

Begeleidingsformulier raadsvoorstel

Rijswijk



Raad
Datum 15 december 2015
Agendapunt 5
Coursanummer 15.123968
Collegebesluit d.d. 17 november 2015
Portefeuillehouder(s) R.A.J. van der Meij - Stadsontwikkeling,
Stadsbeheer en Grondzaken
Redacteur F.D.J. de Bruijn
Doorkiesnummer (070) 326 11 08
Afdeling Afdeling Stad en Samenleving Sectie Ruimtelijke en
Economische Ontwikkeling

ONDERWERP	Voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van tien woningen aan het Laantje van Braskamp
------------------	--

AGENDERING	Voorstel aan de Raad
-------------------	----------------------

SAMENVATTING	Op 26 september 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van tien woningen aan het Laantje van Braskamp. Aangezien het oprichten van hoofdgebouwen niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan is een uitgebreide Wabo-procedure van toepassing op de aanvraag. Onderdeel daarvan is een door de raad af te geven (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
---------------------	--

AANLEIDING	De ingediende aanvraag omgevingsvergunning
-------------------	--

FINANCIËLE CONSEQUENTIES	Financiële consequenties?	Ja, om de ambtelijke proceskosten te verhalen en eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar.
	Boekingsnummer	
	Conform programmabegroting?	Ja
	Begrotingswijziging	Nee



COMMUNICATIE	In de periode voorafgaand op de op te starten uitgebreide Wabo-procedure is reeds intensief contact geweest met omwonenden. Op 18 juni 2015 is een inloopbijeenkomst georganiseerd door Van Willigen Partners in restaurant Niven. Naar aanleiding daarvan heeft op 20 juli 2015 overleg met omwonenden plaatsgevonden in de woning aan de Rotterdamseweg 26. Dit overleg heeft een vervolg gekregen op 19 oktober 2015 en in de tussentijd is nog een locatiebezoek georganiseerd waarbij omwonenden, Van Willigen Partners en de gemeente vertegenwoordigd waren. In algemene zin is er positief gereageerd op de bouwplannen. Enerzijds geeft de groene uitstraling van het perceel (wildgroei) een beleving van wonen aan het bos wat omwonenden waarderen. Anderzijds hebben omwonenden aangegeven dat dit bouwplan het beste is van de bouwplannen waarvan de afgelopen jaren sprake is geweest. Bovendien heeft Van Willigen Partners op basis van opmerkingen van omwonenden het bouwplan aangepast waarbij o.a. de maximale bouwhoogte neerwaarts is bijgesteld. In de uitgebreide Wabo-procedure zijn daarnaast nog diverse 'officiële' momenten voor communicatie. De ontwerpomgevingsvergunning wordt samen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, na het raadsbesluit, gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de balie Publieksvoorlichting, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Door middel van een publicatie in de Staatscourant en Rijswijk RegelRecht wordt dit vooraf bekend gemaakt. Een ieder is dan in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.
BIJLAGE(N)	1. Ruimtelijke onderbouwing
TER INZAGE	Zie onder 'communicatie'.
VERVOLGACTIES / TRAJECT	Wanneer er tijdens de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend die leiden tot aanpassing van het plan, dan wordt dat aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming over een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan uw raad voorgelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend, of er worden zienswijzen ingediend die geen aanleiding geven om het plan aan te passen, dan wordt het plan ook niet aangepast en wordt de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen geacht definitief te zijn. Het college van burgemeester en wethouders is 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.
TOELICHTING	In december 2014 heeft Van Willigen Partners contact met de gemeente gezocht over de mogelijkheden om een perceel aan het Laantje van Braskamp te ontwikkelen. Voor het betreffende perceel is op 30 mei 2002 een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van twaalf eengezinshuizen, zes appartementen en één penthouse. Het appartementencomplex (inclusief penthouse) is destijds gerealiseerd, de twaalf eengezinshuizen niet. Met een raadsinformatiebrief d.d. 26 mei 2015 is uw raad geïnformeerd over het bouwplan. Vervolgens heeft op 18 juni 2015 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in restaurant Niven. Naar aanleiding daarvan heeft op 20 juli 2015 overleg met omwonenden plaatsgevonden in de woning aan de Rotterdamseweg 26. Dit overleg heeft een vervolg gekregen op 19 oktober 2015 en in de tussentijd is nog een locatiebezoek georganiseerd waarbij omwonenden, Van Willigen Partners en de gemeente vertegenwoordigd waren. Op basis van reacties uit de omgeving is het bouwplan op onderdelen aangepast waarbij o.a. de maximale bouwhoogte neerwaarts is bijgesteld. Daarmee heeft Van Willigen Partners er voor gezorgd dat er draagvlak lijkt te bestaan voor de realisatie van



	dit bouwplan. Op voorhand kan echter niet aangegeven worden dat er geen zienswijzen zullen worden ingediend. Op dit moment zijn Van Willigen Partners en de omwonenden nog met elkaar in overleg over de inrichting van het Laantje van Braskamp. Daarbij zijn de aanplant van bomen, type erfafscheiding en het uitvoeren van heiwerkzaamheden onderwerp van gesprek. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing maakt duidelijk dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college is van mening dat er voldoende aanleiding bestaat om in principe in te stemmen met de bouw van tien woningen.
--	---

AFHANDELING	
--------------------	--



Datum besluit B&W 17 november 2015

Raadsverg. d.d. 8 december 2015

Agendapunt nr.

Onderwerp Voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van tien woningen aan het Laantje van Braskamp

Programma

Aan de Raad,

1. Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk stelt u voor het volgende besluit te nemen:

1. een 'ontwerp-verklaring van geen bedenkingen' af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van tien woningen aan het Laantje van Braskamp;
2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen daarna geacht wordt definitief te zijn;
3. dat, in het geval er zienswijzen worden ingediend die geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen daarna geacht wordt definitief te zijn.

2. Probleemstelling en samenvatting voorstel

Op 26 september 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van tien woningen aan het Laantje van Braskamp. Aangezien het oprichten van hoofdgebouwen niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan is een uitgebreide Wabo-procedure van toepassing op de aanvraag. Onderdeel daarvan is een door de raad af te geven (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen.

Voor het betreffende perceel is op 30 mei 2002 een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van twaalf eengezinshuizen, zes appartementen en één penthouse. Het appartementencomplex (inclusief penthouse) is destijds gerealiseerd, de twaalf eengezinshuizen niet. Met een raadsinformatiebrief d.d. 26 mei 2015 is uw raad geïnformeerd over het bouwplan. Vervolgens heeft op 18 juni 2015 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in restaurant Niven. Naar aanleiding daarvan heeft op 20 juli 2015 overleg met omwonenden plaatsgevonden in de woning aan de Rotterdamseweg 26. Dit overleg heeft een vervolg gekregen op 19 oktober 2015 en in de tussentijd is nog een locatiebezoek georganiseerd waarbij omwonenden, Van Willigen Partners en de gemeente vertegenwoordigd waren. Op basis van reacties uit de omgeving is het bouwplan op onderdelen aangepast waarbij o.a. de maximale bouwhoogte neerwaarts is bijgesteld. Daarmee heeft Van Willigen Partners er voor gezorgd dat er draagvlak lijkt te bestaan voor de realisatie van dit bouwplan. Op voorhand kan echter niet aangegeven worden dat er geen zienswijzen zullen worden ingediend. Op dit moment zijn Van Willigen Partners en de omwonenden nog met elkaar in overleg over de inrichting van het Laantje van Braskamp. Daarbij zijn de aanplant van bomen, type erfafscheiding en het uitvoeren van heiwerkzaamheden onderwerp van gesprek. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing maakt duidelijk dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college is van mening dat er voldoende aanleiding bestaat om in principe in te stemmen met de bouw van tien woningen.

Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders besloten, om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Een van de vervolgstappen in de procedure is dat uw raad gevraagd wordt een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven en daarmee in te stemmen met de beoogde ontwikkeling.



3. **Wettelijk kader**

Het wettelijk kader op grond waarvan de (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen wordt aangevraagd, is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet kent procedures die afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk maken.

4. **Doelstelling SMART geformuleerd**

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het verkrijgen van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en, als er geen zienswijzen worden ingediend die leiden tot planaanpassingen, ook van een definitieve verklaring van geen bedenkingen om daarmee te komen tot verlening van omgevingsvergunning op een later moment. Het afgeven van de omgevingsvergunning is een collegebevoegdheid

5. **Eerdere besluitvorming**

Geen.

6. **Uitvoering en planning**

Van Willigen Partners wil na afgifte van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk aanvangen met de bouwwerkzaamheden en hanteert een voorverkooppercentage van 70%. De daadwerkelijke start is afhankelijk van de vergunningenprocedure en de verkoop.

7. **Communicatie / Inspraak**

Na de afgifte van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de Ruimtelijke onderbouwing (en alle bijbehorende onderzoeken) voor een periode van zes weken ter inzage gelegd bij de balie Publieksvoorlichting, 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 de Staatscourant. Een ieder is dan in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

8. **Kosten, baten en dekking**

- X Conform programmabegroting
- Conform bijgaande begrotingswijziging
- Verwerkt in verzamelbegrotingswijziging d.d.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n) en/of stukken ter inzage:

1. Ruimtelijke onderbouwing



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 17 november 2015, nr. 15-054

BESLUIT :

1. een 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van tien woningen aan het Laantje van Braskamp;
2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen daarna geacht wordt definitief te zijn;
3. dat, in het geval er zienswijzen worden ingediend die geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen daarna geacht wordt definitief te zijn.

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

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen