

28 mei 2019	Voorstelnummer
	D.029639 Z.012046

Voorstel ingebracht door R. Gubbens
Portefeuillehouder S. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en Ruimte
taakveld Regie en Projecten

Onderwerp **Advies over verklaring van geen
bedenking voor project Zandekkers**

Voorgesteld besluit

1. een ontwerp verklaring van geen bedenking af te geven voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan om eerder dan 1 januari 2020 te kunnen starten met de laatste fase van het project Zandekkers te Ravenswaaij.
2. Het college te mandateren om een definitieve verklaring van geen bedenking af te geven indien er geen zienswijzen worden ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Het raadsvoorstel stelt voor om een ontwerp verklaring van geen bedenking voor het project Zandekkers in Ravenswaaij af te geven. Hierdoor kan de ontwikkelaar de 21 resterende woningen in het project Zandekkers eerder realiseren. Het bestemmingsplan omvat de uitwerkingsregel dat het uitwerkingsplan voor deze woningen pas na 1 januari 2020 vastgesteld mag worden. Met de verklaring van geen bedenking geeft de gemeenteraad medewerking aan de eerdere realisatie van de woningen.

HOOFDLIJNEN

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

Ter plaatse van het uitbreidingsproject De nieuwe Zandekkers in Ravenswaaij in de gemeente Buren is de initiatiefnemer voornemens de woningen van fase twee te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Buren, eerste herziening' betreft het plangebied de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 1'. Binnen deze bestemming is het realiseren van 21 woningen toegestaan. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat het uitwerkingsplan ten behoeve van deze woningen niet eerder dan 1 januari 2020 door het college mag worden vastgesteld. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De economische groei heeft ertoe geleid dat er een grote vraag is naar woningen. Zo ook in Ravenswaaij, alle woningen van fase 1 waren vlak na de start verkoop allemaal verkocht. Dit heeft ertoe geleid dat het zeer gewenst is om de woningen van fase 2 eerder te realiseren dan 2020. Middels de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Alvorens deze procedure te beginnen heeft de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) de aanvraag als compleet en passend binnen de uitwerkingsbevoegdheid beoordeeld. Verder dient de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenking af te geven voor het afwijken van het de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan, namelijk het eerder realiseren van de woningen dan 1 januari 2020.

Met de initiatiefnemer is op 22 mei 2018 een overeenkomst gesloten over onder andere het eerder beginnen van de realisatie na instemming door het college op 20 april 2018. Hierop heeft de ontwikkelaar de woningen verkocht onder voorbehoud van vergunningverlening.

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

Het effect van dit besluit is dat de realisatie van de 21 woningen eerder dan 1 januari 2020 kan beginnen. Het besluit speelt hiermee in op de huidige krapte op de woningmarkt.

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

De ontwerp verklaring van geen bedenking zal worden gepubliceerd. Hiertegen kunnen zienswijzen worden ingediend. Als er geen zienswijzen worden ingediend kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Als er wel zienswijzen worden ingediend tegen de verklaring zal de raad een definitief besluit moeten nemen over de definitieve verklaring van geen bedenking. Daarna kan de omgevingsvergunning worden verleend.

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

In de overeenkomst met de initiatiefnemer is opgenomen dat de procedure voor rekening en risico van de initiatiefnemer is. De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenking weigeren wanneer een goede ruimtelijke ordening niet is gewaarborgd. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan waarin de vaststellingsdatum van het uitwerkingsplan na 1 januari 2020 is opgenomen, is beoogd dat eerst in fase 1 minder rendabele woningen werden gerealiseerd waarna de meer lucratieve fase 2 gerealiseerd kan worden. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd waardoor het legitiem is om de vergunningsprocedure te starten.

5. Is het een begrotingswijziging?

Niet van toepassing

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan 'Kernen Buren, eerste herziening' Kern Ravenswaaij (d.d. 25 juni 2013)

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenking op 28 mei 2019 zal de ODR de verklaring publiceren. Bij geen zienswijzen ziet de planning er als volgt uit:

1. Publicatie ontwerp verklaring: week 24
2. Einde publicatie: week 30
3. Verlenen omgevingsvergunning: week 31
4. Einde beroepstermijn: Week 37

Bij zienswijzen ziet de planning er als volgt uit:

1. Publicatie ontwerp verklaring: week 24
2. Einde publicatie: week 30
3. Beantwoording zienswijzen: week 33
4. Raadsbesluit definitieve verklaring: week 40
5. Eventueel verlenen omgevingsvergunning: Week 42
6. Einde beroepstermijn: week 49

8. Financiën

Niet van toepassing

9. Communicatie

De communicatie rondom de procedure zal middels de reguliere procedures verlopen.

10. Burgerparticipatie

Met de bewoners is goed overleg over de afstemming van de werkzaamheden. De initiatiefnemer zal een brief aan omwonenden sturen met het voornemen om eerder te beginnen.

11. Deregulering

Niet van toepassing

12. Achtergrondinformatie

Niet van toepassing

Bijlagen:

- Raadsbesluit D.029640
- Ruimtelijke onderbouwing incl. bijlagen

Inlichtingen bij:

Naam	Ronald Gubbens
Team	Regie en projecten