



Raadsvergadering
1 april 2021

Zaaknummer
996522

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Rozelaar te Odijk

Aan de raad,

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen Rozelaar te Odijk

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen van de beantwoording van de zienswijze overeenkomstig bijgevoegde nota van zienswijze behorend bij besluit omgevingsvergunning voor het project de Rozelaar in Odijk;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 12 sociale huurappartementen aan de Rozelaar in Odijk;
3. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening
Wet algemene bepaling omgevingsrecht
Visie op Wonen 2017-2021
Bestemmingsplan Dorp Odijk 2012
Ontwerp verklaring van geen bedenkingen d.d. 15 oktober 2020

Inleiding

Op de locatie Rozelaar wil LEKSTEDewonen (hierna: ontwikkelaar) een complex van 12 sociale huurwoningen realiseren. Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn door uw raad al enkele besluiten genomen. Op 22 november 2018 is besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locatie. Vervolgens is op 10 oktober 2019 besloten om een grondexploitatie te openen voor deze locatie en een aanvullend krediet beschikbaar te stellen. Tenslotte heeft uw raad op 15 oktober 2020 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Op dit moment ligt de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor.

Voorgeschiedenis

Op het perceel aan de Rozelaar was voorheen de tweede uitloopweide van de dierenweide "Dier en Wij" aanwezig. Deze uitloopweide is eind 2019 verplaatst. Daarna is het perceel door de gemeente bouwrijp gemaakt. Op 16 april 2020 hebben de ontwikkelaar en de burgemeester een overeenkomst ondertekend, waarbij de grond door de gemeente wordt verkocht aan de ontwikkelaar. Dit is conform het raadsbesluit van 22 november 2018.

De ontwikkelaar heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van de 12 appartementen. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met op elke bouwlaag vier appartementen. In het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' hebben de gronden reeds een woonbestemming, maar omdat er ter plaatse maximaal 3 woningen van het type half-vrijstaand of vrijstaand zijn toegestaan, past het initiatief niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van het projectafwijkingbesluit (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de WABO). Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning

om af te wijken van het bestemmingsplan is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten.

Op 15 oktober 2020 is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Na afgifte van deze verklaring is de ontwerp omgevingsvergunning opgesteld, Aansluitend zijn zowel de ontwerp omgevingsvergunning, met de daar bijbehorende stukken, als de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd.

Vervolg proces

Tijdens de ter inzage termijn is één zienswijze ingebracht. Met de indiening van deze zienswijze is het door de raad afgegeven mandaat aan het college om de procedure zelfstandig af te handelen, niet van toepassing. Het project wordt daarom opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad.

De zienswijze is opgenomen in bijgevoegde nota van zienswijze en van een inhoudelijke reactie voorzien. Uw raad wordt gevraagd een standpunt in te nemen over de ingebrachte zienswijze en een besluit te nemen over de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van een woningbouwplan met 12 sociale huurappartementen op het perceel Rozelaar te Odijk.

Argumenten

1.1 Zienswijze geeft geen aanleiding het plan te wijzigen

Tijdens de ter visie legging is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft onder andere betrekking op het gevoel van een onevenredige afname van het woon- en leefgenot. Hierbij wordt tevens een alternatieve locatie aangereikt, waar een dergelijk complex passender wordt geacht. Tot slot wordt gewag gemaakt van een grotere belasting van het huidige elektrisch oplaadpunt in het openbaar gebied ter plaatse.

In de bijgevoegde nota van zienswijze is een samenvatting van de zienswijze opgenomen en zijn de ingebrachte punten van een beantwoording voorzien. De nota van zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.1 Initiatief voorziet in woningbehoefte en houdt rekening met de omgevingskwaliteiten

Er is in de gemeente Bunnik een groot tekort aan betaalbare woonruimte voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. In de Visie op Wonen 2017-2021 heeft de raad zich daarom ten doel gesteld om meer sociale huurwoningen te realiseren voor met name één- en tweepersoons huishoudens. Het project Rozelaar voorziet hierin. Bij de planvorming is aangesloten bij de maximum toegestane goot- en bouwhoogte die op basis van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Het nieuwe woongebouw krijgt verder aan alle zijden een representatieve gevel en er wordt qua situering aangesloten bij de verspringende rooilijn van gebouwen aan de Zeisterweg.

2.2 Verklaring van geen bedenkingen vereist

Een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingbesluit is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning mag pas worden verleend nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. In 2011 is het beleid omtrent de verklaring van geen bedenkingen bij projectafwijkingbesluiten onder de WABO vastgesteld. Onderdeel hiervan is een lijst van categorieën waarvoor een verklaring niet is vereist. Er is geen verklaring vereist wanneer het te realiseren aantal woningen binnen de bebouwde kom niet meer dan 5 bedraagt. Er is ook geen verklaring nodig indien het aantal woningen binnen de bebouwde kom niet meer dan 30 bedraagt én er reeds een stedenbouwkundige visie of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld. Deze categorieën zijn niet van toepassing voor dit initiatief. Op 15 oktober 2020 is derhalve een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit initiatief.

2.3 Verklaring van geen bedenkingen bijgevoegd

Wettelijk gezien is het aan de raad om de verklaring van geen bedenkingen op te stellen. In dit voorstel is door het college al een concept verklaring toegevoegd. U kunt er voor kiezen om deze verklaring van geen bedenkingen over te nemen en te ondertekenen. Een andere mogelijkheid is om zelf een verklaring op te stellen.

3.1 Van toepassing verklaren Crisis- en herstelwet zorgt voor versnelling procedure

Wanneer er sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied is het mogelijk om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren (afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet). Dit zorgt ervoor dat, indien er beroep wordt ingesteld tegen de verleende omgevingsvergunning, de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak dient te doen. Daarnaast worden er striktere eisen aan het beroepschrift gesteld. Doelstelling hierachter is het versnellen van procedures. Bij het verlenen en publiceren van de omgevingsvergunning dient hierbij vermeld te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kanttekeningen

Afvalinzameling en afwikkeling bouwverkeer nog onderwerp van gesprek.

In de eerdere advisering zijn als kanttekening de afvalinzameling en de afwikkeling van het bouwverkeer benoemd. Gemeente en RMN voeren overleg om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbare- en toekomstgerichte oplossing. Ten aanzien van het bouwverkeer heeft de aannemer een plan ingediend voor de aanleg van een tijdelijke ontsluitingsweg naar de Singel, waardoor het bouwverkeer niet door de wijk hoeft te rijden. Hoewel op dit moment over beide onderdelen nog geen definitief uitsluitel kan worden gegeven, is de verwachting dat dit ten tijde van de vergunningverlening wel mogelijk is.

Kosten, baten en dekking

Op 18 december 2018 heeft het college een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met de ontwikkelaar. Op 16 april 2020 heeft de burgemeester, namens het college een grondverkoopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken vastgelegd over kostentoedeling, planschade en verplichtingen voor beide partijen.

Uitvoering

Indien de raad instemt met de weerlegging van de zienswijze, zoals opgenomen in de nota van zienswijze, en een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft voor deze ontwikkeling, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Aansluitend worden de stukken ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Rozelaar d.d. 15 oktober 2020
2. Nota van zienswijze Rozelaar
3. Raadsbesluit voorbereidingskrediet ontwikkeling Rozelaar Odijk 22 november 2018
4. Raadsbesluit Grondexploitatie Rozelaar Odijk - 10 oktober 2019
5. Ruimtelijke onderbouwing Rozelaar
6. Aanvraagdocumenttype Rozelaar
7. 1766_12 appartementen Rozelaar Odijk
8. Bouwbesluitformulier Woningbouw Rozelaar
9. EP rapport Rozelaar Odijk 12 app Rozelaar
10. Kleur- en materiaalstaat Rozelaar

Ter inzage

-

Odijk, 23 februari 2021

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. mr. G. Veenhof dhr. R. van Bennekom

Nummer

996522

Verklaring Van Geen Bedenkingen

Inzake de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 appartementen aan de Rozelaar in Odijk

De raad van de gemeente Bunnik;

Gezien:

Het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 februari 2021;

De aanvraag omgevingsvergunning, inclusief ruimtelijke onderbouwing, voor de realisatie van 12 appartementen aan de Rozelaar te Odijk;

Het plan Rozelaar niet met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of de lijst van kruimelafwijkingen kan worden vergund;

In het kader van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo het mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen ('projectafwijkingsbesluit') indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Overwegende:

De raad op 15 oktober 2020 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

De ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken ter inzage hebben gelegen van 19 november tot en met 30 december 2020;

Er één zienswijze is ingebracht, waarvan de raad kennis van heeft genomen;

De zienswijze vervolgens op 24 maart 2021 schriftelijk is ingetrokken.

b e s l u i t :

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 12 sociale huurappartementen aan de Rozelaar in Odijk;
2. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 1 april 2021,

de griffier,



mw. H. Khairouni

de voorzitter,



dhr. R. van Bennekom

Procedure raadsvoorstel / -besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen Rozelaar	JA
Bijgevoegde stukken		JA
Ter inzage		NEE
Inhoud besluit B&W	De raad voorstellen om: 1. In te stemmen van de beantwoording van de zienswijze overeenkomstig bijgevoegde nota van zienwijze behorend bij besluit omgevingsvergunning voor het project de Rozelaar in Odijk; 2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 12 sociale huurappartementen aan de Rozelaar in Odijk; 3. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.	
Datum besluit B&W	23 februari 2021	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden		
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	18 maart 2021	
Raad	1 april 2021	
Uiterste datum Raad	Nee	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	2 maart 2021	
Opmerkingen		