

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: I. Confurius
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: E.M.C. Faassen

Vergaderdatum: 9 mei 2023
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1136727

ONDERWERP

Omgevingsvergunning voor het bouwen van 180 woningen project 'De Blinkert' (definitief besluit)

SAMENVATTING

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan 'Middelwatering' 180 woningen te bouwen op de locatie 'De Blinkert'. Voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad op 17 december 2018 het gebiedspaspoort 'De Blinkert' vastgesteld. Het college heeft op 7 februari 2023 besloten het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage te leggen. Iedereen heeft toen de mogelijkheid gekregen om zienswijzen in te dienen. Er zijn tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend.

Het college heeft op 17 april 2023 eveneens besloten de gemeenteraad voor te stellen een addendum op het gebiedspaspoort vast te stellen. Dit addendum maakt het mogelijk dat een deel van de beoogde koopwoningen als huurwoningen op de markt gezet mogen worden. De gemeenteraad heeft het addendum op 17 april 2023 vastgesteld. Het addendum maakt hiermee onderdeel uit van het gebiedspaspoort.

Het college is daarmee bevoegd om de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden vast te stellen, aangezien het plan past binnen het gebiedspaspoort inclusief het addendum.

De wijziging in het woonprogramma is, samen met twee andere punten, als ambtshalve wijziging aangepast in het definitieve besluit. Het college heeft besloten de omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken en het besluit hogere waarden wegverkeerslawaaai te verlenen. De stukken worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden in beroep gaan.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De definitieve omgevingsvergunning, met inachtneming van de ambtelijke wijzigingen en de daarbij behorende stukken, voor de bouw van 180 woningen project 'De Blinkert' vast te stellen;
2. Het Besluit hogere waarden wegverkeerslawaaai vast te stellen;
3. De stukken onder beslispoint 1 en 2 voor zes weken ter inzage te leggen en open te stellen voor beroep;
4. In een addendum op de koop- en ontwikkelovereenkomst contractueel de programmatische wijziging van 60 tot 72 koopwoningen in huurwoningen vast te leggen, onder de voorwaarden dat Capellenaren voorrang krijgen bij de toewijzing van deze woningen en dat huurcontracten voor onbepaalde tijd aangeboden worden.

BESLUIT: 9 mei 2023

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Inleiding

Op 7 april 2022 is door Van Wijnen een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 180 woningen op het voormalige sportcomplex aan het Valeriusrondeel. De appartementen worden gerealiseerd in vier gebouwen. De buitenruimte wordt groen ingericht, met onder meer een daktuin op de parkeergarage en een plein met een ontmoetingsruimte.

In het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Middelwatering' zijn de gronden bestemd als "sport". De beoogde ontwikkeling is niet passend in het bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken is het nodig een uitgebreide procedure omgevingsvergunning te doorlopen. De omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en bouwen kan alleen worden verleend wanneer de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing die adviesbureau Antea heeft opgesteld.



Afwijkende procedure vanwege raadsbesluit categorieën van gevallen

Normaliter geeft de gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo, eerst een 'verklaring van geen bedenkingen' af. Bij haar besluit van 18 april 2016 heeft de gemeenteraad (nr. 763921) met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, echter categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' geen vereiste meer is. Het gaat dan om een ontwikkellocatie waarvoor zij een gebieds- of kavelpaspoort heeft vastgesteld. Als het ingediende bouwplan aan de uitgangspunten/doelstellingen van dit vastgestelde gebiedspaspoort voldoet, dan is er geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig.

Gebiedspaspoort 'De Blinkert'

Op 17 december 2018 heeft de gemeenteraad het gebiedspaspoort 'De Blinkert' vastgesteld. Dit gebiedspaspoort vormt het ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van het plangebied. Het plan 'De Blinkert' beoogt een herontwikkeling voor een woonbuurt met 180 woningen en daarbij behorende buitenruimte. In het gebiedspaspoort staan ambities en spelregels ten aanzien van wonen, openbare ruimte, verkeer en parkeren, welzijn en klimaat. De ambitie voor De Blinkert is het creëren van een divers woning aanbod waarbij de groene identiteit van het gebied behouden blijft. De gronden van David Lloyd zijn in het gebiedspaspoort genoemd als optie om mee te nemen in de ontwikkeling, uiteindelijk zijn deze niet meegenomen in het ontwerp.

Addendum gebiedspaspoort

Eén van de spelregels in het gebiedspaspoort 'De Blinkert' is dat 50% van de woningen koopwoningen moeten worden. Na het indienen van de aanvraag door de ontwikkelaar zijn deze woningen in de verkoop gegaan. Door veranderende marktomstandigheden valt de verkoop zeer sterk tegen. De ontwikkelaar heeft een voorstel ingediend om 60 tot 72 van de 90 beoogde koopwoningen als huurwoningen in de markt te zetten om daarmee de realisatie van het project nog mogelijk te maken.

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbesluit is de wijziging van het woonprogramma voorgelegd aan de gemeenteraad en is gevraagd om een addendum op het gebiedspaspoort vast te stellen. Het addendum is tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 april 2023 vastgesteld en het addendum maakt nu deel uit van het gebiedspaspoort. Uw college blijft bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

In de ontwikkel- en koopovereenkomst is vastgelegd dat er 90 koopwoningen gerealiseerd worden. Van Wijnen kan pas overgaan tot verhuur van de appartementen nadat een addendum op deze overeenkomst is vastgesteld, waarin de programmatische wijziging van 60 tot 72 koopwoningen in huurwoningen vastgelegd wordt. Dit addendum wordt parallel aan de omgevingsvergunning opgesteld. In het addendum wordt ook opgenomen dat Capellenaren voorrang krijgen bij de toewijzing van de woningen en dat huurcontracten voor onbepaalde tijd worden aangeboden.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan gebiedspaspoort 'De Blinkert' en het addendum op dit gebiedspaspoort. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de ambities en spelregels die hierin zijn opgenomen.

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan voor De Blinkert voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit de door Antea opgestelde ruimtelijke onderbouwing "De Blinkert", welke integraal deel uitmaakt van het besluit.

Geluid

In de Wet geluidhinder zijn voor in de wet genoemde geluidsbronnen voorkeursgrenswaarden voor geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vastgelegd. De voorkeursgrenswaarde is afhankelijk van de geluidsbron en de geluidgevoelige functie. Voor de geluidgevoelige functie wonen ligt de voorkeursgrenswaarde van geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaai op 48 dB. De ten hoogste toelaatbare waarde voor woningen in stedelijk gebied ligt op 63 dB.

Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. heeft op 3 november 2022 akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van de Blinkert. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 61 dB bedraagt. De maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden. Met het vaststellen van de hogere waarden wegverkeerslawaai is het mogelijk het bouwplan te realiseren.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Iedereen heeft toen de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen op het plan. Tijdens deze zes weken zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Er is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De ruimtelijke onderbouwing is op een drietal punten gewijzigd ten opzichte van de ruimtelijke onderbouwing die bij de ontwerpvergunning ter inzage is gelegd. De drie wijzigingen worden hieronder toegelicht.

1. AERIUS-calculatie

Het ontwerpbesluit is in januari 2023 richting uw college gebracht. Eind januari 2023 is ook de meest recente versie van de AERIUS-calculator vastgesteld. De definitieve vergunning kan alleen verleend worden als de stikstofdepositie is berekend met de meest recente versie van de AERIUS-calculator.

Antea heeft de stikstofdepositie opnieuw moeten berekenen en deze wijziging doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Uit de nieuwe berekening blijkt dat door het bouwplan geen sprake is van een relevante toename van stikstofbelasting. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het project.

2. Woonprogramma

In het ontwerpbesluit werd nog uitgegaan van een woonprogramma met 90 koopwoningen. Door het vastgestelde addendum waarbij is besloten een deel van de beoogde koopwoningen als huurwoningen in de markt te zetten is ook deze wijziging in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De wijziging van koop naar huur heeft geen gevolgen voor de uitwerking van het bouwplan.

3. Parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel was van de ontwerp omgevingsvergunning was een onjuiste parkeertekening opgenomen. Twee parkeerplaatsen waren niet opgenomen in de tekening. In de herziene ruimtelijke onderbouwing is de juiste tekening toegevoegd en zijn een aantal verschrijvingen in paragraaf 3.3.3 parkeren gecorrigeerd.

FINANCIEN

Plankosten voor een bouwplan moeten conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening wettelijk verhaald worden. Voor de planontwikkeling worden deze middels een koop- en ontwikkel overeenkomst verhaald, welke is afgesloten met Van Wijnen Projectontwikkeling. Met het afsluiten van de koop- en ontwikkel overeenkomst zijn de plankosten verzekerd. Het addendum op de koop- en ontwikkelovereenkomst, die de programmatische wijziging contractueel mogelijk maakt, heeft geen gevolgen voor de dekking van de plankosten.

JURIDISCH ADVIES

Criterium voor verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning is, nu moet worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te maken, dat het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Nu de aanvraag in overeenstemming is met het gebiedspaspoort De Blinkert en het addendum is er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan de omgevingsvergunning volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure worden verleend.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Tijdens het voortraject van het gebiedspaspoort De Blinkert is de omgeving betrokken bij het bepalen van de ambities en de spelregels voor de ontwikkeling van de locatie. Tijdens bijeenkomsten in 2017 en 2018 hebben omwonenden input geleverd voor het gebiedspaspoort. Ook heeft de ontwikkelaar op 16 juni en 15 september 2021 de plannen besproken met een speciaal hiervoor opgerichte klankbordgroep, bestaande uit buurtbewoners. Deze klankbordgroep heeft input geleverd voor de nadere uitwerking van de openbare ruimte.

Op 17 december 2018 is het gebiedspaspoort Blinkert vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit gebiedspaspoort heeft Van Wijnen het plan uitgewerkt. Op 16 juni 2021 heeft Van Wijnen een informatieavond georganiseerd voor bewoners om het plan voor te leggen.

De ontwerpvergunning met de daarbij behorende stukken hebben zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft toen de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgtraject

Nadat uw college uw besluit heeft genomen wordt de omgevingsvergunning samen met het besluit hogere waarden voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tijdens deze periode beroep aantekenen op het besluit.

Conform bijlage I, artikel 3.1 van de Crisis- en herstelwet is bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij meer dan 11 woningen gerealiseerd worden de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de beroepsprocedure die volgt op het definitieve besluit. Zo is het niet mogelijk om pro-forma een beroepsschrift in te dienen en de beroepsgronden kunnen ook niet na de beroepstermijn worden aangevuld. De toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt benoemd in de publicatie, zodat iedereen op de hoogte is van de procedure.

De stukken zijn tijdens de beroepstermijn van zes weken digitaal in te zien 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 De Blinkert;
- Besluit hogere waarden Wet Geluidhinder;
- Ruimtelijke onderbouwing, inclusief onderzoeken.