RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Verlenen van een verklaring van geen bedenking voor de bouw van een woning op het perceel naast Achterdijk 34 te Rhoon.		**Agendapunt:**
Commissie:		**e-mailadres opsteller:** c.d.klerk@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: B.Boender		Openbaar
BBVKenmerk: 1338888 **Raadsvoorstelnr.:** 1338922 **Raadsbesluitnr.:**1338921		

ONDERWERP
Bouw van een woning op het perceel naast Achterdijk 34 te Rhoon.

GEADVISEERDE BESLISSING
Verlenen van een verklaring van geen bedenking voor de bouw van een woning op het perceel naast Achterdijk 34 te Rhoon.

INLEIDING
Ingediend is een concrete aanvraag tot verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel naast Achterdijk 34 te Rhoon.

Van toepassing is het bestemmingsplan “het Buytenland van Rhoon”. In dit bestemmingsplan is er voor de percelen naast Achterdijk 34 en naast Achterdijk 32 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de bouw van 2 woningen, te weten één woning naast 34 (links van de Jaaginweg) en één woning naast 32 (rechts van de Jaaginweg) ter plaatse mogelijk maakt, mits uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er overigens geen beperkingen zijn. De aanvraag is ambtelijk getoetst en passend bevonden in de wijzigingsbevoegdheid.
De realisatie van de woning is mogelijk zowel via het proces van de wijzigingsbevoegdheid als ook door gebruik te maken van een uitgebreide WABO-procedure. Door de initiatiefnemer is ervoor gekozen om direct een vergunning aan te vragen en dus gebruik te maken van de uitgebreide WABO-procedure.
Om deze concrete bouwwens mogelijk te maken is het dus nodig dat ruimtelijk een uitgebreide WABO-procedure doorlopen wordt en dat de raad een zogenoemde verklaring van geen bedenking (VVGB) verleent. Daarmee geeft de raad aan geen bedenkingen tegen het bouwplan te hebben. Het college doorloopt de verdere procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning. In de bijlage treft u de ruimtelijke onderbouwing (1338923).

BEOOGD EFFECT
De bouw van een woning op het perceel naast Achterdijk 34 te Rhoon.

ARGUMENTEN
1.1 Er zijn geen belemmeringen om tot de herontwikkeling van het perceel te komen en om de gevraagde medewerking te verlenen aan het bouwplan van de woning.
De raad heeft door het vaststellen van het bestemmingsplan “het Buytenland van Rhoon” met daarin de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een nieuwe woning ter plaatse reeds aangegeven

ruimtelijk geen bezwaar te hebben tegen de invulling van dit perceel met een nieuwe woning. De gronden vallen buiten de begrenzing van PKB LSP Buijtenland van Rhoon en heeft het karakter van gemengd gebied, omdat het gelegen is nabij het bedrijventerrein Overhoeken en de ontsluiting daarvan naar de Groene Kruisweg. Het bouwplan van de woning en de ruimtelijke onderbouwing zijn ambtelijk getoetst en er zijn verder geen bezwaren tegen dit bouwplan. Stedenbouw en welstand hebben inmiddels positief geadviseerd. Het bouwplan betreft 1 bouwlaag en een kap en heeft de erf ontsluiting op de Achterdijk. Het plan kan dan ook gezien worden als passend op het geplande perceel.

1.2 Het voorstel draagt bij aan het invullen van de wijzigingsbevoegdheid en het vergroten van de gebruikswaarde van het perceel
Feitelijk is er nu 1 groot perceel met de bestaande woning nummer 34 enerzijds en een leeg gedeelte anderzijds. Op dit lege deel van het perceel dat grenst aan de Jaaginweg, is de nieuwe woning geprojecteerd. Door de bouw van de woning neemt de gebruiksfunctie van het perceel waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is, toe.

1.3 Er is een verklaring van geen bedenking nodig om de uitgebreide omgevingsvergunning te kunnen verlenen
Het plan is niet direct mogelijk in het bestemmingsplan vanwege de wijzigingsbevoegdheid (indirect). De raad is bevoegd om plannen die geen directe vergunningsmogelijkheden hebben, om deze plannen toch mogelijk te maken door te besluiten te verklaren dat zij tegen het concrete bouwplan geen bedenking hebben.
Inmiddels is de aanvraag tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning ingediend en impliciet daarmee het verzoek aan de raad om een verklaring van geen bedenking. Geadviseerd wordt deze te verlenen.

KANTTEKENINGEN
1.1 Er zijn geen kanttekeningen
Het bouwplan betreft de ruimtelijke uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid op het perceel naast Achterdijk 34 te Rhoon. Een eerder door de raad aangegeven gewenste ontwikkeling (wijzigingsbevoegdheid). Met het verlenen van de verklaring van geen bedenking stemt de raad in met de bouwplanontwikkeling in overeenstemming met de afgesproken ruimtelijke kaders.

OVERLEG GEVOERD MET
Stedenbouw, welstand, milieu, verkeer.

FINANCIËN
Het bouwplan is een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. In 2014 is daartoe al door de raad ingestemd met het aangaan van een overeenkomst.

Duurzaamheid
De ontwikkelaar gaat anticiperen op toekomstige (wettelijke) maatregelen. Concreet betekent dit dat de woning een gasloze aansluiting krijgt. De woning gaat gebruik maken van een warmtepomp, zonnepanelen en douchewaterterugwinning. De buitenruimte wordt zo groen mogelijk ingericht.

COMMUNICATIE
De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en is voormalige bewoner en eigenaar van Achterdijk 34. De huidige eigenaar en bewoner van Achterdijk 34 is op de hoogte en door de initiatiefnemer geïnformeerd over de bouw van deze woning.
Het (ontwerp)besluit van de verleende uitgebreide omgevingsvergunning zal op wettelijke wijze worden bekend gemaakt in schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website.

UITVOERING
Voor het plan is een verklaring van geen bedenking van de raad nodig.
De ontwerp-uitgebreide omgevingsvergunning zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden aan belanghebbenden een zienswijze in te dienen.
Het vaststellingsbesluit van de verleende uitgebreide omgevingsvergunning ligt ook 6 weken ter inzage, waarbij beroep ingediend kan worden bij de raad van state.
Na deze periode kan de eigenaar met de bouw starten.

BIJLAGEN
Ruimtelijke onderbouwing (1338923)
Concept Raadsbesluit (1338921)
Ontwikkelovereenkomst (1355255)

Poortugaal, 2 oktober 2018

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner