Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	17-05-2022
Forumverg. d.d.	09-06-2022
Agendapunt nr.	(nummer)
Portefeuillehouder(s)	A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur	
Doorkiesnummer	
Domein / Team	Ruimte
Corsanummer	22.029454

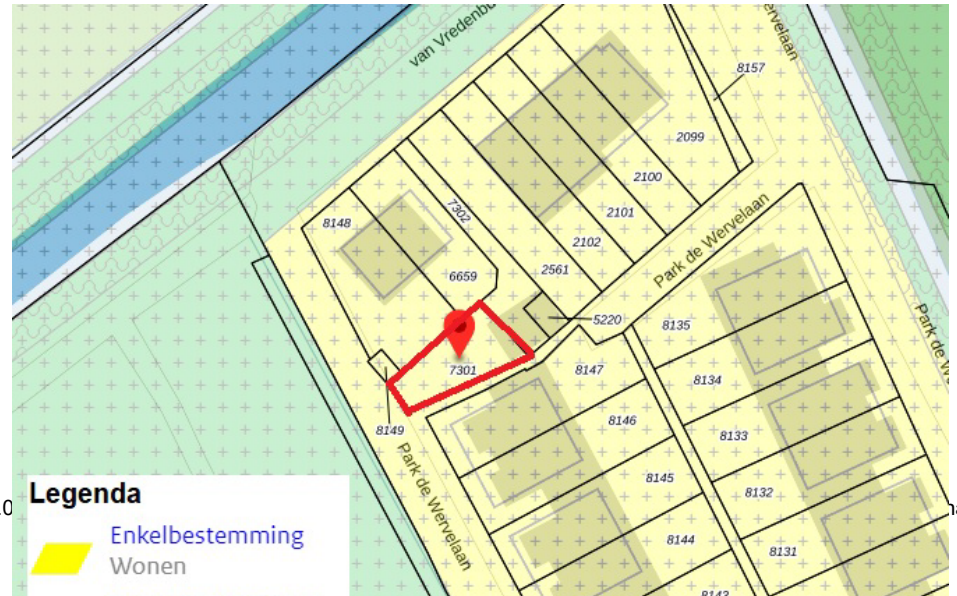
Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Ontwerp verklaring van geen bedenkingen realisatie vier garages Van Vredenburchweg 93

2. Voorstel
   1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van vier garages aan de Van Vredenburchweg 93
   2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb geacht wordt definitief te zijn.

3. Inleiding
   Op 26 september 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om ter plaatse van het perceel aan de Van Vredenburchweg 93 Rijswijk de huidige opstallen (garage en houten tuinhuisje) te slopen en te vervangen door nieuwe bebouwing in de vorm van vier garages en een berging.
   Het plangebied grenst aan de west- en oostkant aan de Park de Wervelaan. Het bestaande hoofdgebouw is te bereiken via deze weg. Ook grenst het plangebied aan de noordoostzijde aan een bestaande erfontsluitingsweg. Deze weg dient ter ontsluiting van de opstallen gelegen aan de Van Vredenburchweg 93 en 91. Van deze ontsluiting wordt in de huidige situatie gebruikt gemaakt om de achterzijde van het terrein te bereiken.
   De nieuwe bebouwing wordt met een oppervlakte van 78 m2 groter dan de huidige opstallen (van 56 m2). Twee garages worden ontsloten via het achterterrein en de oprit aan de Van Vredenburchweg. De andere twee garages worden ontsloten aan de Park de Wervelaan. De garages worden uitsluitend gebruikt voor het stallen van voertuigen (specifiek oldtimers) door particulieren.

Figuur 1 - Uitsnede ruimtelijke plannen



Het perceel kent de bestemming 'Wonen' in het geldende bestemmingsplan ‘Landgoederenzone’. Het gebruik ten behoeve van parkeergelegenheid (in de vorm van de garages) is planologisch toegestaan omdat het ondergeschikt is aan de functie ‘Wonen’. Echter is er sprake van strijdigheid met de bouwregels omdat er een nieuw hoofdgebouw wordt opgericht op het perceel. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen (ex artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3).

Figuur 2 – Huidige situatie Park de Wervelaan: trafohuisje (blijft staan & huidige garage (wordt gesloopt)

Figuur 3- Bestaande erfontsluitingsweg Van Vredenburchweg 93 en 91

Figuur 4- Impressie nieuwe situatie Park de Wervelaan

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het verkrijgen van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) en als er geen zienswijzen worden ingediend, ook van een definitieve vvgb. Met een definitieve vvgb kan vervolgens de aanvraag voor de omgevingsvergunning, welke afwijkt van het bestemmingsplan worden verleend.

5. Argumenten

Voorstel punt 1

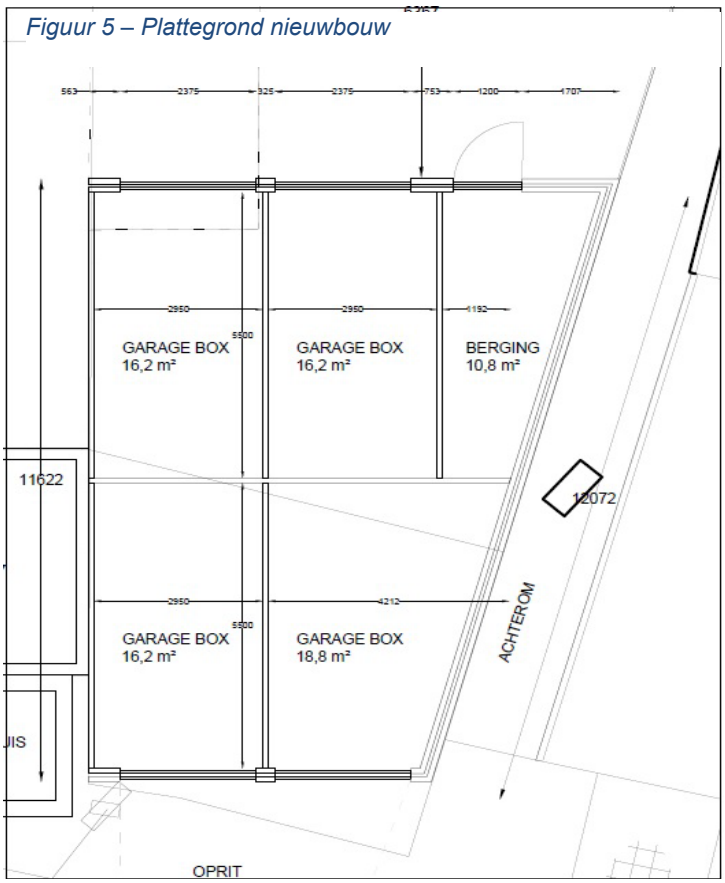
Op het perceel aan de Van Vredenburchweg 93 staat een voormalige werkplaats annex opstal van een aannemersbedrijf, die niet in gebruik is. Achter de opstal bestaat het plangebied uit een met beton(tegels) verhard terrein en een deels onverharde oprit vanuit de Van Vredenburchweg. Het terrein en de opstallen zijn bouwkundig in zeer slechte staat. De opstal heeft een oppervlakte van 56m2 en heeft een verouderde betonnen gevel en een dak van golfplaten en is georiënteerd op de openbare ruimte. Dit past niet in het straatbeeld van moderne woningen met groene voortuinen.

De nieuw te bouwen garages en bergingsluiten aan op de bestaande architectuur van de wijk. Ook volgt de nieuwe gevel de rooilijn en bouwhoogte van het naastgelegen trafostation, waardoor bij het aangrenzende perceel meer uitzicht ontstaat. In de nieuwe situatie is er sprake van een rustige uitstraling, hetgeen in lijn is met de omgeving.

Voorstel punt 2

Met het voorgestelde proces hoeft de definitieve vvgb niet opnieuw te worden voorgelegd aan uw raad, indien er geen zienswijzen worden ingediend. Dit levert tijdswinst op en voorkomt administratieve druk.

Figuur 5 – Plattegrond nieuwbouw



6. Kanttekeningen

Het plan kent de volgende aandachtspunten:

Voor het planvoornemen is een quickscan wet natuurbescherming uitgevoerd door Econsultancy. Hieruit blijkt dat de bebouwing rondom de onderzoekslocatie potentieel geschikt is als broedlocatie voor huismussen en gierzwaluwen. Verder is de bebouwing geschikt als onderzoekslocatie voor vleermuizen. Naar aanleiding van deze quickscan zijn

een aantal maatregelen geadviseerd. Het planvoornemen voorziet niet in belemmeringen wanneer de maatregelen in acht worden genomen. Deze maatregelen worden opgenomen in de vergunningsvoorwaarden.

7. Financiën
De aanvraag omgevingsvergunning komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De verwezenlijking van het plan is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Wel is er sprake van een aangewezen bouwplan en is er vanuit wettelijk oogpunt verplichting tot het (anderszins) verzekeren van de kosten. Hierom is een anterieure overeenkomst gesloten.

8. Vervolg
Na het afgeven van de ontwerp-vvgb wordt deze samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende deze termijn een zienswijze indienen. Wanneer tijdens de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend dan wordt het plan opnieuw ter besluitvorming voor de definitieve vvgb aan uw raad voorgelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend dan wordt de ontwerp-vvgb geacht definitief te zijn. Het college van burgemeester en wethouders is, nadat de vvgb is afgegeven, bevoegd om de uiteindelijke omgevingsvergunning te verlenen. Na het verlenen van de omgevingsvergunning is er nog de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State in te stellen.

9. Communicatie
Het bouwplan is besproken met omwonenden in oktober 2021. De omwonenden hebben ingestemd met het bouwplan. Gezien het gebruik ten behoeve van parkeergelegenheid (in de vorm van de garages) planologisch is toegestaan en het ondergeschikt is aan de functie ‘Wonen’, past het bouwplan in de omgeving en worden er geen effecten verwacht op het woon-en leefklimaat. Om deze reden is ervoor gekozen om af te zien van de inspraakprocedure.

De ontwerp-vvgb wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd bij de balie Publieksvoorlichting. Tevens zijn de stukken terug te vinden op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Vooraf wordt dit bekend gemaakt door middel van een publicatie in Rijswijk RegelRecht en in het Gemeenteblad.

10. Bijlagen
Ruimtelijke onderbouwing
Ontwerpomgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 21 juni 2022
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 17 mei 2022, nr.

B E S L U I T :

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van vier garages aan de Van Vredenburchweg 93
2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb geacht wordt definitief te zijn.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 21 juni 2022

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	mr.drs. G.A.A. Verkerk