

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen twee onder één kap woning De Ruyterstraat 18

<i>Raadsvergadering</i>	10 december 2020, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	..
<i>Bijlage(n)</i>	3
<i>Zaaknummer</i>	Z.090791 / D.1093792
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 25 november 2020, agendapunt ..
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder R.G. Boom
<i>Informatie bij</i>	Tanja van Zundert
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	t.vanzundert@huizen.nl / (035) 528 12 76

Voorstel

1. De verklaring van geen bedenkingen afgeven voor de bouw van twee woningen op het perceel de Ruyterstraat 18.
2. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bouwplan de Ruyterstraat 18.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

M.B.B. Ontwikkeling B.V. heeft op 11 april 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een twee onder één kapwoning aan de Ruyterstraat 18. De bouw van deze woningen is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een uitgebreide afwijkingsprocedure is nodig om het plan te kunnen vergunnen. Onderdeel van deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen. Uw raad is hiervoor bevoegd.

Op 10 december 2015 is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit geval past daar niet in, omdat geen sprake is van de bouw voor een doelgroep. Een aparte verklaring van geen bedenkingen is daarom nodig.

Argumentatie

1.1 Woningbouw was mogelijk op grond van vorig bestemmingsplan, niet op grond van huidig bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan (Kom-West 2007) zijn er geen bouwmogelijkheden aanwezig op het perceel. Op grond van het vorige bestemmingsplan (Kom-West 1979) waren er wel bouwmogelijkheden aanwezig ten behoeve van woningbouw. Uit de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan is niet duidelijk waarom deze bouwmogelijkheid is verdwenen. Dit geeft aanleiding om toch een bouwmogelijkheid mogelijk te maken.

1.2 U besliste op 30 september 2019 tot afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Op 30 september 2019 besloot u als volgt (Z.070130/D.899068, agendapunt 15):

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor de bouw van twee woningen op het perceel de Ruyterstraat 18.

2. De onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen op de ontwerpverklaring zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bouwplan de Ruyterstraat 18.

1.3 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het eerste ontwerp (2019) met als resultaat dat het ontwerp is aangepast (ontwerp 2020) en dat komt in de plaats van het ontwerp uit 2019

Nadat het overleg tussen ontwikkelaar en de omwonenden was afgerond én u besliste over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is dat ontwerp (2019), samen met de ontwerp-vergunning ter inzage gelegd (11 oktober - 21 november 2019) waartegen door verschillende omwonenden zienswijzen zijn ingediend. Het is, gelet op uw eerdere besluit, zodoende nodig dat u nu opnieuw beslist over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Dat doet u met in acht neming van het volgende.

In reactie op de ingediende zienswijzen heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente, initiatiefnemer en de omwonenden. Het resultaat is een aangepast ontwerp (2020) waarmee de initiatiefnemer tegemoet komt aan de bezwaren van omwonenden.

Ook hierover zijn de omwonenden, die eerder hebben gereageerd, in de gelegenheid gesteld om te reageren. U treft de reacties en de beoordeling daarvan als bijlage aan (Nota beantwoording van zienswijzen).

1.4 De verschillen tussen het ontwerp uit 2019 en het ontwerp uit 2020

De aanpassingen in het ontwerp van 2020 zijn, puntsgewijs, als volgt:

- 1^e. De dwarskap is vervallen;
- 2^e. Teruglegging gevellijn;
- 3^e. Verlaging van de goot en nokhoogte;
- 4^e. De erker is vervallen en;
- 5^e. De dakkapellen zijn vervallen.



ONTWERP 2019



ONTWERP 2020

Het ontwerp 2020, met minder volume dan het ontwerp uit 2019, beoogt tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden. Het college stelde zich eerder op het standpunt dat het ontwerp uit 2019 vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Nu er een ontwerp ligt met minder volume blijft dat standpunt gelden. Er gelden voor de nieuwbouw geen redelijke eisen van welstand, zodoende is de vormgeving geen onderwerp van een toetsing aan regels door de gemeente.

Doorstroming op de woningmarkt

Het project past niet binnen de gestelde doelgroepen, maar zorgt wel voor een gewenste doorstroming op de woningmarkt en is een stedenbouwkundig aanvaardbare invulling van dit perceel. Er is daarmee aanleiding om uw raad voor te stellen om in dit geval een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

2. Er is een overeenkomst gesloten voor de kosten die de gemeente maakt, deze komen ten laste van de initiatiefnemer

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over het verhaal van verhaal van kosten die de gemeente maakt voor de uitvoering van het bouwplan. Vertrekpunt is de verplichting van de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij de gemeente het verhaal van kosten ondervangt door een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer. Om procedures te voorkomen (en het risico dat de gemeente de kosten niet kan verhalen) is een expliciet besluit noodzakelijk.

Met de initiatiefnemer is, voordat het eerste ontwerp (2019) ter inzage werd gelegd, al een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staan afspraken over legeskosten, mogelijke planschade en eventuele kosten voor aanpassing van of schade aan openbaar gebied. U besloot bij het ontwerp 2019 reeds dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Door dat nu ook te doen voor het aangepaste ontwerp (2020) bevestigt u dat. Dat is wel zo duidelijk, dat geeft rechtszekerheid.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Alternatieven

Als u besluit om niet in te stemmen met de Verklaring van geen Bedenkingen, dan betekent dit dat de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd moet worden. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, het proces dat de initiatiefnemer met de omgeving heeft doorlopen, de tegemoetkoming aan bezwaren van omwonenden met het aangepaste ontwerp (2020) en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan wordt dit alternatief niet aanbevolen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en aan de hand van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer met de directe omgeving over het plan gesproken en is aan de ingediende zienswijzen tegemoet gekomen.

Beslistermijn

Binnen 26 weken na het indienen van de aanvraag dient ons college een besluit te nemen. De aanvraag is op 11 april 2019 ingediend, wat betekent dat op 11 oktober 2019 een besluit genomen had moeten worden. Door voornoemd overleg is de termijn overschreden. Dat heeft geen consequenties, omdat het een termijn van orde is. Wel hecht de initiatiefnemer eraan om duidelijkheid te krijgen of vergunning wordt verleend. Besluitvorming in de raadsvergadering van december aanstaande is zodoende om die reden ook gewenst.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De omgevingsvergunning kan verleend worden door toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onderdeel van de procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, dit is in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nader beschreven.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen, gedateerd 30 september 2019, agendapunt 15, Z.070130/D899068.

Voorgeschreven procedure

1^e. Nadat u heeft ingestemd met de definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt de omgevingsvergunning voor het ontwerp 2020 opgesteld (met de door de initiatiefnemer aangepaste ruimtelijke onderbouwing aan het ontwerp 2020, de daarbij behorende technische stukken en bouwtekeningen) en in mandaat door de teamleider van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ondertekend en verzonden;

2^e. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit en krijgen informatie over de rechtsbescherming.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Nota beantwoording van zienswijzen.
2. Vergelijking ontwerp 2019 en ontwerp 2020 – versie mei 2020.
3. Gevels en views ontwerp 2020 – versie mei 2020.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]