

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: z/23/082433/388790

Datum collegebesluit: dinsdag 19 maart 2024

Datum commissievergadering: maandag 8 april 2024

Datum raadsvergadering: dinsdag 23 april 2024

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Verklaring Van Geen Bedenkingen ontwikkeling nieuwe woning
Rijksstraatweg 785.

Portefeuillehouder: Wethouder Koetsier

Programma: 4. Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van een nieuwe woning op het perceel van Rijksstraatweg 785.
Met het afgeven van de (ontwerp)Verklaring Van Geen Bedenkingen spreekt de raad zich uit over de ruimtelijke aanvaardbaarheid of onaanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Bijlagen:
Bijlage 1. Positieve grondhouding college
Bijlage 2. Inpassing Rijksstraatweg 20230815
Bijlage 3. Flyer aan omwonenden dec 2023

Stukken ter inzage: nee

*Indien dit vertrouwelijke
stukken zijn of
persoonsgegevens bevatten*

Beslispunten:

1. Een ontwerpbesluit weigering Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven voor de ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel van Rijksstraatweg 785;

2. Het ontwerpbesluit weigering Verklaring Van Geen Bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen;
3. Indien geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit weigering Verklaring Van Geen Bedenkingen zijn ingediend, het ontwerpbesluit weigering Verklaring Van Geen Bedenkingen definitief te beschouwen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verklaring Van Geen Bedenkingen afgeven voor de ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel van Rijksweg 785.

Inleiding

Op 22 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel van Rijksweg 785. Op het perceel wordt een tweede kavel gevormd die ontsloten wordt vanaf het gezamenlijke entreegebied. Het toevoegen van de woning gaat gepaard met het onttrekken van verharding, een aanwezige tennisbaan zal worden verwijderd.

Omdat de aanvraag in 2023 is gediend is de 'oude' wetgeving (Wabo) van toepassing voor deze aanvraag. Een vergunning kan alleen worden verleend of geweigerd indien de raad voor deze ontwikkeling een Verklaring Van Geen Bedenkingen afgeeft of weigert een Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven.

De aanvraag is in strijd met een beleidsdoel van de structuurvisie, versnippering van een groot groen perceel.

Beoogd effect

Duidelijkheid ontstaat of de gemeenteraad achter de ontwikkeling staat van een nieuwe woning

achterop het perceel van de Rijksweg 785. Voorts kan op de aanvraag omgevingsvergunning uitsluitend worden beslist nadat de raad een besluit heeft genomen omtrent een Verklaring Van Geen Bedenkingen.

Argumenten

1.1 Een Verklaring Van Geen Bedenkingen is nodig van de raad.

Een VVGB van de raad is noodzakelijk, omdat de uitgebreide procedure van toepassing is. De raad is bevoegd gezag, het college kan deze afweging niet zelf maken.

Ondanks dat het college niet positief is over de ontwikkeling, is het aan de raad om een besluit te nemen voor het wel of niet afgeven van een VVGB.

1.2 Het college verwacht dat de raad niet bereid is een VVGB af te geven.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad over Ammonslaantje maakt het college op dat er geen draagvlak zal zijn in de gemeenteraad voor het te nemen besluit voor het afgeven van de VVGB voor Rijksweg 785. Het gaat hier namelijk ook om afwijken van de structuurvisie en verdichting. Tevens is er geen draagvlak gecreëerd bij omwonenden.

1.3 De aanvraag is in strijd met een beleidsdoel van de structuurvisie.

In het binnengebied wordt een woning toegevoegd, dit betekent versnippering van een groot groen perceel.

1.4 Het plan is niet tot stand gekomen met inbreng van de omgeving.

De initiatiefnemer heeft omwonenden niet geconsulteerd. Omwonenden hebben de gemeente laten weten niet positief te zijn over de ontwikkeling. Er wordt aangegeven door omwonenden dat de impact op de leefomgeving groot is.

2.1. Een zienswijze kan worden ingediend gericht tegen de Verklaring Van Geen Bedenkingen.

Het ontwerpbesluit weigering Verklaring Van Geen Bedenkingen wordt ter inzage gelegd voor zienswijzen. Indien een zienswijze wordt ingediend zal de raad deze bij het besluit omtrent de VVGB moeten betrekken.

4.1. Er is sprake van een aangewezen bouwplan.

In het geval de gemeenteraad besluit wel een VVGB te willen afgeven is kostenverhaal wettelijk verplicht voor deze ontwikkeling. Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar voorafgaand aan vergunningverlening, ook het planschaderisico moet hierin worden afgewenteld op de ontwikkelende partij.

Kanttekeningen

1.1 In eerste instantie is een positieve grondhouding aangenomen door het college, hier is op terug gekomen.

Nieuw verkregen inzicht over de houding en standpunt van de gemeenteraad, heeft het college laten terugkomen op de positieve grondhouding en stelt daarom de gemeenteraad voor Geen VVGB af te geven in plaats van wel een VVGB af te geven.

Argumenten voor deze positieve grondhouding zijn bijgevoegd in de bijlage. Deze wegen waarschijnlijk niet op tegen het afwijken van het structuurplan en het ontbreken van draagvlak in de buurt.

Uitvoering: Financiën

Het afgeven van wel of niet van een Verklaring Van Geen Bedenkingen heeft geen financiële consequenties. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag, ongeacht of deze wordt verleend of geweigerd, worden leges in rekening gebracht.

Uitvoering: Juridisch kader

Volgens artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 8.1.1, vierde lid, van het Invoeringsbesluit Omgevingswet is er overgangsrecht voor de gevallen waarin een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als de vergunningprocedure op de datum van inwerkingtreding nog niet is afgerond, dan blijft het oude recht van toepassing.

De wetgever heeft aangegeven dat de gemeenteraad eerst een verklaring moet afgeven voordat een vergunning wordt verleend op grond van artikel 2.1. eerste lid onder van de Wabo (de uitgebreide procedure). Indien de gemeenteraad besluit Geen Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven moet de vergunning door het college worden geweigerd. Het college heeft geen bevoegdheid om af te wijken van het besluit van de raad omtrent de VVGB.

Volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is de zienswijzeprocedure van toepassing voor de uitgebreide procedure. Bij het weigeren van de Verklaring Van Geen Bedenkingen wordt het besluit terinzage gelegd. Bij afgeven van wel een Verklaring Van Geen Bedenkingen wordt samen met de ontwerpomgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd. Dit voor een periode van 6 weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen voor beide onderdelen.

Uitvoering: Communicatie en Inwonersparticipatie

Omwonenden zijn niet geconsulteerd in de planvorming, er is geen draagvlak gecreëerd in de buurt. Omwonenden geven aan dat de impact op de leefbaarheid groot is.

De initiatiefnemer heeft een informatieve brief met bijbehorende flyer verstuurd richting circa 30 adressen in de directe omgeving van het plangebied. Deze brief en flyer lichten de beoogde ontwikkeling beknopt toe, tevens geeft de initiatiefnemer aan vooraf melding te maken aan de buurt van de planning en duur van de werkzaamheden. De brief en flyer zijn voorzien van contactinformatie zodat men openstaande vragen en opmerkingen kunnen stellen.

Omwonenden zijn op de hoogte gesteld van de behandeling in de commissie en raad en kunnen gebruik maken van de mogelijkheid om in te spreken. Ook is de initiatiefnemer hiervan op de hoogte gesteld.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester