

Grondeigenaren en bewoners Westrand Sint Pancras

Contactpersoon:	Dhr. J. (Jasper) de Boer	Datum:	1 november 2023
Telefoon:	072 575 55 55		
E-mail:	post@dijkenwaard.nl	Kenmerk:	
Onderwerp:	Westrand Sint Pancras		

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u wellicht weet is de gemeente Dijk en Waard bezig met de voorbereidingen van de aan te leggen nieuwe Gedempte Veert. Daarbij zetten wij in op de komst van een fietsstraat en vindt aanleg plaats van een riool om zodoende de toekomstige woningen langs de Gedempte Veert hierop aan te kunnen sluiten. Hiervoor maakt de gemeente een bestek (omschrijving van het uit te voeren werk). Ook dienen er kabels en leidingen aangelegd door de betreffende nutspartijen.

Begin dit jaar had de gemeente de verwachting dat de fysieke werkzaamheden nog dit jaar zouden kunnen worden afgerond. Sindsdien is er echter op meerdere vlakken vertraging ontstaan en hebben wij onze planning helaas flink moeten aanpassen. In deze brief lichten we dit toe.

Besteksvorming

Het bestek wordt op dit moment gemaakt, maar de afronding van dit bestek duurt langer dan wij hadden gehoopt en gewenst. De redenen daarvoor zijn o.a. de volgende:

- Een aantal ontwerpaspecten binnen het bestek vraagt meer tijd om deze op een goede manier technisch te kunnen uitwerken.
- De doorlooptijd van een aantal voorbereidende onderzoeken (archeologie en natuur) heeft langer geduurd kan verwacht

Op basis van ons huidige inzicht zouden wij begin 2024 met de fysieke werkzaamheden kunnen starten en zou dit in het derde kwartaal van 2024 gereed zijn. Vanaf dat moment kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van woningen langs de Gedempte Veert. Echter, recent ontvingen wij bericht van één van de nutspartijen dat zij hun werkzaamheden niet op korte termijn kunnen aanvangen.

Nutspartijen en verdere vertraging

Al enige tijd zijn wij als gemeente in overleg met de nutspartijen. Begin oktober 2023 hebben we overleg gevoerd op basis van onze bestekstekeningen voor het bouw- en woonrijp maken van de

Gedempte Veert. Op basis hiervan dienen de nutspartijen hun werkzaamheden aan de Gedempte Veert namelijk in te plannen.

Uit dit overleg kwam naar voren dat Liander aangeeft niet eerder dan in het eerste kwartaal 2025 kan aanvangen met haar werkzaamheden in het gebied. De werkzaamheden die zij verrichten (het aanleggen van een stroomkabel en het plaatsen trafostations) dienen parallel te lopen met het aanleggen van de riolering. Het is niet mogelijk een deel van het bouw- en woonrijp maken uit te voeren aangezien de toekomstige bouw kavels verspreidt liggen langs de gehele Gedempte Veert. Dit betekent dat **alle** bouw- en woonrijp werkzaamheden pas kunnen aanvangen nadat alle werkzaamheden door alle nutspartijen zijn ingepland. **Als gevolg hiervan ontstaat er minimaal een jaar extra vertraging op het bouw- en woonrijp maken.** Daarnaast geeft Liander aan risico te zien in de beschikbare netcapaciteit en het investeringsrisico, daar zij aan de voorkant geen zekerheid hebben dat er huisaansluitingen worden aangevraagd. De gemeente en Liander zijn in overleg over een mogelijke oplossing.

Gelet op deze vertraging zult u er nadrukkelijk rekening mee moeten gaan houden dat er een extra jaar vertraging ontstaat op de start van het bouw- en woonrijp maken en dus ook op de afgifte van omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen. Als gevolg hiervan kan de afgifte van omgevingsvergunningen niet eerder plaatsvinden dan in het najaar van 2025.

Hoe verder

De gemeente is in overleg met de Liander, maar ook de andere betrokken nutspartijen, om te bezien op welke wijze de werkzaamheden zo spoedig mogelijk kunnen aanvangen. De gemeente zal bovendien zekerheid willen verkrijgen op de door de nutspartijen in te plannen werkzaamheden. Hierdoor kan de gemeente haar werkzaamheden gaan inplannen. Zodra wij als gemeente zekerheid kunnen bieden over de planning van het bouw- en woonrijpmaken, zullen we u uitnodigen voor een informatieavond.

In behandeling nemen aanvraag omgevingsvergunningen

Gelet op hetgeen is vastgelegd in het exploitatieplan, kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouw van de nieuwe woningen wettelijk pas worden verleend nadat de hierboven omschreven werkzaamheden gereed zijn. Dit betekent dat, gezien de wettelijke beslistermijn, officiële aanvragen op dit moment nog geweigerd moeten worden, wegens strijd met het exploitatieplan (artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo).

Gelet op de wens van veel grondeigenaren om tot een zo spoedige mogelijke bouw van woningen te komen, zijn wij bereid om - zo'n twee maanden vóór de exacte opleverdatum van de werkzaamheden aan de Gedempte Veert - officiële aanvragen voor een omgevingsvergunning wel al in behandeling te nemen. Het besluit op de aanvraag kan dan direct ná de opleverdatum van de Gedempte Veert volgen. U zult te zijner tijd per brief worden geïnformeerd over de exacte opleverdatum en het moment waarop u de officiële aanvraag daadwerkelijk kunt indienen zonder het risico te lopen dat deze geweigerd wordt wegens strijd met het exploitatieplan. Wij realiseren ons echter terdege dat deze twee maanden tijdswinst zeer betrekkelijk is, gelet op de nieuwe vertraging die is ontstaan.

U kunt uw bouwplan alvast laten toetsen

U kunt nog geen aanvraag omgevingsvergunning doen maar wel een verzoek om een vooroverleg indienen. U kunt zo advies krijgen over de haalbaarheid van uw bouwplan. Er wordt gekeken of het plan voldoet aan het bestemmingsplan (na 2024: 'Omgevingsplan') en het uiterlijk kan vast worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstandscommissie). Een aanvraag om vooroverleg kunt u indienen via de website www.omgevingsloket.nl. Een

vooroverleg kost €146,50 aan leges.

Zo'n 8 weken voor het einde van het werk aan de weg kunt u vergunning aanvragen

Zo kan de omgevingsvergunning vrijwel direct na de oplevering van de nieuwe Gedempte Veert worden verleend. Daarbij helpt het uiteraard als uw bouwplan al in het vooroverleg is goedgekeurd. Als u de omgevingsvergunning eerder aanvraagt is dat in strijd met het exploitatieplan en wordt de aanvraag geweigerd. U moet dan later een nieuwe aanvraag doen.

Op 1 januari 2024 veranderen de regels voor bouwen en omgevingsvergunningen

Dan gelden de nieuwe wetten Omgevingswet en Wet Kwaliteitsboring voor het bouwen (Wkb). De Omgevingswet knipt de 'bouwvergunning' op in twee delen: het ruimtelijke en technische bouwen. Voor de omgevingsvergunning voor het ruimtelijke bouwen staan de regels in het Omgevingsplan. Dat omvat de huidige bestemmingsplannen, verordeningen en beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, die op 1 januari 2024 van rechtswege overgaan in het Omgevingsplan. Voor het technische bouwen gaat de Wkb gelden. Alleen voor complexe bouwplannen is nog een omgevingsvergunning nodig die wij toetsen aan de bouwtechnische eisen. Voor eenvoudigere bouwwerken is geen technische vergunning nodig en wordt die toets voortaan gedaan door een kwaliteitsborger. Dat is een private partij die onafhankelijk is van opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers. Ook het toezicht op naleving van de technische bouwvoorschriften verschuift naar de kwaliteitsborger.

Voor uw bouwplan is geen bouwtechnische omgevingsvergunning nodig

U moet zelf een erkende kwaliteitsborger inhuren. U hoeft dan alleen de start en afronding van de bouwwerkzaamheden bij ons melden. De bouw van een grondgebonden woning valt onder gevolgklasse 1. Dat zijn de gevallen waarvoor de Wkb bepaalt dat er vanaf 1 januari 2024 geen bouwtechnische omgevingsvergunning meer nodig is.

U heeft wel een ruimtelijke omgevingsvergunning nodig

Uw aanvraag daarvoor gaat over de ruimtelijke aspecten van uw bouwplan. Wij beoordelen dan of uw bouwplan voldoet aan het Omgevingsplan. Hierin staan de regels uit het huidige bestemmingsplan en de welstandseisen.

Ik hoop u met deze brief meer duidelijkheid te hebben gegeven over de planning en de ontstane vertraging. Mocht u behoefte hebben aan meer informatie, dan kunt u contact opnemen met mevrouw Appelman. Dit kan via s.appelman@dijkenwaard.nl of telefonisch via 072-5755555.

Op onze projectwebsite voor de Westrand Sint Pancras zullen wij u blijven informeren over de stand van zaken en de actuele planning. U kunt deze vinden op: www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten/sint-pancras-westrand-woningbouw

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Dijk en Waard,



De heer J. de Boer
Projectmanager Gemeente Dijk en Waard