

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: T.N. Buijze
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: N.C. van Veen

Vergaderdatum: 5 juli 2022
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 842433

ONDERWERP

Omgevingsvergunning voor de bouw van 74 woningen in het gebied Mient Midden, "De Werf"

SAMENVATTING

Er is een omgevingsvergunning ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan "De Mient" 28 grondgebonden woningen en 46 appartementen te realiseren aan de Mient, locatie Mient Midden. De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en als gevolg van het initiatief zijn er geen nadelige milieugevolgen te verwachten. Ook is het initiatief maatschappelijk en economisch uitvoerbaar. Met de vaststelling van het gebiedspaspoort De Mient (d.d. 14 maart 2016) is een 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven door de gemeenteraad. Op 21 maart 2022 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 hebben vanaf 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze inzagetermijn is één collectieve zienswijze ontvangen vanuit meerdere bewoners uit de directe omgeving. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze, welke is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijze Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mient Midden, heeft niet geleid tot enige aanpassing aan het ontwerpplan. Het college heeft de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mient Midden" vastgesteld en de omgevingsvergunning voor de bouw van 74 woningen locatie Mient Midden verleend. Ook heeft het college het besluit hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mient Midden" vast te stellen;
2. De omgevingsvergunning voor de bouw van 74 woningen locatie Mient Midden te verlenen;
3. Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder voor de woningen aan Mient Midden vast te stellen;
4. Over te gaan tot het ter inzage leggen van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken, het besluit hogere waarde Wet geluidhinder en de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Mient";
5. Geen exploitatieplan op te stellen omdat een anterieure overeenkomst is getekend.

BESLUIT: 5 juli 2022

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Op 26 november 2021 is door Puka Project 2903 BV een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 74 woningen, waarvan 28 grondgebonden woningen en 46 appartementen, met stallingsgarage en een commerciële ruimte aan Mient 22, 22a, 24 en 26, "De Werf".

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als "Bedrijf". De beoogde ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om het bouwplan mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor dient een uitgebreide procedure omgevingsvergunning te worden doorlopen. De omgevingsvergunning voor het bouwplan kan alleen worden verleend wanneer de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij de ontwerpomgevingsvergunning en daarbij behorende stukken 6 weken ter inzage worden gelegd.

Gebiedspaspoort De Mient

Het gebiedspaspoort vormt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling voor bedrijventerrein De Mient. Op de locatie van Mient 22, 22a, 24 en 26 wordt ingezet op een gemengd gebied waar wonen en werken samenkomen; een woonwerkmilieu, gecombineerd met lichte vormen van bedrijvigheid die passen bij het wonen. Het gebiedspaspoort beschrijft de ambitie voor De Mient die gericht is op het verhogen van de levendigheid en het verbeteren van de verbinding met de omliggende wijken. Het gebied heeft een industrieel en stoer karakter en onderscheidt zich hiermee van de omliggende wijken. De toekomstige gebouwen moeten passen in deze omgeving. Het gebied ligt in de directe nabijheid van de Hollandsche IJssel. De kans dient benut te worden om in een herontwikkeling te profiteren van de ligging in de nabijheid van het water. Het gebied verbindt de verschillende omliggende delen door een langzaam verkeer verbinding tussen Mient-Midden en het ten zuiden gelegen gebied. Het bouwplan voorziet onder meer in de realisatie van 28 grondgebonden woningen met tuinen op het zuiden. Daarnaast wordt een appartementencomplex gerealiseerd van 9 bouwlagen. Het appartementencomplex bestaat uit 46 appartementen met grote buitenruimtes of balkons, een commerciële ruimte van 250m² en een parkeergarage.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedspaspoort De Mient en is in overeenstemming met de hierin opgenomen spelregels en ambities.

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan voor het gebied Mient Midden voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit de door bureau Mees Ruimte & Milieu opgestelde ruimtelijke onderbouwing "De Werf", van 24 november 2021, welke integraal deel uitmaakt van het besluit.

Geluid

In de Wet geluidhinder zijn voor in de wet genoemde geluidbronnen ten hoogste toelaatbare waarden voor geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vastgelegd. Deze waarde mag in principe niet worden overschreden. Indien de waarde wordt overschreden, maar de maximale toelaatbare waarde niet, dient een zogenaamde hogere waarde procedure gevoerd te worden.

Uit het akoestisch onderzoek (Alcedo, 2021) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrieterrein IJsseldijk ten hoogste 55 dB(A) bedraagt op de gevels van de nieuwe woongebouwen binnen de ontwikkeling, waar een hoogst toelaatbare waarde is toegestaan van 50dB(A). De maximaal toelaatbare waarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Hierdoor is realisatie van het bouwplan mogelijk met het vaststellen van hogere waarden voor industrielawaai.

De geluidszone van industrieterrein IJsseldijk ligt aan de noordzijde van de gemeente Krimpen aan den IJssel en strekt zich eveneens uit over het projectgebied Mient Midden. Deze geluidszone wordt verkleind waardoor het projectgebied in de nieuwe situatie buiten de geluidszone komt te liggen. Hiervoor loopt momenteel een bestemmingsplanprocedure.

De ontwerp Parapluherziening Industrierrein IJsseldijk is op 24 mei 2022 door uw college vastgesteld en ligt vanaf 30 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage, documentnummer 800068. Digitaal is deze parapluherziening in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl, zoekterm: parapluherziening geluid industrierrein IJsseldijk.

De projectlocatie Mient Midden lag op het moment van planontwikkeling nog binnen de geldende 'oude' geluidszone. Dit is derhalve het uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek geweest. Volgens het Afwegingskader hogere grenswaarden Wet geluidhinder dienen woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel. Dat is bij deze woningen niet het geval. Echter omdat binnen afzienbare tijd de geluidzone van het industrierrein wordt aangepast is deze afwijking van het ontheffingsbeleid aanvaardbaar.

Om deze reden kunnen op basis van de Wet geluidhinder de hierboven genoemde hogere waarden vastgesteld te worden.

Inhoud zienswijzen

Er is 1 zienswijze binnengekomen met reacties over diverse aspecten van het plan. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en hiermee ontvankelijk. Buiten de termijn is een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze binnengekomen en hiermee niet ontvankelijk. De reactie is wel doorgenomen maar heeft niet geleid tot aanvulling op de reacties in de nota van beantwoording. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mient Midden", welke zoals gebruikelijk aan de indieners is toegezonden.

De zienswijzen gaan met name in op de volgende onderwerpen:

1. Aansluiting plan op de omgeving;
2. Toetsingskaders;
3. Mobiliteit;
4. Ontheffing Wet natuurbescherming;
5. Verleende watervergunning;
6. Het proces en de procedure.

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

FINANCIEN

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

De gemeente is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst aangegaan. De plankosten voor het bouwplan worden middels deze overeenkomst verhaald. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen conform de Wet op de ruimtelijke ordening, artikel 6.12 lid 2 sub a. Hiertoe dient uw college apart een besluit te nemen en dit is als besluitpunt toegevoegd.

JURIDISCH ADVIES

Juridische toets heeft plaatsgevonden.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Het gebiedspaspoort vormt het ruimtelijk kader voor de ruimtelijke ontwikkeling. Dit gebiedspaspoort is in participatie met omwonenden en ondernemers tot stand gekomen.

Participatie met omwonenden/ondernemers

Op basis van het gebiedspaspoort is het plan uitgewerkt door Puka Project in 2019. De eerste visie voor dit plan is door de ontwikkelaar ditzelfde jaar in december gepresenteerd aan de omgeving. Deze presentatie was vooral bedoeld om een eerste reactie van de omgeving te krijgen. Naar aanleiding van opmerkingen is het plan aangepast. Deze werkwijze is daarna opnieuw toegepast, in juli en december 2020. Tijdens deze momenten zijn de wijzigingen naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden en ondernemers in het plan toegelicht. In december 2021 is het voorliggende plan toegelicht aan de omgeving via een informatieavond. In februari 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen afgevaardigden van bewoners en de ontwikkelaar over het plan.

Informatie gemeenteraad

In november 2021 zijn de raadsleden tijdens een wandeling door het projectgebied geïnformeerd over het plan en is hun gevraagd om eventuele op- en aanmerkingen aan het college mee te geven. Conform afspraak is in december 2021 de gemeenteraad geïnformeerd over de bouwaanvraag en de start van de ruimtelijke orderingsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. Eveneens is het voornemen tot coördineren besproken in de raadscommissie van 7 en 21 maart 2022 en is het voorgenomen plan inhoudelijk besproken in een besloten raadscommissie op 14 februari en 21 maart 2022 als ook in de openbare raadscommissie en - vergadering op 21 maart 2022.

Ter inzage periode

Op 29 maart 2022 heeft het college de ontwerp omgevingsvergunning voor Mient Midden vastgesteld. Vervolgens heeft het plan gedurende 6 weken, van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022, voor iedereen ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mient Midden' en hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbesluit.

Vervolgtraject

Na vaststelling van uw college wordt de omgevingsvergunning samen met het besluit hogere waarden en de nota van beantwoording voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen beide besluiten kan direct beroep worden ingediend bij de Raad van State. Wegens de coördinatieregeling is beroep mogelijk bij één instantie. Beide besluiten volgen dezelfde rechtsgang. De stukken worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Kontakt, de gemeentelijke website en www.officiëlebekendmakingen.nl Tevens wordt het plan beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl De stukken zijn ook in te zien in de hal van het gemeentehuis aan de Rivierweg 111.

BIJLAGEN

- Besluit omgevingsvergunning Mient Midden;
- Besluit hogere waarden Wet geluidinder;
- Ruimtelijke onderbouwing, inclusief onderzoeken
- "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mient Midden"