

Onderwerp	Wijzigingsplan en omgevingsvergunning bouw 25 appartementen De Velden, Noorderpolder
Zaaknummer	580583
Datum	24 mei 2022
Openbaarheid	Externe communicatie
Afdeling	Ruimte en Milieu (RenM)
Portefeuillehouder	A.M.J. van Burg

Voorstel

1. het wijzigingsplan Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 2 vast te stellen;
2. de omgevingsvergunning te verlenen.

Inleiding

Gebiedsontwikkeling Noorderpolder C.V. (AM en AVV) heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex met 25 woningen aan de Emil Sandströmweg.

Dit bouwplan past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan Zierikzee buiten de grachten. Medewerking is mogelijk door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan.

Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat de coördinatieregeling toegepast wordt voor de aanvraag omgevingsvergunning en het wijzigingsplan. Met deze coördinatieregeling worden de procedures tegelijk doorlopen, met een gezamenlijke zienswijze procedure en één beroepsprocedure.

Op 8 maart 2022 heeft u besloten een ontwerp van het wijzigingsplan én van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen. De ontwerpen zijn vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld wijzigingsplan en een verleende omgevingsvergunning.

Argumenten

1.1 en 2.1 Medewerking aan wijziging van het bestemmingsplan en aan het bouwplan is gewenst

De bouw van de 25 (levensloopgeschikte) appartementen is vanuit verschillende oogpunten gewenst, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld

Met de ontwikkelaar is in een eerder stadium reeds een overeenkomst gesloten die de onderwerpen rondom de exploitatiekosten regelt.

Kanttekeningen

1.1 Het gebouw wordt iets hoger dan in het nu geldende bestemmingsplan is toegestaan

Het bestemmingsplan staat twee appartementengebouwen toe met een hoogte van maximaal 10,5 meter, het bouwplan ziet op één appartementengebouw van 13,5 meter hoog. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit echter wenselijk. Doordat de afstand tot de meest nabij gelegen woningen groter wordt, zijn de gevolgen voor de omwonenden (bijvoorbeeld voor de privacy) beperkt. Dit blijkt onder meer uit een opgestelde

visualisatie van het gebouw in vergelijking met de twee appartementencomplexen die nu rechtstreeks mogelijk zijn.

Communicatie

Het advies is openbaar.

Uitvoering

Na uw besluit worden het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Daarna vangt de beroepstermijn van zes weken voor beide besluiten aan. In beginsel treden beide besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland, 24 mei 2022