

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: I. Confurius
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: M. Struijvenberg

Vergaderdatum: 10 mei 2022
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 763467

ONDERWERP

Omgevingsvergunning voor de bouw van 38 woningen op de hoek Capelseweg/Bermweg

SAMENVATTING

Er is een initiatief ingediend om, in afwijking van het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Schollebos e.o.', 38 woningen te realiseren aan de Bermweg 73-77. De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en als gevolg van het initiatief zijn er geen nadelige milieugevolgen te verwachten. Tevens is het initiatief maatschappelijk en economisch uitvoerbaar. Met vaststelling van het gebiedspaspoort Capelseweg/Bermweg (d.d. 15 maart 2021) is een 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven door de gemeenteraad. Op 27 september 2021 heeft de gemeenteraad de coördinatieregeling voor onderhavig plan van toepassing verklaard, waarmee alle besluiten voor deze ruimtelijke ontwikkeling gecoördineerd zijn voorbereid, ter inzage worden gelegd en dezelfde rechtsgang volgen. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn zes weken ter inzage gelegd. De zienswijzen die op dit besluit zijn binnengekomen zijn verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Capelseweg/Bermweg'. Het college heeft besloten de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik van gronden strijdig met het bestemmingsplan te verlenen en het besluit hogere waarden en de Nota van beantwoording vast te stellen. Het college heeft besloten geen exploitatieplan op te stellen daar er een anterieure overeenkomst is getekend waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Capelseweg/Bermweg" vast te stellen;
2. De omgevingsvergunning voor de bouw van 38 woningen aan de Capelseweg/Bermweg te verlenen;
3. Het besluit hogere waarde voor de woningen aan de Capelseweg en de Kanaalweg vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan op te stellen omdat een anterieure overeenkomst is getekend.

BESLUIT: 10 mei 2022

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Het initiatief

Op 2 augustus 2021 is de omgevingsvergunning voor de bouw van 38 woningen op de hoek Capelseweg/Bermweg aangevraagd. De aanvraag is in strijd met het ter plaatste geldende bestemmingsplan "Partiële herziening Schollebos e.o.". De gronden zijn bestemd als 'Gemengd' met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1'. Daarnaast gelden er meerdere bouwvlakken waarin maatvoering voorschriften ten aanzien van maximale bouw- en goothoogten zijn opgenomen. Op het achterterrein is tevens de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' van toepassing. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend door gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt in artikel 2.12. Op 27 september 2021 heeft de gemeenteraad de coördinatieregeling voor de Capelseweg/Bermweg van toepassing verklaard. Dit houdt in dat alle besluiten dezelfde besluitprocedure volgen en dat alle benodigde besluiten door één bevoegd gezag ter inzage worden gelegd. Op 25 januari 2022 (zaak 669387) heeft het college van B&W de ontwerp omgevingsvergunning afgegeven en het ontwerpbesluit hogere waarden vastgesteld en deze samen met de ontwerp watervergunning van het HHSK ter inzage gelegd.

Ruimtelijke onderbouwing

Het initiatief aan de Capelseweg/Bermweg voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld door MEES Ruimte & Milieu maakt integraal deel uit van het besluit. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat belangen van derden niet onevenredig worden geschaad als gevolg van de ontwikkeling aan de Capelseweg/Bermweg.

Watercompensatie

De projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Binnen het plangebied wordt water gedempt, het is van belang dat de hoeveelheid te dempen water volledig in vervangend water (145m²) wordt teruggebracht. Binnen de projectlocatie is het niet mogelijk water te graven, daarom zal dit buiten de projectlocatie gebeuren. Conform de voorwaarde van het Hoogheemraadschap dient het vervangend water teruggebracht te worden op een locatie binnen hetzelfde peilgebied of in een lager peilgebied. Bij de locatiekeuze is afstemming gezocht en rekening gehouden met de voorkeur van belanghebbenden, waaronder de vrienden van het Schollebos. Het vervangende water wordt teruggebracht tussen twee poelen aan de rand van het Schollebos en wordt verbonden met het omliggende watersysteem. Hiervoor dient een duiker te worden aangelegd, waarvoor een watervergunning van het Hoogheemraadschap is vereist. De ontwerpwatervergunning is tegelijkertijd met de omgevingsvergunning ter inzage gelegd conform de coördinatieregeling, hier is één zienswijze op binnengekomen. Deze is verwerkt in de nota van beantwoording.

Geluid

Wolf Dikken adviseurs heeft in 2021 onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de geluidsgevoelige bestemmingen. Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Capelseweg en de Kanaalweg wordt overschreden, de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er worden maatregelen getroffen aan de bebouwing om de geluidbelasting te reduceren, maar niet aan het wegverkeer zelf. Deze maatregelen zijn niet voldoende effectief, zodat wij verzoeken een hogere waarde vast te stellen voor 8 woningen aan de Capelseweg tot 61 dB en voor 5 woningen aan de Kanaalweg tot 56 dB. Het ontwerpbesluit hogere waarden is samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen voor zes weken ter inzage gelegd. Hier zijn geen zienswijzen op binnengekomen, u wordt voorgesteld het besluit hogere waarden vast te stellen.

Ter inzage periode

De ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp watervergunning van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben van donderdag 27 januari 2022 tot en met woensdag 9 maart 2022 ter inzage gelegen.

Inhoud zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend waarvan één pro forma zienswijze, waarvoor we vier weken de tijd hebben gegeven om de inhoudelijke gronden van de pro forma zienswijze aan te leveren. Daarnaast is één zienswijze binnengekomen op de ontwerp watervergunning bij het HHSK. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijnen ingediend en derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde “Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Capelseweg/Bermweg”, welke zoals gebruikelijk aan de indieners is toegezonden.

De zienswijzen gaan met name in op de volgende onderwerpen:

- Het beoogde plan voldoet niet aan het gebiedspaspoort;
- Het beoogde plan voorziet in bebouwing te dicht op erfgrans van de percelen aan de Bermweg 77 en Bermweg 79;
- De ruimtelijke onderbouwing onderkent de belangen van de bedrijven op perceel B6 niet;
- Onvoldoende uiting gegeven aan de vastgestelde motie van 15 maart 2021;
- Onvoldoende duidelijk hoe er wordt omgegaan met de oude bebouwing aan de Capelseweg.

De zienswijzen hebben niet geleid tot andere inzichten en leiden daarmee niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit.

FINANCIEN

Plankosten voor een bouwplan moeten conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening wettelijk verhaald worden. Voor de planontwikkeling worden deze middels een anterieure overeenkomst verhaald, welke op 27 oktober 2020 is afgesloten met Mahler Vastgoed Ontwikkeling B.V. Met het afsluiten van een anterieure overeenkomst zijn de plankosten anderszins verzekerd. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Uw college dient hiertoe expliciet een besluit te nemen. .

JURIDISCH ADVIES

N.v.t

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t

COMMUNICATIE

Tijdens het voortraject van het gebiedspaspoort Capelseweg/Bermweg (d.d 15-03-2021) is de omgeving betrokken geweest bij de ambities en de spelregels voor de ontwikkeling van de locatie.

Op 2 juni 2020 heeft het college besloten het aangepaste gebiedspaspoort in principe vast te stellen. Het gebiedspaspoort is op 29 juni 2020 ter consultatie aan de gemeenteraad voorgelegd en op 8 juli 2020 ter consultatie voorgelegd aan omwonenden. Reacties en opmerkingen zijn ambtelijk verwerkt via een Nota van beantwoording en hebben geleid tot enkele aanpassingen. Het concept gebiedspaspoort heeft van 2 september tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen. Een gesprek van de verantwoordelijk wethouder met vertegenwoordigers van de omwonenden van de Bermweg op 2 november 2020 heeft geleid tot enkele belangrijke aanpassingen aan het gebiedspaspoort. Deze zijn beantwoord in een tweede nota van beantwoording.

Op 15 juni 2021 heeft Mahler Vastgoed Ontwikkeling B.V. een bijeenkomst georganiseerd om met omwonenden in gesprek te gaan over de inrichting van het projectgebied. Op 1 juli 2021 heeft Mahler Vastgoed Ontwikkeling B.V. als vervolg op voorgaande bijeenkomst een informatieavond georganiseerd waarin de resultaten van 15 juni 2021 werden teruggekoppeld aan omwonenden. Rondom de watercompensatie is nog extra toenadering gezocht met belanghebbenden en zijn de Vrienden van het Schollebos betrokken geweest bij de locatie voor de watercompensatie.

Bij haar besluit van 25 januari 2022 heeft het college van B&W het ontwerpbesluit voor de Capelseweg/Bermweg vastgesteld. Vervolgens heeft het plan een periode van zes weken, van 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022, voor iedereen ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Capelseweg/Bermweg' en hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbesluit.

Vervolgtraject

Nadat het college haar besluit heeft genomen wordt de omgevingsvergunning samen met de watervergunning, het besluit hogere waarden en de nota van beantwoording voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit kan direct hoger beroep worden ingediend bij de Raad van State. Wegens de coördinatieregeling dient er niet eerst beroep bij de rechtbank, maar direct hoger beroep bij de Raad van State. Alle besluiten volgen dezelfde rechtsgang. De stukken zijn tijdens de beroepstermijn van zes weken digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website capellebouwtaandestad.nl/capelseweg-bermweg. De stukken zijn ook in te zien in de hal van het gemeentehuis aan de Rivierweg 111.

BIJLAGEN

- Omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik grond strijdig met het bestemmingsplan
- Watervergunning
- Besluit hogere waarden
- Ruimtelijke onderbouwing
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Capelseweg/Bermweg