



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling VVGB Kortenoord 1 Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B25.000012

collegevergadering

04/02/2025

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder



behandelend ambtenaar



behandeld portefeuillehoudersoverleg

27/01/2025

bijlagen

7

openbaar / geheim

Openbaar

Toelichting

Door de eigenaar van het perceel Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning ter vervanging van de bestaande horecafunctie. Uit haalbaarheidsanalyses is gebleken dat behoud van de horecafunctie op deze locatie financieel niet rendabel is, waarna de mogelijkheden tot transformatie naar een woonfunctie zijn onderzocht. Op 5 november 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Ook heeft de gemeenteraad ingestemd het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college, mits er geen zienswijzen zijn ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit, waardoor het college bevoegd is de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Beslispunten

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning Kortenoord 1 Nieuwerkerk aan den IJssel;
2. Vaststellen van informatienota 'verklaring van geen bedenkingen Kortenoord 1 Nieuwerkerk aan den IJssel' (Z25.000258) en deze akkoord te bevinden voor doorgeleiding naar de gemeenteraad.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Tijdens de raadsvergadering van 5 november 2024 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel, ter vervanging van de bestaande horecafunctie. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft vervolgens samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergadering van 5 november 2024 ook besloten om de definitieve verklaring van geen



bedenkingen te mandateren aan het college, mits er geen zienswijzen zijn ingediend. Het college is daardoor bevoegd de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

- **Argumenten**

- 1.1 *Het plan is niet gewijzigd*

In het kader van de onderhavige procedure hebben de stukken als ontwerp voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. De aanvraag is niet gewijzigd. Het besluit verandert inhoudelijk niet. Er is geen aanleiding om voorliggende omgevingsvergunning te weigeren.

- 1.2 *De verklaring van geen bedenkingen is wettelijk verplicht*

In artikel 6.5 Bor is geregeld dat de raad als bevoegd bestuursorgaan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven.

- 1.3 *Op grond van het mandaat is het college het bevoegde orgaan om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven*

Op grond van artikel 2.27 Wabo is voor de verlening van een omgevingsvergunning (bevoegdheid college) een door de raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen benodigd. Op 5 november 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven, met daarbij een mandaat aan het college van burgemeester en wethouders om de definitieve verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning verder af te doen, mits er geen zienswijzen zijn ingediend. Dit is het geval. Hierdoor is het college het bevoegde orgaan om wel of geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

- 2.1 *Informeren van de gemeenteraad met een informatienota*

In het kader van de actieve informatieplicht en het eerder genomen besluit op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt de gemeenteraad met bijgevoegde informatienota op de hoogte gebracht van het besluit van het college.

- **Kanttekeningen**

- 1.1 *Er zijn nog mogelijkheden voor beroep en hoger beroep tegen de vergunning*

Tegen de verleende omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden in beroep gaan. De definitieve omgevingsvergunning wordt gelet hierop voor zes weken ter inzage gelegd.

Beoogd effect

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de wijziging van de horecafunctie naar een nieuwe woning op het perceel Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Wettelijk kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Buitengebied';
- Omgevingsvisie Zuidplas;
- Omgevingsverordening Zuid-Holland.



onderwerp

Vaststelling VVGB Kortenoord 1 Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B25.000012

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Voorliggend initiatief wordt op particulier initiatief verzocht, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend welke via de openbare uniforme (uitgebreide) voorbereidingsprocedure (art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo juncto afdeling 3.4 Awb) wordt behandeld. Voor dergelijke procedures zijn over het algemeen de standaard legeskosten op grond van de Legesverordening Zuidplas van toepassing, tenzij sprake is van ingrepen in de openbare ruimte of een bijdrage aan Fonds bovenwijks en/of afdracht Fonds sociaal bouwen. In deze gevallen wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Er zijn geen ingrepen in de openbare ruimte, en er was al een bestaande woning aanwezig op het perceel in de vorm van een bedrijfswoning, waardoor er geen anterieure overeenkomst gesloten wordt. Voor deze aanvraag zijn de standaard legeskosten van toepassing.

Andere betrokken clusters

- Cluster Gebiedsontwikkeling & planeconomie;
- Cluster IBOR;
- Afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Afdeling Expertise van de ODMH.

Communicatie/ participatie

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen gedeeld met de directe omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden in de omgeving, waaronder de Stichting Molen Kortenoord en de overburen. Het ontwerp van de gevraagde woning is toegelicht, waarbij tevens de hoogte van de gevraagde woning ten opzichte van de bestaande woning is besproken. Er zijn geen bezwaren.

Aanpak

Na het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen door het college, zal de omgevingsvergunning worden verleend door de ODMH. Dit besluit zal worden gepubliceerd. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning staat een beroepsgang open (rechtbank en Raad van State) voor belanghebbenden.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet Ruimtelijke Ordening (artikel 3.8 en artikel 6.2) ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning (A24.001175)
2. Ruimtelijke onderbouwing (A25.000204)
3. Tekeningenset nieuwe woning (A24.001177)
4. Rapportage inschatting levensvatbaarheid horecafunctie (A24.001178)
5. Definitieve verklaring van geen bedenkingen (A25.000205)
6. Besluit omgevingsvergunning (A25.000349)
7. Raadsinformatienota Kortenoord 1 (Z25.000258)