

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: Ilse Confurius
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: C.A.J. Schaatsbergen

Vergaderdatum: 1 april 2025
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1769895

ONDERWERP

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit Wingerd

SAMENVATTING

Op 19 september 2024 heeft Havensteder een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 10 woningen aan de Wingerd. Dit bouwplan is in strijd met het omgevingsplan. Om het plan mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. Voor de ontwikkeling van deze woningen heeft de gemeenteraad op 18 december 2023 het kavelpaspoort Wingerd vastgesteld. Het ingediende plan past binnen de kaders van dit paspoort. Het college is daarom bevoegd om zonder advies van de gemeenteraad de omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft besloten de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit Wingerd te verlenen en geen milieueffectrapportage op te stellen omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Ook besloot het college de gronden vrij te geven van verder archeologisch onderzoek.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit Wingerd te verlenen;
2. Geen milieueffectrapportage op te stellen voor deze ontwikkeling, omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn;
3. Op basis van het advies van Archeologie Rotterdam de gronden archeologisch vrij te geven.

BESLUIT: 1 april 2025

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Initiatief

Op 19 september 2024 heeft Havensteder een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 10 woningen aan de Wingerd. Het gaat om 10 sociale huurwoningen van Havensteder. Deze ontwikkeling is onderdeel van de gebiedsvisie Florabuurt. Eén van de actiepunten uit deze gebiedsvisie is het ontwikkelen van woningen, waarbij specifiek wordt gesproken van het realiseren van 56 sociale huurwoningen in de Florabuurt. De gebiedsvisie wijst de Wingerd aan als ontwikkellocatie voor 8 tot 10 sociale huurwoningen. De specifieke kaders hebben wij vervolgens verder uitgewerkt in het kavelpaspoort Wingerd. De gemeenteraad heeft op 18 december 2023 het kavelpaspoort Wingerd vastgesteld.

Eén van de spelregels in het kavelpaspoort is dat de zuidoostelijke kant groen moet worden ingericht. Dit stukje grond wordt eigendom van de gemeente en de inrichting daarvan is geen onderdeel van het ingediende ontwerp. Wij zullen hier zelf een ontwerp voor maken.



Wettelijk kader

Bij haar besluit van 7 februari 2022 heeft de gemeenteraad (Djuma 664055) op basis van artikel 16.15 van de Omgevingswet categorieën aangewezen waarvoor adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is. Omdat de gemeenteraad voor de Wingerd een kavelpaspoort heeft vastgesteld is adviesrecht niet van toepassing op dit initiatief, omdat het ingediende bouwplan aan de uitgangspunten van dit vastgestelde paspoort voldoet. Uw college is dan bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Op deze aanvraag is de reguliere procedure van toepassing.

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. Hieronder vatten wij enkele aandachtspunten uit de GoFlo kort samen.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Wonen

De ontwikkeling van de Wingerd past binnen het programma wonen 2024-2028 en het regioakkoord. Er worden 10 sociale huurwoningen gebouwd met een gebruiksoppervlakte van 90 tot 120 vierkante meter. Het bouwen van deze woningen draagt bij aan verschillende ambities uit het gemeentelijke programma wonen, zoals het uitbreiden van de betaalbare voorraad en woningen aantrekkelijk maken voor verschillende doelgroepen. Huidige bewoners van de Florabuurt hebben voorrang op een woning aan de Wingerd.

Mobiliteit

Wij hebben het plan getoetst aan het geldende parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen. Voor 10 sociale huurwoningen geldt een parkeerbehoefte van 10,3 parkeerplaatsen. Dit ronden wij af naar 11 parkeerplaatsen, deze parkeerplaatsen leggen wij aan langs de Wingerd. Alle woningen krijgen een berging waarin de bewoners hun fietsen kunnen stallen.

De verwachte toename aan verkeer ligt tussen de 39 en 47 bewegingen per etmaal. Dit is een beperkte toename, die de bestaande wegen goed kunnen opvangen. Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Duurzaamheid en water

Wij hebben het plan getoetst aan de duurzaamheidsleidraad voor bouwen. Bij de vaststelling van het kavelpaspoort hebben wij bepaald dat het plan aan deze leidraad moet voldoen. Tijdens de planvorming is gebleken dat dit niet haalbaar is. Het plangebied is beperkt tot de bebouwing en kleine voor- en achtertuinen, waardoor er weinig ruimte is om aan alle eisen te voldoen. Voor een plan voor 10 sociale huurwoningen is het financieel niet haalbaar om via maatregelen aan de bebouwing te voldoen aan alle eisen uit onze duurzaamheidsleidraad. Het plan voldoet onder andere niet aan onze eisen voor waterberging, hergebruik van materialen en materiaalgebonden CO₂ uitstoot en – opslag. Het plan voldoet wel aan onze eisen voor onder andere energie, natuurinclusiviteit en bodemdaling.

Voor de ontwikkeling van de gehele Florabuurt is een ecologische quick scan uitgevoerd. De Wingerd is meegenomen in dat onderzoek. Bij de Wingerd zijn geen ecologische waarden gevonden, nader flora en fauna onderzoek was daarom niet noodzakelijk. Voor de ontwikkeling moesten er een aantal bomen wijken. Er zijn 3 bomen gekapt en de 3 andere bomen zijn verplaatst naar een andere plek in de Florabuurt. Bij de nieuwbouw treft Havensteder maatregelen om voor de gewone dwergvleermuis, de akkerhommel en dakbroeders een habitat te creëren.

Met de ontwikkeling van de Wingerd neemt de verharding toe. Als er meer dan 500 m² verharding bijkomt moet er volgens de regels van het Hoogheemraadschap water gecompenseerd worden. De toename aan verharding blijft onder deze grens, waardoor compensatie niet nodig is.

Bodem

Op 12 maart 2024 heeft Waders Milieu BV verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem licht vervuild is. De resultaten geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek en de vervuiling is dusdanig klein, dat saneren niet noodzakelijk is. Het aspect bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het plan. Volgens de afspraken in de koopovereenkomst leveren wij de grond bouwrijp aan Havensteder.

Geluid

Voor geluidgevoelige gebouwen zoals woningen gelden standaardwaarden voor de toegestane geluidsbelasting op de buitengevel, dit wordt uitgedrukt in Lden. De voorgenomen ontwikkeling maakt nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk, daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd naar het geluid afkomstig van de Wingerd, Schenkelse Dreef, Kralingseweg en Meidoornveld. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde voor woningen, 53 Lden, op de noordwestzijde met 2 Lden, tot 55 Lden, wordt overschreden. De grenswaarde van 70 Lden wordt daarmee niet overschreden. Aanpassingen aan de bron of maatregelen in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting te verminderen zijn vanuit verkeers- of stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken staan wij toe dat de standaardwaarde wordt overschreden. Het bouwen van grondgebonden woningen valt onder de Wet Kwaliteitsborging, daarom zal door een kwaliteitsborger worden getoetst of wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB(A).

Mer beoordelingsbesluit

De ontwikkeling van deze 10 woningen kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, uit bijlage V kolom J.11 van het Omgevingsbesluit. Daarom moet worden beoordeeld of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat dit niet het geval is. Op grond van deze beoordeling is het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Uw college dient daartoe een besluit te nemen, maar hoeft onder de Omgevingswet geen apart document meer te ondertekenen. Hiertoe is een beslispunt aan dit voorstel toegevoegd.

Q-team

Het Q-team heeft het plan op 18 oktober 2024 tijdens het vooroverleg behandeld. Daarna is het ontwerp verder aangepast en zijn details aan de voorgevel en het dak verder uitgewerkt. Op 10 januari 2025 heeft het Q-team het plan tijdens de vergunningaanvraag weer behandeld. Het Q-team heeft een positief advies gegeven. Hiermee voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de Wingerd is onderdeel van de GREX Florabuurt. Met Havensteder is op 18 maart 2025 een koopovereenkomst afgesloten. De te betalen grondprijs is conform de Grondprijzenbrief 2024. De plankosten zijn verwerkt in de koopprijs en worden niet apart verhaald.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De woningbouw aan de Wingerd is onderdeel van de gebiedsvisie Florabuurt. Het is onderdeel geweest van de participatieprocedure rondom deze gebiedsvisie. Daarnaast hebben wij voor het opstellen van het kavelpaspoort Wingerd ook een aparte bijeenkomst georganiseerd op 6 juli 2022. Hier hebben wij het conceptkavelpaspoort besproken met de buurt. Op 13 september 2022 hebben wij tijdens de 'WOP on tour' het plan nogmaals met de buurt besproken. Tijdens de inloopbijeenkomsten van 29 maart 2023 en 3 juli 2024 voor de gehele Florabuurt was er ook gelegenheid om vragen over de Wingerd te stellen aan Havensteder. Omdat het ingediende plan voldoet aan de spelregels van het kavelpaspoort is participatie voor de aanvraag van de omgevingsvergunning niet verplicht.

Het plan hebben wij opgestuurd naar onze ketenpartners, zoals de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. Zij hebben geen bezwaren tegen het plan. Hun reacties hebben ook niet geleid tot aanpassingen van het plan.

FINANCIEN

De kosten voor de omgevingsvergunning worden verhaald via de leges, waardoor dit voorstel geen financiële consequenties heeft.

JURIDISCH ADVIES

Juridische zaken is akkoord met het voorstel.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Nadat wij de omgevingsvergunning hebben verleend wordt dit bekendgemaakt in het Gemeenteblad, Het Kontakt en op de gemeentelijke website.

De omgevingsvergunning wordt verleend via de reguliere voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden kunnen na het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar maken tegen het besluit van het college om deze te verlenen. Daarna is het ook nog mogelijk om in beroep te gaan bij de rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

- Omgevingsvergunning Wingerd;
- GoFlo inclusief bijlages.