

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
5 maart 2019	D.022468 Z.009573

Voorstel ingebracht door S. Boon
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02) 21. Wonen en bouwen
taakveld

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen tussen Rijnbandijk 217 en Rijnbandijk 213 in Rijswijk

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verplaatsen van het bouwrecht van twee woningen op de percelen tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk en deze te doen gelden voor één woning met hetzelfde oppervlak en inhoud.
2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor het verplaatsen van het bouwrecht van twee woningen op de percelen tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk en deze te doen gelden voor één woning met hetzelfde oppervlak en inhoud.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk liggen percelen waarop het recht geldt twee woningen en bijgebouwen te bouwen op korte afstand van de dijk. De wens bestaat om deze bouwrechten, vanaf de dijk gezien, verder naar achteren te doen gelden voor één woning en bijgebouw(en) met hetzelfde aantal vierkante en kubieke meters als nu toegestaan is op de oorspronkelijke locatie aan de dijk.

Aanvragers zijn op 14 december 2016 eigenaar geworden van de betreffende percelen. De dijkverzwaring ter hoogte van deze percelen is nadien afgerond. De verhoging en verbreding van de dijk en de aanleg van twee geasfalteerde op- en afritten en een geasfalteerd parkeervlak hebben de dijkomgeving veranderd. De dijk is daarmee dichterbij de oorspronkelijke locatie gekomen waar momenteel de twee woningen gerealiseerd mogen worden. Het verkeer dat op de dijk rijdt veroorzaakt na de dijkverzwaring echter meer licht- en geluidhinder.

Op de oorspronkelijke locatie rust tevens een recht van overpad, voor onder meer zware landbouwmachines. Indien zou worden gebouwd op de oorspronkelijke locatie, zou met deze zware machines vlak langs de bebouwing moeten worden gereden.

Het bouwen van de woning op de gewenste locatie op een grotere afstand van de dijk is zodoende gunstig voor de ruimtelijke ordening van het plangebied.

Naast het feit dat er voor de toekomstige en huidige bewoners een betere woonomgeving ontstaat heeft het verplaatsen van de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren bovendien als voordeel dat de nieuwe woning beter landschappelijk ingepast kan worden. Tevens betekent het opgeven van het recht tot het bouwen van één van de twee woningen, dat er een woning vrijkomt om aan het beschikbare woningcontingent toe te voegen.

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren, 2008', kan de woning op dit moment niet op de gewenste locatie worden gerealiseerd. Om dit planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan daarmee worden afgeweken van het bestemmingsplan, om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een planologisch-juridisch kader.

Ter compensatie van het bouwen van de woning op de gewenste locatie, achter in het plangebied, zullen de bouwrechten op de oorspronkelijke locatie, voor in het plangebied, komen te vervallen. De oorspronkelijke locatie valt onder bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening', en biedt momenteel de mogelijkheid om twee woningen te realiseren.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen kan het college van B&W de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage leggen. Het beoogde effect is dat de nieuwbouw beter landschappelijk ingepast kan worden, er een woning vrijkomt om aan het woningcontingent toe te voegen en er voor de toekomstige en huidige bewoners een betere woonomgeving ontstaat. Initiatiefnemer diende een aanvraag omgevingsvergunning in met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage ligt kunnen er zienswijzen ingediend worden. Deze kunnen uiteindelijk leiden tot beroep bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

De initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren en heeft onnodig kosten gemaakt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2008 en bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening'.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Als de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleent, ligt deze 6 weken ter inzage samen met de ontwerpomgevingsvergunning. Als we hiertegen geen zienswijze krijgen, is de verklaring van geen bedenkingen definitief. Daarna kunnen we de omgevingsvergunning verlenen. Als iemand een zienswijze indient, komen wij terug bij de gemeenteraad voor het afgeven een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8. Financiën

Alle kosten voor het afhandelen van de vergunningsaanvraag betaalt de aanvrager volgens de legesverordening. Taakveld 8.1 ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

We brengen aanvrager op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de algemene voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat we het besluit publiceren en ter inzage leggen.

10. Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is bij dit voorstel niet aan de orde.

11. Deregulering

Bij deze aanvraag is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

Bij dit voorstel zit geen achtergrondinformatie.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing
- Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Inlichtingen bij:

Naam	S. Boon
Team	Beleid