

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 augustus 2022
Zaaknummer 2022-0135982
Betreft Afgeven Verklaring van Bedenkingen in het kader van een uitgebreide Wabo-procedure voor Zeedijk 16

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marc Merx
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Peter de Haas
E-mail: pj.de.haas@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een Verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van artikel 6.5Wro/2.27 Wabo voor het plan dat voorziet in het bouwen van een woning achter het bestaande bouwvlak binnen het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en de sloop van de bestaande woning.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college bereidt een besluit voor, de raad beslist over een verklaring van geen bedenkingen in onder meer het gebied Nieuwe Dordtse Biesbosch

Wat is het doel?

Het doel is om de nieuwbouw van de bestaande woning Zeedijk 16 mogelijk te maken en zodanig te situeren dat deze in lijn ligt met de woning Zeedijk 14. Voordeel daarbij is dat de nieuwe woning iets verder buiten de zone van de hoogspanningsleiding zal liggen.

Wat zijn per beslispoint de argumenten en wat is hierop de toelichting?

De raad heeft op 8 april 2005 besloten dat voor van het toepassen van een uitgebreide Wabo-procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 2a onder 3 voor plannen binnen het gebied Nieuwe Dordtse Biesbosch een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist is. Die verklaring kan uitsluitend geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woning en nieuwbouw van een woning direct achter het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak dat de bestaande woning strak omsluit.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en meer in het bijzonder met artikel 17.2.2 van de planregels, waarin is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Verder is het plan in strijd met artikel 26.5.1 en volgende waarin is bepaald dat een pand dat een aanduiding cultuurhistorische waarde heeft slechts gesloopt mag worden na advies van de vakgroep Erfgoed.

Erfgoed heeft aangegeven dat het pand een zekere cultuurhistorische waarde heeft, maar niet voor plaatsing op de monumentenlijst in aanmerking komt. Er wordt dan ook geen negatief advies over de voorgenomen sloop gegeven.

Stedenbouwkundig gezien is het plan aanvaardbaar, onder de voorwaarde dat het bouwvlak wordt verschoven, maar niet vergoot. Door de nieuwe situering komt de voorgevelrooilijn in lijn met het naastgelegen pand Zeedijk 14 te liggen en wordt het pand iets minder ver in de zone van de hoogspanningsleiding gesitueerd. Het pand ligt nu en in de toekomst niet binnen het deel van deze zone waar van rijkswege wonen wordt tegengegaan.

De huidige en geplande locatie van de woning ligt aan de rand van het geplande dagrecreatieterrein, maar heeft daar geen gevolgen voor.

Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie, die zich meer richt op grotere functies als natuurbescherming en-ontwikkeling en recreatie en is niet zodanig gedetailleerd dat deze voor ontwikkelingen op perceelniveau richtlijnen bevat.

De medewerking aan de uitgebreide Wabo-procedure vindt plaats onder de voorwaarde dat het huidige bouwvlak na realisering van de nieuwe woning niet meer wordt bebouwd en bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening of in het omgevingsplan het bestaande bouwvlak zal worden geschrapt;

Het planschaderisico wordt op de initiatiefnemer afgewenteld.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De kans op zienswijzen, bezwaar of beroep zijn zeer gering; er is overleg geweest met de bewoners van het naastgelegen pand Zeedijk 14. Andere woningen staan op grotere afstand.

In theorie bestaat de kans dat de initiatiefnemer na de bouw van de nieuwe woning deze alsnog aan de voorzijde uitbreidt omdat het bouwvlak nog niet via een bestemmingsplanherziening is geschrapt. Door nu al in de vergunning als voorwaarde op te nemen dat aan de voorzijde van de woning -binnen het bestaande bouwvlak- niet meer mag worden gebouwd en aan te kondigen dat dit in een bestemmingsplanherziening of in het omgevingsplan zal worden opgenomen wordt de kans op zienswijzen, bezwaar en beroep tegen zo'n herziening en de kans op planschade sterk beperkt. In artikel 2.10 Wro is bepaald dat wanneer een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a 3 is gevolgd tegen dat onderdeel geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingediend.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Gelet op de participatieverordening is in dit geval, waarbij er sprake is van een formele inspraakmogelijkheid, geen participatie vereist.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsbesluit van 8 april 2015 inzake het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen

Hoe wordt dit betaald?

De initiatiefnemer betaalt legeskosten voor de Wabo-procedure. Het planschaderisico wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De algemene herziening van het bestemmingsplan in een omgevingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De ontwerp omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd, een ieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Indien tijdens de ter inzage periode geen zienswijze worden ingediend is het college bevoegd tot verdere afwikkeling van het plan (Raadsbesluit Herijking planologische procedures, d.d. 8 april 2015). Indien er wel zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenking opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 augustus 2022 inzake Afgeven Verklaring van Bedenkingen in het kader van een uitgebreide Wabo-procedure voor Zeedijk 16;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op Art. 6,5 Besluit omgevingsrecht/artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b e s l u i t :

een Verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van artikel 6.5Wro/2.27 Wabo voor het plan dat voorziet in het bouwen van een woning achter het bestaande bouwvlak binnen het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en de sloop van de bestaande woning.

Aldus besloten in de vergadering van