

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1847593

**Portefeuillehouder college / burgemeester griffier
/ initiatiefnemer raad**

Cor Schaatsbergen

Raadsvergadering

2 juni 2025

Programma / product / collegewerkplan

Programma: 8 Stadsontwikkeling

ONDERWERP

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen De Bermhof

GEVRAAGDE BESLISSING

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwproject De Bermhof;
2. Indien gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwproject De Bermhof.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

Inleiding

Op 28 december 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten aan de Bermweg 11 in Capelle aan den IJssel en Bermeinde 9 in Rotterdam.

Ligging plangebied en kadastrale situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van de gemeente Capelle aan den IJssel en de oostzijde van de gemeente Rotterdam. Aan de westzijde van het plangebied ligt de metroverbinding tussen Rotterdam en Capelle aan den IJssel. Het spoor loopt omhoog richting de spoorbrug over het water en is voorzien van geluidsschermen. Daarnaast ligt aan de westzijde van het plangebied de Prins Alexanderlaan.

Het plangebied wordt via de Bermweg en Haagwinde richting de Kralingseweg ontsloten. De Bermweg 'loopt dood' ter hoogte van nr. 9 waardoor het gebied zeer autoluw is. Voor voetgangers en fietsers loopt de weg wel door, onder (ter hoogte van de achterzijde van kavel nr. 9) of langs de metrolijn.

Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen (zie afbeelding 1):

- Kad. gemeente Capelle aan den IJssel; sectie A; perceelnummer 5434;
- Kad. (voormalige gemeente Kralingen / gemeente Rotterdam); sectie C; perceelnummer 5861;
- Kad. (voormalige gemeente Kralingen / gemeente Rotterdam); sectie C; perceelnummer 3662.

De kadastrale percelen 5434 en 5861 zijn in eigendom/erfpacht van de initiatiefnemer. Het perceel 3662 is in eigendom van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Dit perceel is bedoeld als toegangsweg vanaf het dijklichaam naar het lager gelegen achterterrein. Met het HHSK is afgesteld om een nieuwe erfpachtovereenkomst op te stellen of te verkopen aan de ontwikkelaar.

Het project ligt gedeeltelijk op Capels grondgebied en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Rotterdam. Op grond van artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) beslissen wij op deze aanvraag voor omgevingsvergunning omdat het plan voor het grootste deel plaatsvindt op ons grondgebied. De gemeente Rotterdam stemt hiermee in.



Afbeelding 1: Luchtfoto van het plangebied

Bestaande en nieuwe situatie

Op de locatie Bermweg 11 staat een gebouw uit 1962 met een maatschappelijke functie. Het gebouw heeft drie bouwlagen met een kap en een footprint van ongeveer 318 m². De onderste laag is een souterrain. Verder zijn nog garages en een zelfstandig bijgebouw aanwezig.

Op het naastgelegen perceel, aan de Bermeinde 9, stond een woning met enkele bijgebouwen. Deze zijn inmiddels gesloopt.

De initiatiefnemer wil de aanwezige bebouwing vervangen voor een nieuw, duurzaam gebouw dat ruimte biedt aan 28 zelfstandige zorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten. Onder het gebouw komt een souterrain. De meeste appartementen zijn ongeveer 61 m² groot, een aantal appartementen heeft een iets grotere omvang.

De appartementen vallen allen onder het dure huursegment (€ 1.670,- per maand / definitie dure huur prijspeil 2025 > € 1.184,82). De beoogde ontwikkeling is bedoeld voor 65+'ers die zo lang mogelijk zelfstandig (samen) willen wonen, maar wel (licht) zorgbehoevend zijn. De appartementen zijn allemaal geschikt voor twee personen.

Het gebouw heeft een bebouwd oppervlak van ongeveer 776 m². Op de begane grond, op het niveau van de Bermweg, zijn verschillende algemene ruimtes gelegen zoals de entree, restaurant en keuken, wasruimte, techniekruimte, specialistenruimte, kantoor en de kleedruimte van het personeel. Het restaurant is alleen toegankelijk voor bewoners. Er zijn drie appartementen op de begane grond voorzien. Onder het gebouw komt een souterrain. Hier zijn 25 parkeerplaatsen voor auto's en een fietsenstalling gelegen. Voor parkeren is in de vergunning het volgende expliciet vermeld: "Het parkeren voor bewoners, bezoekers en personeel (ten behoeve van de beperkte zorgvoorzieningen) wordt volledig opgelost op het eigen terrein". Op de verdiepingen zijn de overige 25 appartementen gelegen.

Het gebouw heeft twee verschijningsvormen. Aan de Bermweg heeft het gebouw twee bouwlagen en een kap. Het gebouw daarachter heeft grotendeels vier bouwlagen met een plat dak.

De hoofdtoegang van het gebouw ligt aan de Bermweg. Het parkeren is niet zichtbaar vanaf de Bermweg. Het parkeerterrein is bereikbaar via een hellingbaan en is onder het gebouw (souterrain) geplaatst in een 'open' stalling. Er komt ook een binnentuin waaraan onder andere het restaurant grenst. Tot slot voorziet het plan in 'leefgalerijen' van ca. 2,5 meter breedte rondom de binnentuin.



Afbeelding 2: impressie van het binnengebied met leefgalerijen:

Strijdigheid met bestemmingsplannen

De aanvraag is in strijd met een aantal bouw- en gebruiksregels van de bestemmingsplannen 'Schenkel-Zuid' (gemeente Capelle aan den IJssel) en 'Prinsenland' (gemeente Rotterdam). Het plangebied heeft deels de bestemming 'Maatschappelijk' (grondgebied Capelle aan den IJssel) en deels de bestemming 'Wonen' (grondgebied Rotterdam).

Voor Bermweg 11 geldt het bestemmingsplan 'Schenkel-Zuid'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan. Binnen de maatschappelijke bestemming mag wonen alleen als er een aanduiding 'wonen' is opgenomen. De betreffende locatie heeft deze aanduiding niet. De ontwikkeling van 28 zorgappartementen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan Schenkel-Zuid. Daarnaast past het bouwplan niet binnen het huidige bouwvlak, het bijbehorende bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan Schenkel-Zuid.

Voor Bermeinde 9 geldt het bestemmingsplan 'Prinsenland'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen-3' en 'Tuin-3'. De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden. Hierbinnen is maximaal één woning per bouwperceel, vrijstaand of aaneengebouwd, toegestaan. Hierdoor is een deel van de beoogde zorgappartementen in strijd met deze bestemming. Dit geldt ook voor het bebouwingspercentage (maximaal 18%) en de maximale bouwhoogte (11 meter).

Initiatief valt onder de oude wetgeving

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) en valt daarom onder de Wabo.

Op basis van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kunnen we medewerking verlenen aan het bouwplan. Het plan moet dan voldoen aan de volgende voorwaarden:

- het plan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening;
- er moet een goede ruimtelijke onderbouwing bij het plan zitten;
- uw raad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Op een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan en die niet verleend kan worden met een binnenplanse afwijking of een kruimelvergunning, is de uitgebreide procedure van toepassing. Hierbij geeft u een zogenoemde "Verklaring van geen bedenkingen (WGB)" af, waarna we de omgevingsvergunning verlenen na ter inzage legging van het plan. Besluit uw raad negatief besluit op deze aanvraag voor een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen dan kunnen wij geen omgevingsvergunning verlenen.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van 28 zorgappartementen aan Bermweg 11 in Capelle aan den IJssel en Bermeinde 9 in Rotterdam.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 10 april 2025) voor het bouwplan laat zien dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan past binnen het beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk schaalniveau en is functioneel en ruimtelijk inpasbaar.

Daarnaast vormen andere milieuplanologische en ruimtelijk relevante aspecten zoals bodem, archeologie, waterhuishouding, externe veiligheid en natuur geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Uit de ruimtelijke onderbouwing komen een aantal aandachtspunten naar voren waar wij hieronder kort op ingaan.

Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van archeologisch kansrijk gebied. In zowel het bestemmingsplan 'Schenkel-Zuid' als het bestemmingsplan 'Prinsenland' is een dubbelbestemming Archeologie opgenomen. Deze bestemming bepaalt dat het verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning diverse werkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

Op verzoek van Archeologie Rotterdam voerde het onderzoeksbureau RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. ter plaatse van de planlocatie een archeologisch onderzoek uit en stelde zij een rapportage op (zie bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing).

Uit dit onderzoek blijkt dat de kans gering is dat het plan archeologische resten bedreigt.

Archeologie Rotterdam adviseert ons om het rapport goed te keuren. Indien bij de uitvoering van de gespecificeerde werkzaamheden (of andere werkzaamheden) onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Wij besloten op basis van het advies van Archeologie Rotterdam:

- het archeologisch onderzoek goed te keuren;
- het gebied vrij te geven in het kader van archeologisch onderzoek.

Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, moet aangetoond worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Hier toe voerde ABO Milieuconsult B.V. een verkennend bodemonderzoek uit (zie bijlage 6 van de ruimtelijke onderbouwing). Daarnaast is aan de voorzijde van het terrein een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat de grond sterk verontreinigd is met nikkel en zink. Om inzicht te krijgen in de omvang van deze verontreiniging voerde ABO Milieuconsult B.V. een nader bodemonderzoek uit op 19 november 2024 (zie bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing). Uit dit nader onderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is en dat sanering van de bodem nodig is.

Wij hebben beide onderzoeken ter advisering voorgelegd aan de DCMR. In het advies van 18 maart 2025 adviseert de DCMR als volgt:

- De bodemrapporten van 22 november 2023 en 7 februari 2025 voldoen niet volledig aan de wettelijke eisen, omdat de bodem inpartijdig niet is onderzocht. Hierdoor is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie niet volledig in beeld. Voorafgaand aan de voorgenomen herontwikkeling dient de bodemkwaliteit hier, al dan niet na sloop van de bebouwing, alsnog te worden onderzocht;
- Tevens wordt in de grond de maximaal toelaatbare waarde overschreden voor nikkel en zink en zijn bij de herontwikkeling sanerende maatregelen noodzakelijk. Hierbij kan gekozen worden tussen het volledig verwijderen van de verontreiniging of het afdekken van de verontreiniging door middel van een duurzaam aaneengesloten afdeklaag of een leeflaag met een dikte van minimaal één meter.

In de omgevingsvergunning nemen wij als voorwaarde op dat deze pas inwerking zal treden nadat de bodem door het bevoegd gezag geschikt verklaard is voor de functie wonen.

Bedrijven & milieuzonering

Voor het aspect 'geluid' staan in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" richtafstanden voor bedrijvigheid ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen, zoals (zorg)woningen. De richtafstanden zijn afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijven en de gebiedstypering. Als de richtafstanden worden gerespecteerd, is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het is mogelijk om een ontwikkeling binnen de richtafstanden planologisch passend te maken, mits de ontwikkeling aantoonbaar voldoet aan bepaalde geluidrichtlijnen.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een gemengde bestemming. Deze bestemming staat maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 toe.

Kraaij Akoestisch Adviesbureau (zie bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing) onderzocht of de ontwikkeling van de 28 zorgwoningen ten opzichte van de bestaande bedrijvigheid planologisch mogelijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Richtafstanden en gebiedstypering

Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG-brochure. De VNG-brochure onderscheidt twee gebiedstyperingen:

1. Rustige woonwijk en rustig buitengebied
2. Gemengd gebied

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een "gemengd gebied", omdat er namelijk sprake is van (beperkte) functiemenging.

Een bedrijf in milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter. In een gemengd gebied mag een richtafstand worden teruggebracht naar 10 meter. De nieuwbouw van de appartementen bevindt zich binnen deze richtafstand.

Geluidrichtlijn

Voor de gebiedstypering "gemengd gebied" geldt een richtwaarde van 50 dB(A). Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan deze richtwaarde. Hierdoor is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbare woon- en leefklimaat met betrekking tot het geluid van bedrijven.

Op het naastgelegen perceel, aan de Kralingseweg 463, is een medisch kinderdagverblijf gevestigd. Dit kinderdagverblijf heeft een buitenspeelsterrein. In het kader van stemgeluid heeft de DCMR geadviseerd hier nader onderzoek naar te doen. De uit dit onderzoek voortvloeiende maatregelen moeten, na goedkeuring van dit onderzoeksrapport door de DCMR, bij de bouw van de 28 zorgwoningen worden toegepast.

Geluid weg- en railverkeer

De Wet geluidhinder geeft een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde aan. Deze ontheffingswaarde mag in principe niet worden overschreden. Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet, is een zogenaamde hogere waarde procedure nodig.

Uit het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau (zie bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Prins Alexanderlaan ten hoogste 56 dB bedraagt;
- de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai (metrolijn A/B van de RET) ten hoogste 70 dB bedraagt.

Dit betekent dat het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt vanwege de Prins Alexanderlaan. Hiervoor kunnen we een hogere waarde verlenen tot maximaal 56 dB. Het wegverkeerslawaai overschrijdt de maximale ontheffingswaarde (63 dB voor wegverkeerslawaai in stedelijk gebied) niet.

Het railverkeerslawaai overschrijdt zowel de voorkeursgrenswaarde van 55 dB als de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Er is alleen sprake van overschrijding aan de zuidwestelijke gevelzijde van de appartementen met nummer 18, 19, 20, 21, 24, 25 en 26, gelegen op de 2e of 3e verdieping. Aangezien op basis van het huidige ontwerp geluidgevoelige ruimten aan deze kritische gevelzijde grenzen, moet de zuidwestelijke gevelzijde van deze ruimten een dove gevel zijn.

Op basis van de Wet geluidhinder is vaststelling van een hogere waarde (respectievelijk 56 dB en 70 dB) nodig. Ons voornemen is deze hogere waarde op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder vast te stellen, omdat er conform ons beleid een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte komt en omdat de zuidwestelijke gevelzijde een dove gevel is. Vooruitlopend hierop stelden wij het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder vast.

Trillingen

Het plangebied ligt nabij de metrolijn. Door de ligging nabij de metrospooren is er een risico op trillingshinder. Conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat voerde We-Boost B.V. in september 2023 een quickscan trillingen uit (zie bijlage 13 van de ruimtelijke onderbouwing). Uit dit onderzoek blijkt dat trillingshinder niet kan worden uitgesloten voor een deel van deze ontwikkellocatie.

Omdat trillingshinder in de toekomstige bebouwing niet kan worden uitgesloten, is op 8 december 2023 door We-Boost een nader trillingsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 14 van de ruimtelijke onderbouwing).

Uit het nader onderzoek blijkt dat er beperkte, incidentele overschrijdingen mogelijk zijn waarbij trillingshinder kan optreden in de woningen nabij het spoor.

Voor trillingen door railverkeer bestaat geen formele wetgeving. Het Bouwbesluit regelt hier ook niets over. In de omgevingsvergunning adviseren wij om de vloeren uit te voeren in breedplaat en de fundering hierop af te stemmen. Daarnaast is de voorwaarde opgenomen dat de vergunninghouder of haar rechtsopvolger de toekomstige bewoners moet informeren over eventuele hinder van trillingen door railverkeer.

Verkeersontsluiting

Op de Schenkse Dreef en Kralingseweg is het vaak druk. Er staan dan rijen auto's te wachten. Dat komt vooral door de kruising met de metro. We hebben hier onderzoek gedaan en in beeld gebracht hoe de verkeersdruk zich de komende jaren zal ontwikkelen en welke maatregelen mogelijk zijn om de doorstroming te verbeteren. Het onderzoek is afgerond.

Uit de berekeningen (zie ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat de verkeerstoename van de ontwikkeling aan Bermweg 11 zodanig klein is ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten dat dit niet tot een significante verslechtering van de huidige situatie op deze aansluiting leidt.

Waterkering

Het plangebied ligt binnen de kernrandzone en beschermingszone van een regionale waterkering. De kernrandzone geeft de ligging van de waterkering aan. Beschermingszones zijn de gebieden op en rond die waterkeringen. Deze gebieden vallen onder de keur. Het gebruik van deze gebieden is daarom vaak alleen maar toegestaan met toestemming van het Hoogheemraadschap. Op 21 februari 2024 is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard de watervergunning verleend.

Bouwverkeer

Hoewel de route van het bouwverkeer geen onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening hebben we hierover het volgende opgenomen in de omgevingsvergunning:

"Wij staan niet toe dat zwaar bouwverkeer tijdens de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het project over de Bermweg en de Haagwinde rijdt, maar via Rotterdams grondgebied. Gemeente Rotterdam is onder voorwaarden akkoord gegaan met de bouwroute en de omleidingsroute voor fietsers. Er volgt nog een verkeersbesluit bij gemeente Rotterdam".

Als gevolg van het initiatief zijn er geen nadelige milieugevolgen

Door de initiatiefnemer is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage 16 van de ruimtelijke onderbouwing).

Het plan omvat de bouw van 28 zorgappartementen, waarmee het ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in het Besluit m.e.r. (2000 of meer woningen) blijft. Hierbij gaan we ervan uit dat dit niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) ten opzichte van de referentiesituatie.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom met daaromheen met name lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden.

Gelet op het bovenstaande heeft dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen en is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.. Wij doorlopen voor dit initiatief dan ook geen m.e.r..

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 we wettelijk verhalen. Dit doen we met een anterieure overeenkomst, welke op 14 april 2025 is afgesloten met Punta Grossa Vastgoedontwikkeling BV. Hierdoor hoeven we geen exploitatieplan op te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wro). In de anterieure overeenkomst staan ook afspraken over planschadekosten.

Het vooraf bepalen dat de ontwerpverklaring definitief wordt mits er geen zienswijzen worden ingediend, heeft praktische voordelen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend, dan geven wij de definitieve verklaring van geen bedenkingen af. Omdat de omgevingsvergunning ongewijzigd blijft, is er geen noodzaak om uw raad nogmaals om dezelfde verklaring te vragen. Dit scheelt aanzienlijk in tijd. Het spreekt voor zich dat in het geval er wel zienswijzen zijn, wij alsnog bij uw raad terugkomen voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

De 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. Met het afsluiten van een anterieure overeenkomst zijn de plankosten anderszins verzekerd. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Participatie

De ontwikkelaar stelde een participatieplan op conform ons participatiebeleid (zie bijlage 17 van de ruimtelijke onderbouwing).

Op 19 december 2023 organiseerde de ontwikkelaar Punta Grossa Vastgoedontwikkeling B.V. een eerste inloopbijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden. De ontwikkelaar presenteerde op deze avond de plannen voor het nieuw te bouwen complex met 28 zorgappartementen. De belangstellenden waren erg te spreken over de vormgeving van het gebouw, maar er waren ook zorgen. Deze zorgen gingen met name over het verkeer tijdens de bouwwerkzaamheden. De ontwikkelaar richt zich op het verkrijgen van een akkoord van de gemeente Rotterdam om het bouwverkeer te laten rijden over grondgebied van de gemeente Rotterdam. Ook waren er zorgen over de toename van het aantal verkeersbewegingen in de definitieve situatie. In bijlage 18 van de ruimtelijke onderbouwing is het verslag van deze eerste inloopbijeenkomst opgenomen.

Op 21 november 2024 organiseerde Punta Grossa Vastgoedontwikkeling B.V. de tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden over de herontwikkeling. Punta Grossa verstuurde hiervoor een uitnodiging naar 521 adressen in het omliggende gebied. De presentatie had de volgende onderdelen:

1. Conclusie informatiebijeenkomst december 2023
2. Wijzigingen van het plan
3. Logistiek bouwverkeer
4. Parkeren & ontsluiting
5. Vragenronde

De meeste vragen gingen wederom over het parkeren en de ontsluiting van het plangebied. In Bijlage 19 van de ruimtelijke onderbouwing is het verslag van deze tweede bijeenkomst opgenomen.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegezonden aan onze wettelijke partners zoals de provincie Zuid-Holland (PZH) en de veiligheidsregio (VRR).

Conclusie daarvan is dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid en er geen relevante externe veiligheidsaspecten aanwezig zijn voor het plan. Wel worden door de VRR een aantal adviezen meegegeven, zoals het zorgen voor voldoende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat hulpdiensten adequaat kunnen reageren.

VOORTRAJECT

N.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Nadat u heeft besloten over dit voorstel, vervolgen wij de procedure door het plan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Deze tervisielegging wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in 'het Kontakt IJssel- en Lekstreek', Overheid.nl, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Ook wordt het plan op het Omgevingsloket (regels op de kaart) geplaatst en zijn de stukken in te zien in de hal van het gemeentehuis aan de Rivierweg 111.

Indien er zienswijzen worden ingediend dan worden deze verwerkt in de definitieve verklaring van geen bedenkingen, welke onderdeel is van het definitieve besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning. In dat geval beslist uw raad over het al dan niet afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan kan de omgevingsvergunning na afloop van de zienswijzenperiode door ons college worden verleend.

Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van /20 mei 2025.

BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT

1. Ruimtelijke onderbouwing, inclusief onderzoeken en het MER beoordelingsbesluit;
2. Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning;
3. Ontwerpbesluit Hogere Waarde.

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Chantal van Hemert, c.van.hemert@capelleaandenijssel.nl, (010)284 8762

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A.H.P. van Gils

drs. J.J. Manusama

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 april 2025;

B E S L U I T :

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwproject De Bermhof;
2. indien gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwproject De Bermhof.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2025

De griffier,

de voorzitter,