

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: T.N. Buijze
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: S. Stout

Vergaderdatum: 17 december 2024
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1683291

ONDERWERP

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Bermweg 310 "Via Verde"

SAMENVATTING

Er is een omgevingsvergunning ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan 'Schenkel-Zuid' 16 appartementen te ontwikkelen op de voormalige Betty Boop-locatie aan de Bermweg 310.

Voor dit gebied is door de gemeenteraad een kavelpaspoort vastgesteld op 27 november 2023. Hiermee is door de gemeenteraad een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven. Hierdoor kan de omgevingsvergunningprocedure in principe door het college worden behandeld. Voorwaarde is dat het ingediende bouwplan waarvoor de aanvraag omgevingsvergunning is aangevraagd, voldoet aan de ambities en spelregels van dit door de gemeenteraad vastgestelde kavelpaspoort.

De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast verwachten wij geen nadelige milieugevolgen van het initiatief. Ook is het initiatief maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

Het college heeft besloten in te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken. En het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor de bouw van 16 appartementen aan de Bermweg 310. Eveneens heeft het college besloten in te stemmen geen m.e.r.-beoordeling op te stellen op basis van de aanmeldnotitie, geen exploitatieplan op te stellen omdat een anterieure overeenkomst is gesloten en het gebied vrij te geven in het kader van archeologisch onderzoek. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid worden voor zes weken ter inzage gelegd zodat iedereen zienswijzen kan indienen.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De ontwerpvergunning met de daarbij behorende stukken voor de bouw van 16 appartementen aan de Bermweg 310 vast te stellen;
2. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de woningen aan de Bermweg 310 vast te stellen;
3. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit vast te stellen, omdat geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn en daarom hoeft voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage te worden opgesteld;
4. Geen exploitatieplan op te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn, artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
5. Het gebied vrij te geven in het kader van archeologisch onderzoek, omdat er geen archeologisch waardevolle vondsten worden verwacht;
6. De hiervoor genoemde stukken voor een termijn van 6 weken ter inzage te leggen.

BESLUIT: 17 december 2024

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Op 30 december 2023 is door KoWa Vastgoed B.V. een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 16 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen met inpandige bergingen en parkeren op eigen terrein. De appartementen worden in verschillende woningtypen gerealiseerd.

Het adres van deze ontwikkeling is Bermweg 310 en het bouwplan heet "Via Verde".



Goede ruimtelijke ordening

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schenkel-Zuid" zijn de gronden bestemd als "Gemengd" met de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waterstaat – Waterkering". De beoogde functie van woningbouw is rechtstreeks toegestaan. De ontwikkeling voor de bouw van 16 appartementen is gestapeld, er wordt buiten het bouwvlak gebouwd, de maximale bouwhoogte en het maximaal aantal toegestane woningen ter plaatse worden overschreden. Om deze redenen moeten wij afwijken van het geldende bestemmingsplan. De spelregels voor een ontwikkeling aan de Bermweg 310, die niet passend is binnen het bestemmingsplan, legde de gemeenteraad vast in een kavelpaspoort (d.d. 27 november 2023). Deze spelregels werkte KoWa Vastgoed uit in het ingediende bouwplan en zijn gemotiveerd in een ruimtelijke onderbouwing.

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, doorloopt het plan een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwplan is alleen mogelijk wanneer de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij wij de ontwerp-omgevingsvergunning en daarbij behorende stukken 6 weken voor zienswijzen ter inzage leggen.

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit de onderbouwing die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning. De gewenste ontwikkeling past binnen het beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk schaalniveau. De relevante milieu- en ruimtelijke aspecten zoals onder andere bodem, archeologie, bezonning en natuur vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij een uitgebreide procedure omgevingsvergunning geeft de gemeenteraad voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning, een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' af. Op 8 oktober 2018 heeft de gemeenteraad een afwijkingsbesluit genomen (voormalig zaaksysteem Verseon 1032567) om categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij het geen vereiste is een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Het moet dan gaan om een ontwikkellocatie waarbij het bouwplan voldoet aan een door de gemeenteraad vastgesteld gebieds-of kavelpaspoort. Pas dan kan uw college gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheid en is uw college bevoegd de omgevingsvergunning af te geven.

De aanvraag is getoetst aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het vastgestelde kavelpaspoort. Hieruit blijkt dat het bouwplan aan de uitgangspunten voldoet.

Onderbouwing

1. Kavelpaspoort

Voor de locatie stelde de gemeenteraad een kavelpaspoort vast. In dit kavelpaspoort staan diverse ambities die samen zorgen voor een verbetering van de kwaliteit op deze locatie met passende bebouwing.

- Het karakter van de Bermweg-West blijft behouden
De sfeer langs de Bermweg-West is in de huidige situatie nog grotendeels dorps en kleinschalig. Met de nieuwbouw blijft dit karakter behouden. De bebouwing is passend in de omgeving en hiermee niet te hoog, groot en pompeus. Het samengestelde volume biedt naast een rustig en evenwichtig beeld ook speelsheid/diversiteit in de bouwvorm.
- Een mogelijkheid tot het creëren van een verbinding tussen de Bermweg en park Oeverrijk
De ontwikkellocatie grenst direct aan een niet bebouwde strook om een mogelijk toekomstige langzaam-verkeersroute naar Oeverrijk te realiseren. De nieuwe ontwikkeling sluit aan op de gewenste groene kwaliteit en draagt bij aan het landschappelijke netwerk van natuur en water voor flora en fauna.
- De ontwikkeling is gericht op de omgeving
De ontwikkeling is een impuls voor de buurt en kan aanleiding geven tot verdere ontwikkelingen aan de Bermweg. De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering op het perceel doordat de huidige leegstaande bebouwing verdwijnt en het perceel wordt herontwikkeld.
- Het plan biedt ruimte aan een mix van doelgroepen
De nieuwbouw is gericht op jongeren en ouderen, aansluitend op een van de doelstellingen uit het Programma Wonen (2019 – 2022). Nieuwe woningen kunnen de lokale doorstroming bevorderen. N.b. Het recent vastgestelde Programma Wonen 2024-2030 is niet van toepassing. Afwegingen zijn al gemaakt in het eerder vastgesteld kavelpaspoort.
- Nieuwbouw heeft een passende uitstraling
De architectuur van de nieuwbouw sluit aan op het karakter van de Bermweg; dorps, landelijk en kleinschalig. Het bouwplan is getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2017,
- Parkeren uit het straatbeeld oplossen en een veilige ontsluiting creëren
Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein en zo veel mogelijk uit het zicht. De nieuwbouw en de potentiële langzaam verkeersroute (tussen Bermweg en Oeverrijk) krijgen één gecombineerde, veilige aansluiting op de Bermweg.
- Nieuwbouw past bij de duurzaamheidseisen van deze tijd
Er worden duurzame woningen gebouwd. Het plan houdt rekening met energieverbruik, klimaatadaptatie en circulariteit. Deze eisen worden onder punt 2 verder toegelicht.

2. Duurzaamheid

De ambities van het Programma Duurzaamheid 2023-2026 zijn als volgt:

1. De energietransitie stevig doorzetten: hierbij hoort het opwekken van duurzame energie en aardgasvrij ontwikkelen;
2. Capelle stap voor stap klimaatadaptief inrichten: hierbij hoort het versterken van de biodiversiteit. De nadruk ligt hierbij op een groene inrichting van de stad;
3. Aan de slag met circulariteit: dit houdt in dat de gemeente circulair wil gaan werken en Capellenaren en Capelse ondernemers in staat stellen te profiteren van de nieuwe 'groene' economie.

De nieuwe woningbouwontwikkeling sluit aan bij de drie pijlers uit het Programma Duurzaamheid.

- De ontwikkeling zet ten aanzien van de energietransitie (punt 1) in op energiebesparing door betere isolatie, aardgasvrij bouwen en duurzame energie.
 - De woningen worden duurzaam verwarmd door het plaatsen van individuele warmtepompen;
 - In de bergingen komen voorzieningen voor het opladen van fietsen.

- Voor het onderdeel klimaatadaptief inrichten (punt 2) is van belang dat in het bouwplan aandacht is voor vergroening, biodiversiteit, hitte en wateroverlast.
 - Er wordt een habitat gecreëerd voor de vleermuis;
 - Vertraagde hemelwaterafvoer door het aanbrengen van infiltratiekratten ter plaatse van de groenstrook aan de voorzijde van het complex;
 - Hemelwaterafvoer wordt op het riool aangesloten ter voorkoming van wateroverlast in de bodem;
 - Er wordt waterdoorlatende bestrating toegepast;
 - De groenstrook voor het gebouw wordt in overleg met onze groenbeheerder uitgevoerd als natuurlijke watertuin.
- Voor het onderdeel 'Circulair' (punt 3) is aandacht voor de materiaalkeuze van de nieuwbouw van belang. Dit met het oog op materiaalgebruik na het verstrijken van de levensduur van het materiaal. Anderzijds wordt een lange levensduur van materialen nagestreefd zodat materiaalgebruik wordt geminimaliseerd. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt.
 - De ontwikkelaar voldoet aan onze vastgestelde GPR score, die gold ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning. En zorgt dat de woningen voldoen aan een totaal gemiddelde GPR-score van 8.

Vanaf 5 juni 2024 is de vastgestelde Duurzaamheidsleidraad officieel van kracht. Hierin is opgenomen dat deze leidraad van toepassing is op projecten die op het moment van vaststellen van de leidraad nieuw starten of op dat moment al in de initiatieffase zitten. Deze leidraad is hiermee niet van toepassing op dit project. Om deze reden is voor wat betreft de GPR-score vastgehouden aan voorwaarden zoals opgenomen in ouder vastgesteld beleid.

3. Toets Q-team

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van Welstand. Het ontwerp leidt tot een rustig en evenwichtig beeld. Tegelijkertijd is er op diverse beeldbepalende onderdelen nog onduidelijkheid over de exacte uitwerking hiervan. Dit komt omdat het bouwplan nog niet met de bouwer is besproken. Hieruit volgt nog verdere detaillering. Om de kwaliteit van het bouwplan te borgen, wil het Q-team het technisch ontwerp bouwplan in een latere fase nogmaals bespreken. Aan het positieve advies van het Q-team is hiermee de voorwaarde opgenomen dat voor aanvang van de werkzaamheden een complete set beeldbepalende details van het ontwerp nogmaals ter goedkeuring aan het Q-team wordt voorgelegd. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de omgevingsvergunning.

4. Bezonning

Hogere gebouwen kunnen schaduw hinder veroorzaken. Wij hanteren een bezonningsprotocol. Hierin maken wij verschil tussen een minimum- en een streefnorm. De minimumnorm is vergelijkbaar met de lichte TNO-norm die de norm van twee uur zon per etmaal hanteert in de woonkamer op de data 19 februari en 23 oktober. Bezonningsonderzoek geeft inzicht in de bezonning van de gevels van woningen en eventuele extra schaduw op de omgeving. Om de effecten hiervan in beeld te krijgen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat de nieuwe bebouwing niet leidt tot onevenredige schaduwvorming voor de omliggende (woon)percelen. Dit maakt het plan passend in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

5. Wonen

Er wordt een divers aanbod gerealiseerd conform het vastgestelde kavelpaspoort. Op de beoogde locatie worden 16 koopappartementen gerealiseerd tussen de 68m² en 117m². Er worden conform de spelregels in het kavelpaspoort 8 betaalbare woningen gerealiseerd tussen de 68-86m² tot € 355.000,- (prijspeil 2022), 5 luxe appartementen tussen de 86-108 m² en 3 penthouses variërend van 100 tot 117 m².

Het project heeft geen aandeel sociaal. Het toevoegen van ⅓ betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw is pas recent opgenomen in het Programma Wonen 2024-2028. Het toevoegen van sociale woningen in een later stadium is voor de ontwikkelaars niet haalbaar gebleken binnen het huidige plan.

Om de lokale doorstroming te stimuleren spraken wij met de ontwikkelaar af dat de woningen tijdens het verkoopproces in eerste instantie werden aangeboden aan Capelse jongeren en ouderen. De ontwikkelaar spande zich conform het kavelpaspoort 8 weken in om woningen aan te bieden aan Capelse jongeren en ouderen die kunnen voldoen aan de koopprijs en die (bij voorkeur) een woning achter laten. De potentiële kopers zijn overwegend Capelse ouderen.

6. Mobiliteit

Autoparkeren

Ten behoeve van het nieuwbouwproject zijn normatief 24 parkeerplaatsen benodigd, echter vanwege dubbelgebruik kan met 21 parkeerplaatsen worden voldaan aan de parkeereis. Dubbelgebruik betekent dat de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd, niet specifiek aan een woning worden toegewezen, maar door zowel bewoners als bezoekers van het appartementencomplex kunnen worden gebuikt. Doordat bewoners en bezoekers op verschillende momenten aan- of afwezig zijn, kunnen zij op die verschillende momenten op een dag van dezelfde parkeerplaats gebruik maken (bv. bewoner A is met de auto naar werk en de bezoeker van bewoner B kan op die plek parkeren). Op basis van de aanwezigheidspercentages van bewoners en bezoekers is berekend hoe de parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk gebruikt kunnen worden en hoeveel plekken daar minimaal voor nodig zijn (de parkeereis). Dubbelgebruik is één van de uitgangspunten van ons parkeerbeleid.

De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd zijn bestemd voor bewoners en bezoekers en wordt volledig op eigen terrein opgelost. De parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van de bebouwing, deels overkapt (op het maaiveld, onder het gebouw) en deels gesitueerd aan de waterkant. Het autoparkeren is hiermee niet zichtbaar vanaf de openbare weg aan de zijde van de Bermweg. We voldoen hiermee aan de parkeereis op basis van de geldende parkeernormen en aan de spelregels uit het kavelpaspoort. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden niet openbaar. Deze zijn alleen voor bewoners en bezoekers. Dit wordt aangeduid met een bord met 'parkeren uitsluitend voor bewoners en bezoekers'. Onderzoek wijst uit dat de ontwikkeling een geringe toename van autoverkeer met zich meebrengt en niet leidt tot knelpunten op de direct omliggende wegen van het plangebied.

Fietsparkeren

Iedere woning beschikt over een privéberging voor het stallen van de fietsen en eventueel een scootmobiel voor bewoners. Op meerdere locaties op eigen terrein komen voorzieningen om fietsen te parkeren voor bezoekers, in totaal 16 fietsparkeerplekken. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeernormen uit het parkeerbeleid.

7. Wet natuurbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) moet vooraf aan een ruimtelijke ingreep worden onderzocht of er beschermde flora- en fauna aanwezig is. Onderzoek wijst uit dat hier geen sprake van is op de locatie. Het gebouw bevat geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen op de te herontwikkelen locatie. Tijdens de bouw worden wel maatregelen genomen om bij de gevel van het gebouw aan de Bermweg 312 (kinderdagverblijf) voldoende uitvliegruimte te behouden. Hiermee blijft een potentiële verblijfplaats geschikt. Het verlichtingsplan van het woongebouw wordt ingericht met het doel om de verlichting gericht en uitschijnend op de Ringvaart te vermijden. Hiermee worden het foerageergebied en vliegroutes van de vleermuis niet belemmerd. Stikstofonderzoek wijst uit dat zowel tijdens de bouw- als gebruiksfase significante gevolgen op Natura-2000 gebieden zijn uit te sluiten. Stikstofdepositie vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

8. Bodem

Bodemonderzoek laat bodemverontreiniging zien op diverse plaatsen binnen het plangebied. Bij ongewijzigd gebruik van de locatie is het niet noodzakelijk maatregelen te treffen, er wordt dan niet in de grond geroerd. Voor deze ontwikkeling is dat wel nodig, omdat er woningen komen. Voorafgaand aan ontwikkeling van het plangebied is grondsanering nodig om de grond geschikt te maken voor het nieuwe gebruik: wonen. Met het uitvoeren van deze maatregel vormt het onderdeel bodem geen belemmering en is het mogelijk de ontwikkeling te realiseren.

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het tijdig uitvoeren van deze activiteit en de bijbehorende kosten. Deze voorwaarde is opgenomen in de omgevingsvergunning.

9. Geluid

Binnen de Wet geluidshinder is sprake van een voorkeursgrenswaarde en een maximaal toelaatbare waarde. Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan wanneer hiervoor lokaal ontheffingsbeleid is opgesteld. In Capelle aan de IJssel is hiervoor de beleidsnota "Afwegingskader Hogere grenswaarden Procedure Wet geluidshinder 2011" vastgesteld. Dit beleid benoemt voorwaarden voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare waarde mag niet worden overschreden.

Het plangebied ligt aan de Bermweg en in de directe nabijheid van de Capelseweg/Kanaalweg. Beide verkeersroutes zorgen voor een hogere geluidsbelasting op een deel van de woningen dan de voorkeursgrenswaarde binnen de Wet geluidshinder toestaat. De maximaal toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Door het nemen van maatregelen aan de gevel komt de hoeveelheid geluid niet boven de maximale hoeveelheid geluid die is toegestaan en is het mogelijk een hogere waarde toe te staan. Hierover dient uw college wel een besluit te nemen en dit is als beslispunt toegevoegd.

Stemgeluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het stemgeluid van het speelplein behorende bij het naastgelegen kinderdagverblijf aan de Bermweg 312. Door het toepassen van gevelisolatie is er geen sprake van een hogere geluidsbelasting dan 20dB(A). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het maximaal toegestane geluidsniveau in de woning (35dB(A)). Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

10. MER-beoordeling (Milieueffectrapportage)

De beoogde planontwikkeling omvat de bouw van in totaal 16 woningen en blijft daarmee ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in het Besluit m.e.r. (2000 of meer woningen). Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op basis van de diverse milieuonderzoeken (samengevat in de aanmeldnotitie) zoals geluid, natuur en luchtkwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met belangrijke nadelige milieugevolgen. Voor dit plan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Hier dient uw college een apart besluit op te nemen en daarom is dit als beslispunt toegevoegd.

11. Archeologie

Archeologie Rotterdam ziet naar aanleiding van het voorgenomen plan geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. En adviseert dan ook om af te zien van een onderzoek. Eventuele archeologische vondsten moeten wel worden gemeld. Om de gronden vrij te geven zonder archeologische bemoeienis dient uw college hier een apart besluit op te nemen. Dit is als beslispunt toegevoegd.

12. Grondeigendom

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) geeft toestemming voor splitsing van het naastgelegen perceel (sectie A, nummer 4590) en voor de gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht van Gemeente aan KoWa Vastgoed B.V. ten behoeve van de realisatie van het bouwplan.

Procedure

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De aanvraag van de omgevingsvergunning is voor de inwerkingtreding van deze nieuwe wetgeving ingediend. Hierdoor doorloopt deze aanvraag nog een procedure onder de oude wetgeving, de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). We toetsen hierdoor op basis van het oude recht en de regelgeving/beleid die ten tijde van de indiening van het project van toepassing was.

FINANCIEN

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Plankosten voor een bouwplan (onder andere de realisatie van 1 of meerdere woningen, zie artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) moeten wettelijk worden verhaald. Voor de planontwikkeling zijn deze via een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst verhaald. Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar.

De intentieovereenkomst is getekend op 21 maart 2022 en de anterieure overeenkomst is getekend op 1 november 2024. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Hiertoe dient uw college een besluit te nemen en daarom is dit als beslispunt toegevoegd.

JURIDISCH ADVIES

De juridische toets heeft plaatsgevonden. Er is een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten. Bij het tot stand komen van deze overeenkomsten is Juridische Zaken uitgebreid betrokken. Juridische zaken is akkoord met dit voorstel.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld welke de basis is van het participatietraject. Er hebben meerdere informatiebijeenkomsten plaatsgevonden over het kavelpaspoort en het bouwplan. Ook is er een enquête gehouden onder Capellenaren en Capelse ondernemers, die graag mee wilden denken over het plan.

Op de website <https://capellebouwtaandestad.nl/project/bermweg-310> zijn de verslagen van de bijeenkomsten en uitslagen van de enquête terug te vinden. De initiatiefnemers hebben een website gemaakt met informatie over het bouwplan en het verkoopproces: www.via-verde.nl

Hieronder volgt een weergave van het participatieproces.

- 7 juli 2022
De eerste informatiebijeenkomst voor omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden. In vervolg hierop is een enquête gehouden en zijn de resultaten hiervan meegewogen in de totstandkoming van een concept-kavelpaspoort.
- 10 november 2022
Tweede informatiebijeenkomst en opening van het informatiecentrum op de projectlocatie. De eerste conceptversie van het kavelpaspoort en het bouwplan zijn getoond. Verder is er een terugkoppeling gegeven welke opgehaalde informatie een plek heeft gekregen in het concept-kavelpaspoort en er was gelegenheid tot reactie en het stellen van vragen.
- Medio november 2022 tot en met februari 2023
Onderzoek door de ontwikkelaar en de gemeente of een groter gebied aan de Bermweg-West ontwikkeld kon worden. Om verschillende redenen bleek de ontwikkeling van een groter gebied onhaalbaar.
- Vanaf april 2023
Vervolg opstellen nieuwe versie concept-kavelpaspoort.
- Ter inzage legging concept-kavelpaspoort
Van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 (conform besluit college op 27 juni 2023).
- Vanaf medio september
Vervolg opstellen kavelpaspoort en Nota van beantwoording
- 23 november 2023
De ontwikkelaar organiseerde een informatieavond voor omwonenden over het VO-bouwplan en het ter vaststelling aangeboden kavelpaspoort. Zowel omwonenden als omliggende ondernemers waren hiervoor uitgenodigd. Het voorlopig ontwerp is hier gepresenteerd.

Tijdens de informatieavond hebben aanwezigen feedback gegeven. De algehele indruk van het ontwerp was zeer positief. De bezoekers gaven aan dat het gebouw niet te hoog is en dat het een leuk divers geheel is met een fijne kleurstelling. De huidige strook grond op de naastgelegen kavel (perceel A 4590) wordt gebruikt voor openbaar parkeren (7 parkeervakken). Door de ontwikkeling komt deze parkeerstrook te vervallen. De parkeerplaatsen hoeven niet in de omgeving gecompenseerd te worden, omdat in de omgeving nog voldoende restcapaciteit is om deze parkeerplaatsen op te vangen.

- 27 november 2023, vaststelling kavelpaspoort

Inzage ontwerpbesluiten

De ontwerpstukken worden voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad via www.officiëlebebekendmakingen.nl, het Kontakt en de gemeentelijke website. Gedurende de inzageperiode kan iedereen zienswijzen indienen. Na de periode van ter inzagelegging leggen we eventuele zienswijzen ter besluitvorming aan uw college voor in een Nota van beantwoording samen met de definitieve omgevingsvergunning. Eerdergenoemde documenten liggen van donderdag 9 januari 2025 tot en met woensdag 19 februari 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage.

Voor dit bouwplan verklaren wij de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing. Het is mogelijk de Chw van toepassing te verklaren op bouwplannen van meer dan 11 woningen. Wat een versnelde behandeling van eventueel beroep betekent. De bestuursrechter doet uitspraak binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn. Communicatie hieromtrent vindt plaats bij de kennisgeving van verlening van de definitieve omgevingsvergunning door uw college.

BIJLAGEN

- Ruimtelijke onderbouwing;
- Bijlagenboek onderzoeken;
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Bermweg 310;
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder;
- M.e.r.-beoordelingsbesluit.