

Datum vergadering: 6 juni 2023
Datum B&W: 18 april 2023

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Carla Corbeau

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen ds. Toesplein 3

Voorgesteld besluit:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een parkeergelegenheid
2. de verklaring na afloop van de zienswijzenprocedure definitief te verklaren op het moment dat blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

Vooroverleg

Op 4 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders positief beslist op het principeverzoek voor uitbreiding van het parkeerterrein aan het ds. Toesplein 3. De aanleiding van het verzoek is om parkeerproblemen in de wijk te voorkomen. Nu maakt de kerk gebruik van het terrein van Mercon Kloos om te parkeren, maar dit zal in de toekomst niet meer beschikbaar zijn. Om het plan mogelijk te maken dient de bestemming Agrarisch te worden veranderd in Maatschappelijk. Een landschappelijk inpassingsplan is een voorwaarde en van groot belang geweest bij de beoordeling van het verzoek.

Definitieve aanvraag

Op 15 juni 2021 heeft de 'Oud Gereformeerde Gemeente Kinderdijk' volgend op de uitspraak van het principeverzoek een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Het bestaande parkeerterrein wordt voorzien van nieuwe openbestrating, heeft een oppervlakte van ca. 2.250 m² (inclusief de oprit) en is gelegen op het perceel kadastraal bekend sectie A, nummer 8768. De uitbreiding van het parkeerterrein heeft een oppervlakte van ca. 1.400 m² en is gelegen op het kadastrale perceel sectie A, nummer 8774. Ten behoeve van dit parkeerterrein worden er tevens 8 lichtmasten met een hoogte van maximaal 1,2 meter en 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 5,5 meter geplaatst.

De aanvraag was destijds incompleet om inhoudelijk te kunnen beoordelen; er is in september 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen en in oktober 2022 zijn de laatste aanvullingen ontvangen. Op het moment dat de aanvraag is ingediend is verzocht om de aanvraag aan te vullen. Op het moment van indiening van de aanvraag was het accent fit en groen nog niet vastgesteld. De aanvrager heeft aanzienlijke kosten gemaakt om de aanvraag te completeren. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing en een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd.

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing laat zien dat de inpassing zo optimaal mogelijk is. Voor dit plan is echter een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad noodzakelijk. Gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing wordt voorgesteld om een (ontwerp) VVGB af te geven.

Relatie met het vooroverleg

In beginsel is de gemeente gehouden om een toezegging op te volgen. Dan moet er echter wel sprake zijn van een toezegging. In dit geval is alleen medegedeeld dat medewerking 'mogelijk is'. Daarnaast wordt ook expliciet aangegeven dat dit is geconcludeerd op basis van 'de toetsingskaders

en inzichten die nu bestaan'. Er is hier geen sprake van een 100% harde toezegging. Als de gemeente kan aantonen dat de kaders en inzichten zijn gewijzigd, dan is het mogelijk om anders te besluiten op de definitieve aanvraag, dan op het vooroverleg. Het valt of staat of valt met de onderbouwing. Dan moet worden aangetoond dat de inzichten zijn gewijzigd en dat er daardoor geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Dat is niet aan de orde. Er wordt weliswaar meer oppervlakte verhard maar dit gebeurt op een aangepaste manier door het toepassen van half open bestrating, ook waar op dit moment gesloten verharding ligt. Een landschappelijk inpassingsplan, waar door de gemeente om is gevraagd, bewaakt dat het omliggende groen niet onevenredig wordt aangetast. Dit verklaart dat hoewel het op het eerste oog niet lijkt te passen in het accent "fit en groen" er toch wordt voorgesteld om aan het plan mee te werken.

Beoogd effect

Afwijken van het bestemmingsplan voor de locatie ds. Toesplein 3 door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Argumenten

1. Het voorkomt een toekomstig parkeerprobleem als parkeren bij (Mercon) Kloos niet meer mogelijk is.
2. Uit goede ruimtelijke onderbouwing van 10 oktober 2022 blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het plan. Het plan gaat vergezeld van een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De Erfgoedcommissie, het waterschap en de RCE hebben akkoord gegeven op het plan.
3. De gemeente wil graag een betrouwbare overheid zijn. Op het vooroverleg is positief besloten. Hoewel het in eerste instantie lijkt dat er strijd is met het accent Fit en Groen kan het volgende worden opgemerkt. Er vindt weliswaar een uitbreiding plaats van het bestaande parkeerterrein. Dit gebeurt echter met graskeien. Ook de bestaande parkeerplaats die geheel verhard is, wordt opnieuw bestraat met graskeien. Dat komt de groene uitstraling en de waterdoorlatendheid van het geheel ten goede. De groene uitstraling is van belang omdat het terrein voor 90% van de tijd niet wordt gebruikt. Het betreft een particuliere ontwikkeling. De kerk is eigenaar van de gronden. Het is niet zo dat gemeentelijk groen wordt omgezet naar parkeren. Mogelijk dat nog aandacht kan worden gevraagd voor dubbelgebruik, bijvoorbeeld het openstellen voor andere activiteiten of parkeren voor de buurt.
4. Als uitwerking op het vorige punt is er op 20 maart 2023 een gesprek geweest met de initiatiefnemer, waarbij de wethouder uitleg heeft gegeven waar het moeilijk ligt gelet op de nieuwe koers "Fit en Groen dorp in de polder". De initiatiefnemer heeft aangegeven nog te willen kijken naar een zo groen mogelijke invulling. Verder is openstellen van het terrein voor de rest van de samenleving om diverse redenen niet handig. Het terrein is namelijk zeer efficiënt ingericht, waardoor de auto's alleen in de zelfde volgorde als waarop ze hun plek hebben gevonden, ook weer het terrein kunnen verlaten. Voordeel hiervan is dat er zo min mogelijk ruimte nodig is om zo veel mogelijk parkeerplaatsen te realiseren. Binnen de context van fit en groen wordt dus wel heel zorgvuldig omgegaan met de schaarse ruimte. Verder zijn nog enkele praktische uitdagingen/kanttekeningen naar voren gebracht t.a.v. het openstellen van het terrein. Zo is er een risico dat toeristen het terrein ontdekken en het gemeentelijk transferium gaat ondermijnen en er kan gelet op het openbare karakter een grijs gebied ontstaan t.a.v. beheer en onderhoud en aansprakelijkheden.

Kanttekeningen

1. Om de gevraagde uitbreiding te kunnen realiseren zal van de bestemming agrarisch worden afgeweken ten gunste van de bestemming maatschappelijk. Vanuit de accentcheck die wordt gedaan in het kader van Fit en Groen in de polder zou daar in principe geen akkoord op zijn gekomen. Er wordt geen bijdrage geleverd aan de genoemde aspecten in de accentcheck als circulariteit, ondersteuning inwoners, werkgelegenheid, vergroening of gezondheid. Echter de beoordeling van het vooroverleg en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden voordat het accent Fit en Groen gekozen is. Anderzijds blijkt dat binnen de mogelijkheden er alles aan is gedaan om de versterking tegen te gaan. Door het toepassen van graskeien, ook op de bestaande parkeerplaats die geheel verhard is, is met het oog op het klimaat door het vergroten van de waterdoorlatendheid het meest haalbare bereikt. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

2. Er is geen formele accentcheck gedaan omdat het college al positief had beslist op het vooroverleg. Het accent Fit en Groen zal leiden tot formeel beleid in de vorm van een omgevingsvisie. Formeel beleid is een toetsingskader voor aanvragen. De vraag is of het gekozen accent Fit en Groen die status heeft. Is het als formeel beleid bekend gemaakt aan de burgers of dient het als bouwsteen voor de vast te stellen omgevingsvisie.

3. Uit de lijst van gevallen waarvoor de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven lijkt het dat punt 7 ertoe leidt dat er geen verklaring behoeft te worden afgegeven.

Deze luidt:

7. Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe lokale weg-, water-, parkeer-, fiets- en groenvoorzieningen inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen. Toelichting: Het is niet noodzakelijk afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor deze publieke taken te vereisen. Dit bespoedigt totstandkoming van de initiatieven. De ruimtelijke impact van dergelijke initiatieven wordt daarnaast minimaal geacht.

Wij zijn echter van mening dat het hier niet gaat om een publieke taak, aangezien het een particuliere aanvraag betreft. Het gaat om privégrond, de gemeente heeft geen grondpositie in deze. Daarnaast is de ruimtelijke impact van de ontwikkeling niet minimaal te achten.

Financiële informatie

De plankosten worden verhaald via de leges. Het betreft geen aangewezen plan dat op grond van artikel 6.2.1. Bro voor kostenverhaal via een anterieure overeenkomst in aanmerking komt.

Uitvoering

De ontwerp omgevingsvergunning zal voor zes weken ter inzage worden gelegd en wordt daarnaast voorgelegd aan een beperkt aantal vooroverlegpartners zoals de veiligheidsregio, het waterschap en de provincie.

Vaststelling van de omgevingsvergunning vindt plaats door het college mits er een definitieve verklaring van geen bedenkingen aanwezig is. Voorgesteld wordt de voorliggende ontwerpbeschikking definitief te verklaren op het moment dat er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend. Indien er wel zienswijzen volgen, zal het plan na de procedure nogmaals aan u worden voorgelegd voor afgifte van een definitieve verklaring.

Communicatie

Naar verwachting ligt de ontwerp omgevingsvergunning vanaf april/mei ter inzage. Dit is afhankelijk van het moment waarop de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het plan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Een ieder heeft de mogelijkheid een zienswijze in te dienen bij het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders. Na deze termijn wordt het plan met bijbehorende stukken ter vaststelling aan het college voorgelegd. Na vaststelling van het besluit volgt er een tweede ter inzage termijn waarbinnen rechtstreeks beroep bij de raad van state mogelijk is.

De kerk heeft zelf de verantwoordelijkheid in een goede communicatie naar omwonenden. Gevraagd wordt voor zover dit nog niet heeft plaatsgevonden, dit te doen vóór de ter inzage periode, zodat omwonenden aan het begin van de zienswijzenprocedure volledig geïnformeerd zijn.

Eerdere besluitvorming

het positieve besluit van burgemeester en wethouders op het ingediende principeverzoek dd. 4 mei 2021.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Aanvraaggegevens
2. Bijlage 2 E-Mail Waterschap-20211227
3. Bijlage 2.1 Ruimtelijke onderbouwuitbreiding parkeerplaats GEW. dd.10-10-2022
4. Bijlage 3 Uitbreiding parkeerplaats Zwarte paard landschappelijke inpassing 19-01-2021
5. Bijlage 4 Bijlage ds. Toesplein 3

6. Bijlage 5 Ontwerpbeschikking Dominee B. Toesplein 3 d.d. 5 april 2023 aangepast

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet

gelet op:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Aanleggen (art. 2.1, lid 1 onder b Wabo)

overwegende dat:
gelezen het collegevoorstel dat het plan voorziet in goede ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een parkeergelegenheid
2. de verklaring na afloop van de zienswijzenprocedure definitief te verklaren op het moment dat blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend.