



Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: I. Confurius
Afdeling / Unit: SO - Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder: C.H.J. Lamers

Vergaderdatum: 24 juni 2024
Behandelwijze: Bespreekstuk
Documentnummer: 1494618

ONDERWERP

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit Capelseweg/Bermweg B6

SAMENVATTING

Op de hoek van de Capelseweg/Bermweg wordt een nieuwe woonbuurt ontwikkeld. B6 is de laatste fase van deze ontwikkeling. Voor B6 is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) aangevraagd, omdat het plan niet passend is volgens het omgevingsplan. Het project Capelseweg/Bermweg B6 valt onder de categorieën waarvoor verplicht advies van de gemeenteraad nodig is. Op 27 mei heeft de gemeenteraad positief advies gegeven om af te wijken van het omgevingsplan voor de bouw van zeven woningen. Het college heeft besloten de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor Capelseweg/Bermweg B6 te verlenen.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor Capelseweg/Bermweg B6 te verlenen.

BESLUIT: 24 juni 2024

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Aanleiding

Op 20 februari 2024 is door Mahler Vastgoed Ontwikkeling een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van zeven woningen op de hoek van de Capelseweg/Bermweg B6. Het plan past niet binnen de regels van het omgevingsplan en wij maken het door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) wel mogelijk.

Op 7 februari 2022 heeft de gemeenteraad de lijst van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor bindend advies van toepassing is (BBV 664055). Deze lijst bevat categorieën waarbij de gemeenteraad gebruik wil maken van haar adviesrecht. Dit plan valt daar onder, omdat er geen kavel- of gebiedspaspoort is vastgesteld voor deze ontwikkeling.

Uw college heeft op 2 april 2024 besloten de bopa voor advies voor te leggen aan de gemeenteraad (BBV 1418357). De gemeenteraad heeft op 27 mei 2024 positief geadviseerd om voor dit plan af te wijken van het omgevingsplan (BBV 1418362). Uw college kan vervolgens de omgevingsvergunning verlenen.

Bij omgevingsvergunningaanvragen is in principe de reguliere procedure van toepassing. Er is een aantal uitzonderingen wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Die uitzonderingen zijn niet van toepassing op dit project. Daarom volgt dit project de reguliere procedure.

Wettelijk kader

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) mag uw college de omgevingsvergunning alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen een goede ruimtelijke ordening). In de Goede Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (de GoFLo, voorheen de ruimtelijke onderbouwing) van dit plan is onderbouwd op welke wijze het plan hieraan voldoet.

Initiatief

Op de hoek van de Capelseweg en de Bermweg wordt een nieuwe woonbuurt ontwikkeld. Het eerste deel, B1 tot en met B5, is vergund en wordt al gebouwd. B6 is de laatste fase van het project Capelseweg/Bermweg. De aanvraag bevat de bouw van zeven woningen: één twee-onder-één kap en vijf vrijstaande woningen. Aan de achterzijde komt een voetpad om de verbinding met het Schollebos te versterken. De bedrijven Ger Jongenelen BV en de Voedselbank die nu in het gebied aanwezig zijn, zetten op een andere plek hun bedrijvigheid voort. Ger Jongenelen BV wordt in Nieuwerkerk aan den IJssel voortgezet. De Voedselbank is momenteel met de pandeigenaar in overleg voor een alternatieve locatie. De pandeigenaar en de ontwikkelaar zijn aan zet om een alternatieve locatie voor de Voedselbank te vinden, omdat de onderlinge huurovereenkomst tussen de pandeigenaar en de Voedselbank door deze ontwikkeling vroegtijdig moet worden ontbonden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de Capelseweg/Bermweg B6 is de laatste fase van het project Capelseweg/Bermweg. Voor de delen B1 t/m B5 stelde de gemeenteraad op 13 november 2017 een gebiedspaspoort 1.0 vast. In het gebiedspaspoort 1.0 Capelseweg/Bermweg is de locatie B6 al genoemd als toekomstige ontwikkellocatie. Na vele interactieve bijeenkomsten met onder meer omwonenden heeft de gemeenteraad op 15 maart 2021 gebiedspaspoort 1.1 vastgesteld. De stedenbouwkundige uitgangspunten die gelden voor B1 t/m B5 zijn ook toegepast voor B6. Voor het project B6 is participatie verplicht, omdat het valt onder één van de categorieën die de gemeenteraad op 7 februari 2022 heeft vastgesteld. De ontwikkelaar heeft in oktober 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd om de omgeving te informeren over de ontwikkeling. Tijdens de informatiebijeenkomst is onder andere de positie van de tweekapper, de biodiversiteit en de mogelijke noodzaak tot watercompensatie besproken. De twee-onder-één kap woning oogde volgens omwonenden hoog ten opzichte van de bestaande woningen aan de Capelseweg. Inmiddels is de tweekapper verder naar achteren geplaatst, in lijn met de nieuwe twee-onder-één kapwoningen uit B1 t/m B5. Met het

beplantingsplan wordt rekening gehouden met de biodiversiteit in het plangebied. Bij de fase B1 t/m B5 moest er water gecompenseerd worden, voor de realisatie van B6 is dit niet nodig.

Het plan is opgestuurd naar buurgemeenten, Archeologie Rotterdam, de VRR, het HHSK, de provincie Zuid-Holland, TenneT en de nutsbedrijven. Naar aanleiding hiervan is nog nader overleg geweest met het HHSK over de waterhuishouding en met TenneT over de leidingstrook die achter het plangebied loopt. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Economische uitvoerbaarheid

Plankosten voor een bouwplan moeten wettelijk worden verhaald. Voor de planontwikkeling worden deze door middel van een anterieure overeenkomst verhaald, deze is op 14 mei 2024 afgesloten met de ontwikkelende partij. Eventuele verzoeken tot schadevergoeding vanwege nadelige gevolgen van het besluit, worden ten laste gelegd aan initiatiefnemer. Dit is onderdeel van de anterieure overeenkomst.

FINANCIEN

De kosten en opbrengsten worden budgettair neutraal verantwoord in onze begroting op kostenplaats 6810019.

JURIDISCH ADVIES

Dit collegevoorstel is een vervolg op een eerder genomen raadsbesluit (1418362). Gelet op artikel 8.0a lid 2 van het Bkl en artikel 5.8 van de Omgevingswet kan uw college de omgevingsvergunning verlenen.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Nadat uw college de omgevingsvergunning voor de bopa verleend, maken wij dit bekend via het Gemeenteblad, Het Kontakt en de gemeentelijke website. Iedereen kan dan de stukken inzien via de gemeentelijke website of fysiek in de hal van het gemeentehuis. Belanghebbenden hebben na bekendmaking zes weken de tijd om bezwaar te maken tegen het besluit van uw college.

BIJLAGEN

- Goede Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving inclusief bijlagen;
- Omgevingsvergunning bopa Capelseweg/Bermweg B6.