



Raadsvoorstel

Nummer 838066	Raadsvergadering 6 februari 2017	Datum 10 januari 2017
Programma / product / collegewerkplan Programma: 8 Ruimtelijke Ordening Product: 08.01 Ruimtelijke Ordening		Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad D.P. van Sluis
Onderwerp Voorstel tot het vaststellen van het Bestemmingsplan Bermweg 504		
Gevraagde beslissing 1. het bestemmingsplan "Bermweg 504" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP16Bermweg504-4001 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen; 2. voor het bestemmingsplan "Bermweg 504" geen exploitatieplan vast te stellen.		
Wettelijke basis/ aanleiding raadsvoorstel De aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een woning met bijgebouw kan worden aangemerkt als een verzoek aan uw raad om het bestemmingsplan aan te passen (artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening). Realisering van het bouwplan is slechts mogelijk met medewerking van uw raad. De coördinatieregeling zoals opgenomen in paragraaf 3.6.1 Wro (artikel 3:30 Wro ev.) is toegepast. Deze regeling stelt ons college in staat om de voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten en vergunningen in één procedure af te handelen. Het besluit om deze regeling toe te passen en het bestemmingsplan vast te stellen is een raadsbevoegdheid. Het bestemmingsplan "Bermweg 504" is opgesteld conform de voorwaarden van afdeling 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 5:50, lid 1 Burgerlijk Wetboek: Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen 2 meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf toezicht geven.		
Beoogd doel / effect Het vaststellen van bestemmingsplan "Bermweg 504" en daarmee de bestemming te wijzigen van "Bedrijf" naar "Wonen". De wijziging houdt in: - de bedrijfsbestemming met aanduiding "Transportbedrijf" wordt gewijzigd naar een woonbestemming, die beter past binnen de omgeving van woningen dan het transportbedrijf; - de bedrijfsloods van het voormalige transportbedrijf is gesloopt; - dat een nieuwe woning wordt gerealiseerd die past binnen de bestaande bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan "Schollebos e.o." (binnen het bouwvlak met een maximale goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van maximaal 10 meter);		

- dat het bouwplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast, zodat voldaan wordt aan het burenrrecht. Het bouwvlak is 1 meter opgeschoven richting de bestaande woning aan de Bermweg 504. Hierdoor wordt voldaan aan het burenrrecht. (Het is niet geoorloofd binnen 2 meter afstand tot aan de perceelsgrens vensters of muuropeningen te hebben die zicht hebben op het naastgelegen perceel.);
- dat de coördinatieregeling is toegepast en dat de omgevingsaanvraag kan worden verleend als uw raad het bestemmingsplan "Bermweg 504" heeft vastgesteld. De omgevingsaanvraag heeft betrekking op een woning met een oppervlakte van 135,5 m² en een inhoudsmaat van 645 m³. De goothoogte bedraagt circa 3 meter en de nokhoogte is gelegen op circa 9 meter. De woning is binnen het bestaande bouwvlak gebouwd, waarbij de voorgevel in de lijn met de andere woningen aan de Bermweg gelegen is. De voormalige bedrijfsloods was verder naar achteren op het erf gesitueerd.

Inhoud/strekking

Op 5 oktober 2015 heeft de eigenaar verzocht de bestemming van de gronden aan de Bermweg 504 te wijzigen van "Bedrijf" naar "Wonen" en om op de plaats van de huidige loods een woning te mogen realiseren. Hierbij is het de wens om de huidige woning Bermweg 504 (door) te verkopen (perceel A 4320) en op het naastgelegen perceel (A 4421), op de locatie van de bestaande loods, een woning te realiseren. De nieuwe woning welke in omvang niet groter wordt dan de toegestane bouw mogelijkheden voor het bestaande bedrijfspand (loods transportbedrijf), wil de initiatiefnemer behouden voor eigen gebruik. Op 14 december 2015 heeft uw raad ingestemd met dit principeverzoek (verseonnr.696109). Op 5 mei 2016 is de omgevingsvergunningaanvraag (geregistreerd onder nummer 792296/20160087) samen met het concept-ontwerpbestemmingsplan "Bermweg 504" ingediend.

Op 4 oktober 2016 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Bermweg 504" vastgesteld (BBV 820272). Dit ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het beleid van de wettelijke overlegpartners (HHSK, Provincie Zuid-Holland en het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 oktober tot en met 16 november 2016 ter inzage gelegen. Voornoemd bestemmingsplan wordt - ter vaststelling - aan uw raad aangeboden. Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de raad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging over de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten (= < 8 februari 2017, de raad is 6 februari 2017). Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning door ons college worden afgerond (verleend, dan wel geweigerd).

Ingekomen zienswijzen/ ambtelijke wijziging

Er is naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze ontvangen van de burenr, Bermweg 502.

Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen kort samengevat

Zienswijze

De indieners van de zienswijzen stellen dat het bouwplan op slechts 1 meter van het perceel 4420 gesitueerd is en dat er in de zijgevel zich ramen bevinden. Het bouwplan is daarmee in strijd met artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (burenrrecht). Zij verzoeken om via een mediationtraject te komen tot een aanvaardbaar bouwplan.

Artikel 5:50, lid 1: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen 2 meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf toezicht geven".

Het bouwplan was geprojecteerd op 1 meter afstand van de erfgrens, zodat de woning mooi gecentreerd was op het perceel. Toestemming is door de burenr niet gegeven, zodat er twee opties overblijven om aan het burenrrecht te voldoen.

1. De ramen blinderen, zodat er licht toetreedt maar geen uitzicht is op het perceel van de burenr.
2. Het bouwplan 1 meter opschuiven richting de bestaande woning aan de Bermweg 504. Hierdoor kan niet worden voldaan aan de voorwaarden, zoals vastgesteld door de raad, dat er 1 meter ruimte moet blijven tussen de perceelsgrens met Bermweg 504. De ruimte tussen de bestaande woning aan de Bermweg 504 en de nieuwe woning bedraagt circa 3,4 meter.

De eigenaar van Bermweg 504 en toekomstige bewoner van Bermweg 504a (nieuwe woning) is bereid beide opties uit te voeren. Op maandag 28 november 2016 heeft de gemeente een gesprek georganiseerd met de beide burens (Bermweg 502 en 504). De uitkomst is dat de indiener van de zienswijze akkoord kan gaan met optie 2 (verschuiven van het bouwplan), onder voorwaarden dat wij de 2 meter grenzend aan perceel 4420 bestemmen als "tuin", zonder bouwmogelijkheden. Dat op die manier planologisch gewaarborgd wordt dat er geen aanbouw gerealiseerd kan worden aan de nieuwe woning (Bermweg 504a). Beide burens zijn akkoord met de oplossing om het bouwplan 1 meter te verschuiven. We zijn tegemoetgekomen aan de zienswijze door het bouwplan 1 meter op te schuiven en daar is het bouwvlak op aangepast. De 2 meter grenzend aan het perceel 4420 behorende bij Bermweg 502 is bestemd als "tuin".

Ambtelijke wijziging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft een bouwvlak opgenomen, waarbij 100% bebouwing mogelijk wordt gemaakt met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Dit is meer dan geaccordeerd door de gemeenteraad op 14 december 2015 en dan aangevraagd in de omgevingsaanvraag. Het bebouwingspercentage in het vigerende bestemmingsplan (partiële herziening bestemmingsplan "Schollebos e.o.") bedraagt 70%. Het bebouwingspercentage is derhalve aangepast naar 70%.

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. De bouw van 1 of meerdere woningen valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan zijn gefinancierd door de initiatiefnemer. De overige plankosten worden gedekt door de legeskosten. Daarnaast is op 4 oktober 2016 een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer om eventuele tegemoetkoming in de (plan)schade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Hierdoor zijn alle kosten in de grondexploitatie gedekt en is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarom hoeft de gemeenteraad, bij vaststelling van het bestemmingsplan, in onderhavig geval geen exploitatieplan vast te stellen.

Financiële consequenties / wijze van dekking

N.v.t.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

N.v.t.

Voortraject

Op 14 december 2015 heeft uw raad verklaard in principe akkoord te gaan met de wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen" ter plaatse van de Bermweg 504, kadastraal bekend sectie A, nummers 4320 en 4421. U heeft daarbij verklaard in principe in te stemmen met de toevoeging van een extra woning bij Bermweg 504 op perceel sectie A, nr. 4421 in plaats van het bedrijfspand (loods voormalig transportbedrijf). U heeft daarbij de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan.

Op 5 mei 2016 heeft de initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze stukken zijn intern gecontroleerd en door de aanvrager aangevuld. Van 5 oktober 2016 tot en met 16 november 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bermweg 504" en de ontwerpbeschikking van de omgevingsaanvraag ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder een zienswijze indienen tegen beide stukken. Er is 1 zienswijze ingediend.

Vervolgtraject

Na het vaststellen van het bestemmingsplan "Bermweg 504" wordt de omgevingsvergunning, geregistreerd onder nummer 792296/20160087, voor de realisatie van de nieuwe woning zo spoedig mogelijk verleend (in verband met de coördinatieregeling).

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt samen met de omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwe woning gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegene die een zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan/ontwerpbeschikking of eenieder die bezwaren heeft tegen de wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, moet deze onverwijld aan Gedeputeerde Staten worden verzonden (ex artikel 3.8, lid 4 Wro). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning wordt binnen 2 weken na vaststelling bekendgemaakt.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden na afloop van de beroepstermijn in werking (tenzij het plan door de voorzitter van de Afdeling wordt geschorst of door Gedeputeerde Staten of de minister een aanwijzing wordt gegeven als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 Wro).

Raadscommissie

Het voorstel is besproken in de commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 23 januari 2017.

Bijlage(n) welke ter kennis van de raad worden gebracht

- Bestemmingsplan "Bermweg 504" (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).
- Besluit omgevingsvergunning.

Nadere informatie / technische vragen bij:

Mélanie Smits, m.e.smits@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8792.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

DRS. A. DE BAAT

MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

Nummer

838066

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Bermweg 504" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP16Bermweg504-4001, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen;
2. voor het bestemmingsplan "Bermweg 504" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 februari 2017,
de griffier, de voorzitter,