

Onderwerp: definitieve vvgb voor de bouw van 21 appartementen aan de Stenenkamerstraat 3, Herveld

Ons kenmerk: 12RV000014

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: **10**

Elst, 28 februari 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Voorgeschiedenis

Op 24 december 2010 heeft Langbroek Architecten BV namens Augustinus Onroerend Goed BV een omgevingsvergunning aangevraagd voor de oprichting van 21 appartementen op het perceel aan de Stenenkamerstraat 3 te Herveld. Op dit perceel was kunststofleidingengroothandel De Wildkamp BV gevestigd. De groothandel is inmiddels verhuisd naar bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland waardoor het perceel aan de Stenenkamerstraat vrijkomt voor herontwikkeling.

Het ingediende plan betreft een aangepast plan van een eerder plan waarvoor in 2009 een bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Op het toenmalige plan van 24 appartementen verdeeld over 3 woongebouwen waren veel zienswijzen binnengekomen. Na behandeling van het plan in de commissie Ruimte bleek er onvoldoende politiek en maatschappelijk draagvlak voor het plan te zijn en heeft de initiatiefnemer zijn verzoek ingetrokken.

Het plan is vervolgens door de initiatiefnemer aangepast waarbij tegemoet is gekomen aan een groot aantal van de bezwaren van omwonenden. De belangrijkste aanpassingen die zijn gemaakt zijn de verplaatsing van de parkeergelegenheid naar de zijkant van het perceel, 3 appartementen minder in het plan, 2 woongebouwen in plaats van 3 woongebouwen en aanpassingen in de voorgevelrooilijn en bouwhoogte.

Het aangepaste plan is tweemaal tijdens een informatieavond (11 mei en 22 juni 2010) voorgelegd aan de omwonenden op basis waar het plan nog eenmaal op details is aangepast, met name ter verbetering van de privacy van omwonenden. Vervolgens is er 21 juli 2010 overleg geweest tussen enkele bewoners en de initiatiefnemer. Dit overleg heeft echter niet geleid tot overeenstemming tussen beide partijen. Het belangrijkste bezwaar dat de omwonenden destijds hadden was de bouwhoogte, en dan met name de derde woonlaag, in combinatie met zorgen om de privacy.

Voorliggend plan

Voor het definitieve plan is vervolgens op 24 december 2010 een omgevingsvergunning aangevraagd. Het plan is diverse malen besproken in de welstandcommissie. Op 25 mei 2011 heeft de welstandscommissie (nu Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) een positief advies uitgebracht over het plan.

Het perceel aan de Stenenkamerstraat is gelegen binnen het bestemmingsplan Herveld-Andelst en heeft hierbinnen de bestemming 'bedrijf'. Woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Daarin is bepaald dat voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waarvoor niet in het bestemmingsplan zelf een afwijkmogelijkheid is opgenomen, medewerking kan worden verleend via een omgevingsomgeving voor de afwijking van het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c Wabo). Deze omgevingsvergunning wordt binnen de gemeente Overbetuwe betiteld als 'projectomgevingsvergunning' (POG). Hiervoor moet een uitgebreide procedure van de Wabo worden gevolgd. De wet bepaalt dat de raad bij een POG een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) moet afgeven.

Op 29 november 2011 heeft u een ontwerp-vvgb afgegeven. De projectomgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb hebben vervolgens 6 weken voor zienswijzen terinzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode zijn 3 zienswijzen ingediend. In het bijgevoegde rapport zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen leiden deels tot aanvullingen van de projectomgevingsvergunning maar niet tot inhoudelijk planwijzigingen.

Voordat de projectomgevingsvergunning door uw college kan worden verleend, is het nodig om een definitieve verklaring van geen bedenkingen van u te verkrijgen.

De POG-lijst

De Stenenkamerstraat 3 valt binnen categorie 6 van de POG-lijst. Deze categorie stelt dat alle plannen waarvoor de raad een ontwerp-vvgb afgeeft binnen deze categorie vallen. Als er vervolgens géén zienswijzen worden ingediend hoeft er geen definitieve vvgb te worden aangevraagd. Worden er wel zienswijzen ingediend, dan moet uw college wél een definitieve vvgb aanvragen. Er zijn tijdens de zienswijzenperiode 3 zienswijzen ingediend. Op basis van de POG-lijst moet er dus een definitieve vvgb aan u worden gevraagd.

2. Waarom naar de raad

Op basis van de artikelen 2.12 en 2.27 lid 1 van de Wabo en artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is de raad bevoegd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo voort te zetten, wordt u gevraagd een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Na het succesvol doorlopen van de procedure en het verlenen van de POG, kan de initiatiefnemer starten met de bouw van de appartementen en het inrichten van de openbare ruimte.

4. Argumenten en alternatieven

In het kader van de POG is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin een ruimtelijke belangenafweging is opgenomen. Daarin is onder andere een beleidsmatige en stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het plan. De welstandscommissie heeft ingestemd met het plan. Ook is er extern stedenbouwkundig advies gevraagd. Dit advies is ook positief. De privacy van omwonenden is vanwege de indeling van de appartementen in combinatie met de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen gewaarborgd.

Milieukundig (geluid, luchtkwaliteit, flora- en fauna, etc.) zijn er geen belemmeringen voor de planuitvoering. Wel moet er, ten aanzien van de bestaande (afgeperkte) bodemverontreiniging, nog een risicobeoordeling worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodemverontreiniging gesaneerd moet worden. Indien uit de

risicobeoordeling blijkt dat er sprake is van (mogelijke) humane risico's dan zal de verontreiniging moeten worden gesaneerd. De initiatiefnemer dient hiertoe te zijner tijd een saneringsplan in te dienen, waarin wordt aangegeven hoe men denkt de verontreiniging te zullen saneren. De saneringsplicht wordt dan tevens als voorschrift aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

Daarnaast is aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek kan echter pas worden uitgevoerd nadat de bestaande bebouwing is gesloopt. Aan de omgevingsvergunning zal daarom als voorwaarde worden verbonden dat pas met de bouwwerkzaamheden gestart mag worden als het aanvullend archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

In het nieuwe plan is een tekort van 1,2 parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de Stenenkamerstraat is een parkeerhaven aanwezig waar 8 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit zijn openbare parkeerplaatsen die in het verleden mede werden gebruikt door bezoekers van De Wildkamp. Het parkeertekort van 1,2 parkeerplaatsen wordt opgevangen door bezoekers van de appartementen mede gebruik te laten maken van deze openbare parkeerplaatsen. Het is hierom niet de verwachting dat er parkeeroverlast ontstaat door realisatie van voorliggend plan.

Voor de verdere argumentatie wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing 'Herveld, Stenenkamerstraat 3'.

Zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen ingediend op de projectomgevingsvergunning. Twee zienswijzen zijn ingediend door omwonenden, de derde zienswijze is door ProRail ingediend. ProRail gaf aan dat er een akoestisch onderzoek moest worden uitgevoerd naar spoorweglawaaai vanwege de ligging van het plangebied binnen de onderzoekszone van de Betuweroute. Het onderzoek is uitgevoerd, hieruit blijkt dat er (ruim) voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden.

In een van de zienswijzen van een omwonende worden vragen gesteld over het te hanteren peil en de op te richten tuinmuur. Om deze vragen te kunnen beantwoorden is door de initiatiefnemer een tekening van de tuinmuur en van het peil toegevoegd aan de stukken.

In de andere zienswijze van een omwonende wordt onder andere ingegaan op aspecten privacy, daglichttoetreding en de gehanteerde parkeernorm.

In bijgevoegd rapport zienswijzen is een samenvatting van de zienswijzen alsmede de beantwoording opgenomen.

Alternatieven

U heeft als raad drie opties bij het behandelen van voorliggend voorstel. U kunt de vvgb afgeven, weigeren of afgeven en aan de vvgb voorschriften verbinden.

Een vvgb kan door u alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (art. 6.5 lid 2 Besluit omgevingsrecht).

Op basis van artikel 2.27 lid 3 en 4 Wabo heeft u de bevoegdheid om voorschriften aan de verklaring van geen bedenkingen te verbinden. Deze voorschriften mogen alleen worden toegevoegd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Voor zowel het weigeren van het afgeven van de vvgb als het verbinden van voorschriften aan de vvgb geldt dat het besluit voorzien moet zijn van een ruimtelijk

relevante motivering waarom volgens u strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Zie onder 6 Communicatie

6. Communicatie

Wanneer u besluit de definitieve vvgb af te geven, zal de definitieve projectomgevingsvergunning (POG) samen met de definitieve vvgb en overige bijbehorende stukken 6 weken ter inzage liggen.

Een publicatie hiervan komt in de Staatscourant en in De Betuwe. Daarnaast worden alle relevante stukken op de gemeentelijke website gepubliceerd.

7. Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. Door middel van deze overeenkomst worden alle door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten verrekend met de initiatiefnemer. Daarnaast wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin wordt afgesproken dat alle planschade die ontstaat als gevolg van de projectomgevingsvergunning voor rekening komt van de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. ruimtelijke onderbouwing Herveld, Stenenkamerstraat 3
2. ontwerp-besluit projectomgevingsvergunning (POG)

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: P.C.M. Gerards, tel.: (0481) 362300,
email: p.gerards@overbetuwe.nl

