



## Raadsvoorstel

<b>Nummer</b>	<b>Raadsvergadering</b>	<b>Datum</b>
611845	9 februari 2015.	13 januari 2015
<b>Programma / product / collegewerkplan</b>	<b>Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad</b>	
Programma: 8 Ruimtelijke Ordening Product: 08.01 Ruimtelijke Ordening	D.P. van Sluis	
<b>Onderwerp</b>		
Voorstel inzake een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van één vrijstaande woning aan de Ketensedijk 45		
<b>Gevraagde beslissing</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. te verklaren in principe geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "Middelwatering 2004" voor de realisatie van een vrijstaande woning op de Ketensedijk 45;</li> <li>2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de realisatie van de vrijstaande woning aan de Ketensedijk 45 omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;</li> <li>3. de vaststelling van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders, mits er geen zwaarwegende zienswijzen zijn ingediend.</li> </ol>		
<b>Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel</b>		
<p>Op 28 november 2014 is door de eigenaar van de Ketensedijk 45 een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een vrijstaande woning. In het bestemmingsplan Middelwatering 2004 zijn de gronden bestemd als "Woondoeleinden", maar mag de inhoud van de woning niet vergroot worden. De realisatie van de vrijstaande woning is derhalve aangemerkt als een verzoek om van dit bestemmingsplan af te wijken, conform artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo).</p> <p>De aanvraag heeft betrekking op een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure en is geen wijzigingsplan.</p>		
<b>Beoogd doel / effect</b>		
Realisatie van één vrijstaande woning aan de Ketensedijk 45.		

## Onderbouwing van de gevraagde beslissing

### *Achtergrond informatie*

Op 10 maart 2014 is de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Middelwatering vastgesteld (BBV nr. 554860, raadsvoorstel 554862). Hierin is opgenomen dat het bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd mag worden wordt vergroot, zodat dit voldoet aan de huidige woonwensen en de woning beter verkoopbaar is. De Ketensedijk 45 is een kleine dijkwoning van 60 m<sup>2</sup>, die qua oppervlakte niet meer voldoet aan de huidige woonwensen. Pas nadat de Nota van uitgangspunten vastgesteld is en aangegeven is dat de woning in de lengte en breedte vergroot mocht worden is de woning verkocht.

Herbouw op dezelfde locatie was van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) niet mogelijk in verband met de nieuwe legger die in voorbereiding is. In samenspraak met de nieuwe eigenaar is gekeken hoe het bouwvlak vorm gegeven kan worden, zodat voldaan wordt aan het vastgestelde uitgangspunt, de eisen van HHSK en de woonwensen van de eigenaar.

De voorliggende ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft betrekking op de realisatie van één vrijstaande woning.

### *Aanvraag woning*

Op 28 november 2014 is de omgevingsaanvraag ontvangen van de eigenaar van de Ketensedijk 45. Jaarlijks geldt van 1 oktober t/m 15 april het stormseizoen en mogen er geen werkzaamheden verricht worden in of aan de dijk. Derhalve is het van belang dat de aanvraag omtrent een verklaring van geen bedenkingen behandeld wordt in de raad van 9 februari 2015.

Bouwplan: De eigenaar is voornemens een woning te bouwen met een breedte van 13,1 meter en een diepte van 7,5 meter. De woning heeft een goothoogte van ca. 3 meter en een nokhoogte van ca. 8,5 meter. Daarnaast is hij voornemens een berging en veranda vergunningvrij aan te bouwen. De hoogte van deze toevoegingen bedraagt ca. 3 meter.

In de bijlage is de situatietekening, plattegrond van de woning, 3D tekening van de woning, sfeerbeeld van de woning en bestemmingsplaninformatie weergegeven.

### *Hogere grenswaarden*

De geluidsbelasting op de gevel van de woning mag 48 dB bedragen. Dit is de voorkeursgrenswaarde. Ons college heeft de bevoegdheid een hogere grenswaarden te verlenen tot 63 dB. De geluidswaarde op de gevel bedraagt 54 dB. Indien uw raad akkoord gaat met de realisatie van deze woning, zullen wij synchroon met de omgevingsaanvraag voor de woning de hogere grenswaarden procedure opstarten en doorlopen voor een waarde tot en met 54 dB.

### *Bestemmingsplan Middelwatering*

In het bestemmingsplan Middelwatering 2004 is de kleine dijkwoning bestemd als woning. Deze woning mag qua inhoudsmaat niet vergroot worden. De Nota van uitgangspunten heeft mogelijkheden geboden. In het (voorontwerp)bestemmingsplan Middelwatering is een bouwvlak opgenomen van circa 15 meter breed en 9 meter diep (= ca. 135 m<sup>2</sup> grondoppervlakte) met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte (nokhoogte) van maximaal 8,5 meter.

De ingediende aanvraag voldoet aan deze gestelde randvoorwaarden. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo, kan aan dit bouwplan toch medewerking worden verleend vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Middelwatering. De ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlage treft u als bijlage aan.

Gelet op het voorgaande stellen wij uw raad voor onder verwijzing naar artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto artikel 6.5, lid 1 van het Bor, te verklaren -in principe- geen bedenkingen te hebben met de gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3 van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Middelwatering 2004" en de realisatie van vrijstaande woning mogelijk te maken.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient uw raad voor elk bouwplan een exploitatieplan op te stellen. Uitzondering is, als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Artikel 6.2.1. Bro stelt dat bij de bouw van een woning plankosten in rekening gebracht moeten worden. De realisatie van de woning wordt geheel gefinancierd door de eigenaar en vindt plaats op eigen grond. De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zijn door de aanvrager zelf bekostigd. De eventuele planschade en plankosten zijn gedekt door de af te sluiten anterieure overeenkomst (alvorens de vergunning wordt verleend). Daarom stellen wij uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

#### **Financiële consequenties / wijze van dekking**

n.v.t.

#### **Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie**

De zienswijzenperiode is nadat de raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft verstrekt. Er zijn derhalve nog geen reacties van omwonende/belanghebbenden.

#### **Voortraject**

10 maart 2014 is de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Middelwatering vastgesteld door uw raad. Voor de Ketensedijk 45 is opgenomen:

*"Ketensedijk 45: Het bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd mag worden wordt vergroot, zodat dit voldoet aan de huidige woonwensen en de woning beter verkoopbaar is".*

In het (voorontwerp)bestemmingsplan Middelwatering is dit uitgangspunt verwerkt. De aanvraag voldoet aan de randvoorwaarden die gesteld zijn omtrent de oppervlakte (15x 9 meter) en de hoogte bepalingen (gothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8,5 meter).

In vooroverleg is de realisatie van een vrijstaande woning besproken in de commissie Welstand en Monumenten alvorens de omgevingsaanvraag is ingediend.

In het vooroverleg met de commissie voor Welstand en Monumenten op 23 september 2014 heeft de commissie positief geoordeeld over het bouwplan. De commissie heeft aangegeven blij te zijn met de ontwikkeling en vindt de architectuur passend in de omgeving. Daarnaast heeft de commissie zich akkoord verklaard met de aangegeven materialisering en kleuren.

In het kader van de omgevingsaanvraag wordt het bouwplan voor welstandstoetsing voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Monumenten.

#### **Vervoltraject**

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerpbeschikking 6 weken ter inzage gelegd, in deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gelijktijdig wordt de ontwerp hogere grenswaarden ter inzage gelegd. Deze zijn tijdens de ter inzage periode in te zien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en in het informatiecentrum van het gemeentehuis.

De eventuele zienswijzen worden behandeld en verwerkt in de definitieve verklaring van geen bedenkingen en definitieve hogere grenswaarden. De definitieve besluiten op de aanvraag om omgevingsvergunning bevat tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning staat beroep open bij de rechtbank.

Wij stellen uw raad voor het verstrekken van de definitieve verklaring omtrent geen bedenkingen te mandateren aan ons college mits er geen zwaarwegende zienswijzen zijn ingediend.

Het verlenen van hogere grenswaarden (54 dB in plaats van de voorkeurswaarde 48 dB) betreft al een collegebevoegdheid.

**Raadscommissie**

Commissie Stadsontwikkeling en –Beheer op 26 januari 2015.

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

Ruimtelijke onderbouwing en verbeelding/achtergrondinformatie (situering woning, 3D ontwerp van de woning, referentiebeeld van de woning en bestemmingsplaninformatie).

**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,

G. KRUIJT.

J.F. KOEN.



## Raadsbesluit

**Nummer**

611845

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. te verklaren in principe geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "Middelwatering 2004" voor de realisatie van een vrijstaande woning op de Ketensedijk 45;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de realisatie van de vrijstaande woning aan de Ketensedijk 45 omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. de vaststelling van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders, mits er geen zwaarwegende zienswijzen zijn ingediend.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 februari 2015,  
de griffier, de voorzitter,