Datum raad	12 december 2024	Zaaknummer	2688886
Datum college	5 november 2024		
		Portefeuille	Gebiedsontwikkeling en planologie J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen pastorietuin en rand dorpspark Boskant		

Samenvatting
Het plan van Woonmeij voor 12 grondgebonden sociale huurwoningen en het maatschappelijke initiatief voor de herinrichting van het aangrenzende park is op 15 december 2022 behandeld op de intaketafel. Besloten is in principe, onder voorwaarden, planologische medewerking te verlenen aan dit inbreidingsplan. Het huidige park grenzend aan de bestaande en nieuw te bouwen woningen krijgt een nieuwe inrichting uitgevoerd door inwoners van Boskant en Woonmeij. Hierbij wordt door deze partijen ook een beroep gedaan op de gemeente. Het college komt hier in 2025 op terug bij de raad.
De plannen zijn verder uitgewerkt en er is door Woonmeij een vergunning aangevraagd voor de bouw van 12 grondgebonden modulaire sociale huurwoningen. Het plan voorziet in 8 woningen in de pastorietuin (eigendom Woonmeij) en 4 woningen aan de zuidrand van het park. Dit is gemeentegrond en wordt verkocht.
Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, middels een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.1, eerste lid onder c, jo. Artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Als onderdeel van de aanvraag is een integrale ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin wordt gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8 Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen, waarin wordt ingezet op een passende ruimtelijke balans die de woningbouwopgave, de energietransitie, de landbouwtransitie, de transitie naar een circulaire economie en klimaatadaptatie kan verenigen.

Behandeling in commissie
28 november 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
Het college stelt de raad voor:

1. Een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 12 grondgebonden woningen ter plaatse van de pastorietuin en de zuidrand van het dorpspark in Boskant (OV-2023-3029);
2. De onder 1 bedoelde ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’, zijnde dit besluit, ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken;
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, de onder 1 genoemde ‘verklaring van geen bedenkingen’ als definitieve ‘verklaring van geen bedenkingen’ aan te merken.

Waarom naar de raad
In de procedure voor de buitenplanse afwijking is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van uw raad nodig omdat dit bouwplan niet past binnen de randvoorwaarden van uw delegatiebesluit, i.c. ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ d.d. 22 juni 2017.

In de procedure voor de buitenplanse afwijking voor het gebruik is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de raad nodig omdat het bouwplan voorziet in het toevoegen van meer dan 5 woningen binnen bestaand stedelijk gebied en er geen door de raad vastgesteld ruimtelijk kader beschikbaar is. Om die reden wordt een ‘verklaring van geen bedenkingen’ bij de raad gevraagd. Voor dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd welke is getoetst en akkoord is bevonden.

Aanleiding
Het plan van Woonmeij voor 12 grondgebonden sociale huurwoningen en de het maatschappelijk initiatief voor de herinrichting van het park is op 15 december 2022 behandeld op de intaketafel. Besloten is in principe, onder voorwaarden, planologische medewerking te verlenen aan dit inbreidingsplan. Het huidige park grenzend aan de bestaande en nieuw te bouwen woningen krijgt een nieuwe inrichting uitgevoerd door inwoners van Boskant en Woonmeij. Hierbij wordt door deze partijen ook een beroep gedaan op de gemeente. Het college komt hier in 2025 op terug bij de raad.
De plannen zijn verder uitgewerkt en er is door Woonmeij een vergunning aangevraagd voor de bouw van 12 grondgebonden modulaire sociale huurwoningen. Het plan voorziet in 8 woningen in de pastorietuin (eigendom Woonmeij) en 4 woningen aan de zuidrand van het park. Dit is gemeentegrond en wordt verkocht.

Argumenten
1.1 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond
Door middel van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor het transformeren van de locatie en het bouwen van 12 grondgebonden modulaire sociale huurwoningen aangetoond.
Het concept van de ruimtelijke onderbouwing is bij het raadsvoorstel gevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor het verlenen van de ‘verklaring van geen bedenkingen’ en de door het college te verlenen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan,

zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Kanttekeningen

1.1 Zonder verklaring moet de aanvraag worden geweigerd

Met het verlenen van de ‘verklaring van geen bedenkingen’ wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º. De verklaring kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verklaring niet wordt verleend, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

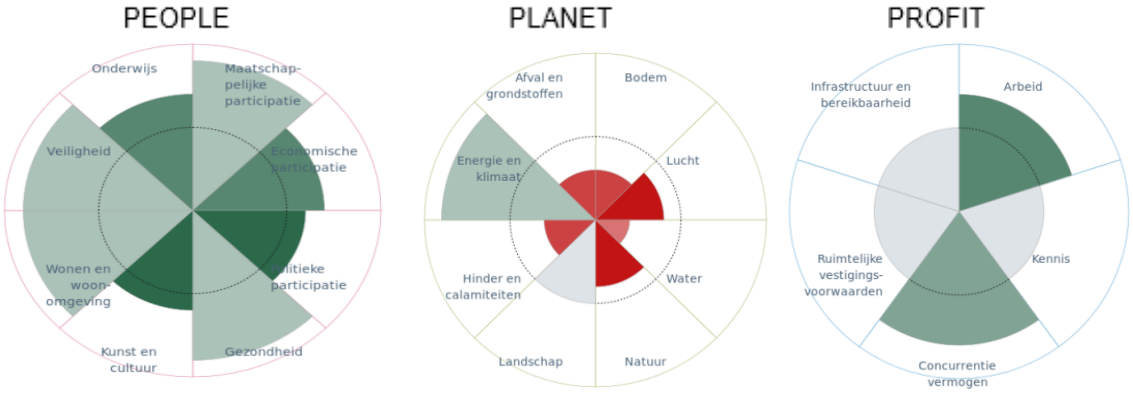
Communicatie

Een ‘verklaring van geen bedenkingen’ maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in de Staatscourant en op www.overheid.nl.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plan. Het verslag hiervan is opgenomen bij dit voorstel.

Duurzaamheid



Er is voor dit plan een PPP scan uitgevoerd, deze is bijgevoegd.

Financiële toelichting

Het verlenen van een ‘verklaring van geen bedenkingen’ heeft geen financiële gevolgen.

Planning

Door een uitspraak van de afdeling van 19 oktober 2016 moet bij de ontwerpvergunning ook een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ ter inzage worden gelegd. Dit om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun zienswijzen kenbaar te maken tegen de ‘verklaring van geen bedenkingen’. Bij het nemen van een definitief besluit over de ‘verklaring van geen bedenkingen’ moet uw raad eerst ingaan op de eventueel ingediende zienswijzen. Het stuk zal in dat geval opnieuw aan de raad worden voorgelegd. Komen er geen zienswijzen tegen de ‘ontwerpverklaring

van geen bedenkingen’ dan wordt de ontwerpverklaring omgezet in een ‘definitieve verklaring van geen bedenkingen’. Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld.

Rechtsbescherming
Eventuele zienswijzen worden voorgelegd aan uw raad. Aan de hand van zienswijzen kan uw raad beslissen of de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Vervolgens beslist het college omtrent de afgifte van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid tot het rechtstreeks instellen van beroep bij de Rechtbank. Vervolgens is hoger beroep mogelijk bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Zie onder ‘Planning’.

Bijlagen
1. Aanvraag omgevingsvergunning woningbouw pastorietuin Boskant
2. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen en omgevingsdialoog
3. PPP scan Woningbouwplan pastorietuin Boskant

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.J.M. Meertens	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 12 grondgebonden woningen ter plaatse van de pastorietuin en de zuidrand van het dorpspark in Boskant (OV-2023-3029);
2. De onder 1 bedoelde ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’, zijnde dit besluit, ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken;
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, de onder 1 genoemde ‘verklaring van geen bedenkingen’ als definitieve ‘verklaring van geen bedenkingen’ aan te merken.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 december 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

A.F.J. Franken MSc

De voorzitter,

ir. C.H.C. van Rooij