

Voorstel aan de Raad



Nr.: 16-036
Datum: 14 juni 2016

Onderwerp:

– Definitieve verklaring van geen bedenkingen 'Hof van Wijk' op de locatie Middelweg Oost

Onderdeel raadsprogramma: Woonomgeving

Portefeuillehouder: Hans Marchal

Voorgesteld besluit

Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om woningbouw 'Hof van Wijk' mogelijk te maken op het perceel Middelweg Oost in Wijk bij Duurstede.

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning is er een zienswijze ingediend. Daarom wordt de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan de raad voorgelegd (met de zienswijze en de beantwoording ervan in een Nota van zienswijzen) voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Korte samenvatting

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van woningen waar in Wijk bij Duurstede momenteel vraag naar is, namelijk starterswoningen en seniorenwoningen. Deze woningen worden gerealiseerd in de vorm van kleinschalige hofwoningen. De voorgenomen ontwikkeling, genaamd 'Hof van Wijk', bestaat uit 29 woningen die ondergebracht worden in twee woongebouwen.

De voorgenomen herontwikkeling aan de Middelweg Oost past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het is mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mits de raad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De raad heeft een ontwerp-verklaring afgegeven. Tijdens de terinzagelegging is er 1 zienswijze ingediend, waardoor de verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan de raad moet worden voorgelegd.

Aanleiding

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de raad en ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen. De raad moet een besluit nemen over de nota van zienswijzen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Specifiek (beoogd doel)

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen om grondgebonden woningen voor starters en senioren in de 'Hof van Wijk' (in Wijk bij Duurstede) mogelijk te maken. Met de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Meetbaar

De omgevingsvergunning Wabo 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, biedt een planologisch en juridisch kader voor de voorgestelde ontwikkeling 'Hof van Wijk'.

In een periode van 6 weken nadat het besluit van de raad is gepubliceerd, is het mogelijk om beroep in te dienen.

Acceptabel

Overwegingen die leiden tot het besluit

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijk ordening. In dit document wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, milieu, geluid, luchtkwaliteit) ecologie, externe veiligheid, archeologie, en de relevante beleidsvelden. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Zonder definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad is de realisatie van woningbouw op de locatie Middelweg Oost in Wijk bij Duurstede niet mogelijk.

Vooroverleg

Het advies omtrent de verklaring van geen bedenkingen is voor advies aan de provincie en het waterschap voorgelegd. Vanuit provincie en waterschap bestaan er geen bezwaren tegen het plan.

Draagvlak

Van de 29 woningen zijn er 28 verkocht.

Er is 1 zienswijze ingediend (zie Nota van zienswijzen). De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Zienswijze

Er is 1 zienswijze ingediend. Samengevat houdt de zienswijze in dat:

1. Indiener van de zienswijze is op zichzelf niet tegen woningbouw ter plaatse. Echter, deze nieuwbouw is qua vormgeving en hoogte niet afgestemd op de omringende woningbouw. De bebouwing is te compact en de bouwhoogte is te hoog. Een lagere en minder massale bebouwing aan de zijde van de Schoener en een hogere bebouwing aan de zijde van de Middelweg-Oost heeft de voorkeur.

2. Op een inloopavond op 10 september 2013 heeft de gemeente toegezegd een klankbordgroep te formeren. Cliënt is nooit uitgenodigd voor zo'n klankbordgroep. Cliënt verzoekt de gemeente om de omgevingsvergunning, vanwege de voornoemde argumenten, niet te verlenen. (zie Nota van Zienswijze).

Met de beantwoording van de zienswijze is als volgt omgegaan:

Het bouwplan Hof van Wijk is afgestemd op de omringende woningbouw. De bouwhoogte is weliswaar enigszins hoger. Dat heeft te maken met de bijgestelde normen uit het bouwbesluit. De klankbordgroep is niet doorgegaan. De communicatie hierover naar betrokkenen had beter gekund. Er is echter wel met de wensen van de omwonenden rekening gehouden in het plan. De zienswijze is niet gehonoreerd; het plan is niet aangepast.

Realistisch

Kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Er zijn geen kanttekeningen bij het besluit.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

Het woningbouwplan is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' de bouw van 29 woningen niet toestaat. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend, zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Er is een definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Tijdgebonden

Er wordt verwacht dat de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (onder voorbehoud van beroep) definitief kan zijn aan het einde van de zomer 2016. Daarna start de bouw. Het project kan volgens deze planning worden opgeleverd halverwege 2017.

Aanpak/uitvoering

Na het afgeven van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen door de raad is het plan toegezonden aan de vooroverlegpartners. De vooroverlegpartners hebben geen bezwaren tegen het plan. Daarna is het plan 6 weken ter inzage gelegd. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan.

De omgevingsvergunning wordt na verlening gedurende zes weken ter inzage gelegd en geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Vooraf wordt de terinzagelegging bekendgemaakt in de Wijkse Courant en de Staatscourant. Tijdens de periode van terinzagelegging kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank. Na de periode van terinzagelegging treedt het plan in werking, tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd en toegekend.

Communicatie

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt via de Wijkse Courant, de Staatscourant, de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en www.planviewer.nl.

Financiën

Als het besluit niet ten positieve wordt genomen ontstaat er in de Grex, door de lagere inkomsten, een aanzienlijk tekort.

Bijlagen

- Het collegebesluit d.d. 14 juni 2016 om de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning 'Hof van Wijk' ter vaststelling aan de raad voor te leggen;

- Alle stukken behorende bij het voorstel aan de raad voor de ontwerp-vvgb.

Burgemeester en wethouders van Wijk bij Duurstede,

Wilma van de Werken
secretaris

Tjapko Poppens
burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Wijk bij Duurstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 14 juni 2016, nr. 16-036

gelet op Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om woningbouw 'Hof van Wijk' mogelijk te maken op het perceel Middelweg Oost in Wijk bij Duurstede.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2016.

De raad voornoemd,

griffier,

voorzitter,