 juli 2019	Zaaknummer 84864
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 5 september 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: bart.verhoeven@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 19 september 2019	

Geadviseerd besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van zes woningen aan de Ringdijk 38 - 42.
 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

Aan de Ringdijk 38-42 is een woonwinkel gevestigd, met daarachter een woning. De eigenaar heeft aangegeven de bedrijfsvoering te willen beëindigen en de gronden te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. In totaal zijn zes aaneengesloten dijkwoningen voorzien, passend in de omgeving. Het principeplan is op 9 april 2019 (zaaknummer: 56314) door het college vastgesteld, maar het huidige bestemmingsplan maakt de dijkwoningen nog niet mogelijk.

In het principeplan is aangegeven dat een uitgebreide omgevingsvergunning de zes dijkwoningen mogelijk moet maken. Het plan is inmiddels gereed om deze ruimtelijke procedure te doorlopen. Een verklaring van geen bedenkingen is nodig van de gemeenteraad om af te wijken van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

De ruimtelijke kwaliteit aan de Ringdijk 38-42 te verbeteren, door de zes dijkwoningen mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan 'Noordenweg-Westmolendijk', d.d. 18 november 1991

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 de afwijkingen relevant zijn (zie bijlage 2).

1.2 De woonwinkel is niet meer levensvatbaar.

De eigenaar heeft aangegeven met het bedrijf een niet meer levensvatbare bedrijfsvoering te kunnen voeren.

1.3 We bieden zes nieuwe woningen in het segment middelduur en/of duur aan.

Het beëindigen van de bedrijfsvoering biedt mogelijkheden om dichtbij het centrum zes woningen toe te voegen in het middeldure en/of dure segment.

1.4 Er wordt voorkomen dat het pand langdurig leeg komt te staan.

Door medewerking te verlenen voor woningbouw, voorkomen we leegstand op de dijk. In Ridderkerk is met name in het centrum al sprake van leegstand van detailhandelslocaties. Het inspelen op die leegstand, door woningbouw toe te staan, voorkomt leegstand.

1.5 De toekomstige ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

De Ringdijk is op de Cultuurhistorische waardenkaart Centrum aangewezen als een dijk met een zeer hoge waarde. In het plan is rekening gehouden met die waarde. De bestaande bebouwing heeft geen historische waarde, maar de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de nieuwe woningen sluit aan bij haar omgeving. Het plan is al in de welstand behandeld en akkoord bevonden.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig aangezien er een anterieure overeenkomst is vastgesteld.

De gemeente regelt dit kostenverhaal via een anterieure overeenkomst, waardoor de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Daardoor is het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet verplicht.

Overleg gevoerd met

Initiatiefnemer, Brand Duurzame Concept Ontwikkeling B.V., Welstand

Kanttekeningen

2.1 Het bestemmingsplan 'Noordenweg-Westmolendijk' biedt geen mogelijkheid voor zes woningen op deze locatie.

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

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 zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als ook tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota. De gemeenteraad besluit hierover.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en het plan ongewijzigd blijft, wordt de ontwerpverklaring automatisch definitief gemaakt. De 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. Naast het gebruik van een combi-warmtepomp, komen er ook zonnepanelen op het dak.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming wordt de ontwerpverklaring en de ontwerp-omgevingsvergunning 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 Ringdijk 38-42

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen 'Ringdijk 38 - 42'	Gemeenteraad: 19 september 2019	Zaaknummer: 84864
	Commissie Samen wonen 5 september 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 juli 2019,
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 realisatie van zes woningen aan de Ringdijk 38 - 42.
 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.
-