



Raadsvoorstel

Nummer 949247	Raadsvergadering 18 december 2017	Datum 14 november 2017
Programma / product / collegewerkplan 6342201		Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad D.P. van Sluis
Onderwerp Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kavel 4K1'		
Gevraagde beslissing 1. het bestemmingsplan "Kavel 4K1" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.BP17Fascinatio4K1-4001, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen; 2. voor het bestemmingsplan "Kavel 4K1" geen exploitatieplan vast te stellen.		
Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel Op 19 september 2017 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Kavel 4K1" vastgesteld. In dit ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van het wettelijk vooroverleg opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht van 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 (gedurende zes weken) voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Het bestemmingsplan "Kavel 4K1" wordt nu - ter gewijzigde vaststelling - aan uw raad aangeboden.		
Beoogd doel / effect Het vaststellen van een planologisch kader (bestemmingsplan "Kavel 4K1") voor de realisatie van 48 appartementen (huurappartementen in de vrije sector).		
Onderbouwing van de gevraagde beslissing <u>Inleiding</u> BZ 01 B.V. heeft het voornemen om op de locatie kavel 4K1 48 appartementen (huurappartementen in de vrije sector) te realiseren. De ontwikkeling in het plangebied 4K1 past binnen de Woonvisie van gemeente Capelle aan den IJssel. De 48 woonappartementen voorzien in de behoefte van de gemeente om de mismatch te herstellen en nieuwe gezinnen aan te trekken als deze woonappartementen leiden tot doorstroming vanuit eengezinswoningen (door de verhuizing van ouderen).		



De locatie 4K1 bevindt zich in de wijk Fascinatio. Ten noorden van het plangebied is de metrospoorlijn tussen Rotterdam - Kralingse Zoom - Capelsebrug gelegen. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de metrohalte Capelsebrug. Het plangebied wordt ten zuiden begrensd door de Onacklaan. Ten westen van het plangebied zijn twee woontorens gelegen. Het plangebied betreft een braakliggend terrein en heeft binnen het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug de bestemming "Bedrijf".

Het plan past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.6.2 van dit bestemmingsplan. BZ01 B.V. heeft in overleg met ons door Antea een concept wijzigingsplan op laten stellen met het idee gebruik te maken van dit artikel 3.6.2. Het bouwplan bleek echter niet te voldoen aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 20 meter (artikel 3.6.2. onder b.). Het huidige ontwerp van het appartementencomplex kent een bouwhoogte van ruim 21 meter; en is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Daarom is besloten het concept-wijzigingsplan om te bouwen tot (postzegel)bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kavel 4K1" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht van 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan "Kavel 4K1" heeft het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn zowel op het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder als op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren gebracht.

Ambtelijke wijzigingen

In het plan zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, te weten:

*Regels

Artikel 3.3.2, onder a. (het toestaan van aan huis gebonden beroep in de woning): dit artikel is toegeschreven op grondgebonden woningen en niet op appartementen. Het artikel is als volgt gewijzigd: de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij maximaal 25% van het totale vloeroppervlak van de woning als zodanig mag worden gebruikt, tot een maximum van 50 m²;

*Toelichting

- Paragraaf 4.1, 1^e en 2^e regel is als volgt aangepast: "Er kan niet geheel worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid omdat het bouwplan een hogere bouwhoogte beoogt dan in de wijzigingsbevoegdheid maximaal is opgenomen".
- Paragraaf 4.3: Deze paragraaf is uitgebreid met een berekening van de invloed van het plan op het groepsrisico.
- Paragraaf 4.5 (Archeologie): Er wordt twee keer in de tekst gesproken over 2 meter beneden maaiveld. Dit moet 2 meter beneden NAP zijn.
- Paragraaf 4.5 (Archeologie): In de laatste alinea is verwezen naar artikel 53 van de Monumentenwet. Dit moet zijn Erfgoedwet 2016, artikel 5.10.

Vaststelling hogere grenswaarde

Er is door ons een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te verschaffen of geluid tot beperkingen of randvoorwaarden leidt voor geplande woningbouw dan wel dat een andere planopzet moet worden gekozen. Het onderzoek geldt als ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan "Kavel 4K1". Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) van respectievelijk 48 dB en 55 dB ten gevolge van respectievelijk het weg- en railverkeer op een aantal (geplande) woningen wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt op geen enkele locatie overschreden. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de bouw van woningen.

Om de ontwikkeling van de geplande woningen mogelijk te maken, dienen daarom hogere waarden te worden vastgesteld voor de woningen waar de geluidbelasting hoger is dan respectievelijk 48 dB en 55 dB.

Ons ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan "Kavel 4K1", van 28 september 2017 tot en met 8 november 2017, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van respectievelijk 48 dB en 55 dB voor respectievelijk weg- en railverkeer op de betreffende woningen is op 14 november 2017 door ons voor deze geplande woningen een hogere waarde vastgesteld. Nu wij de hogere grenswaarden hebben vastgesteld, kunt uw raad het bestemmingsplan "Kavel 4K1" vaststellen.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro moet de gemeenteraad voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vaststellen. In afwijking van het eerste lid van dit artikel kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten door de gemeente verhaald op derden. Een exploitatieplan hoeft niet door de gemeenteraad vastgesteld te worden als het kostenverhaal volgens lid 2 van artikel 6.12 van de Wro "anderszins verzekerd is", door bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of als de gemeente eigenaar is van de gronden. De gemeente is eigenaar van alle gronden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het kostenverhaal vindt plaats bij de uitgifte van de gronden. Gelet hierop kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Financiële consequenties / wijze van dekking

Er zijn geen financiële gevolgen.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

Het plan is in een WOP gepresenteerd.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "Kavel 4K1" is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar diverse instanties en overheden, zoals provincie en Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, gestuurd. Er zijn 4 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingediend. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in bijlage 6 bij de Toelichting van het bestemmingsplan "Kavel 4K1" en samengevat in paragraaf 6.2 van de bestemmingsplantoelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kavel 4K1" heeft ter inzage gelegen van 28 september 2017 tot en met 8 november 2017. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Voortraject

Het ontwerpbestemmingsplan "Kavel 4K1" is van 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 ter inzage gelegd.

Vervolgtraject

Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Tegen de onderdelen van de gewijzigde vaststelling kan iedereen beroep instellen bij de ABRvS. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking (tenzij het plan door de voorzitter van de ABRvS wordt geschorst of door Gedeputeerde Staten of de Minister een aanwijzing wordt gegeven als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 Wro).

Raadscommissie

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 4 december 2017.

Bijlage(n) welke ter kennis van de raad worden gebracht

Bestemmingsplan "Kavel 4K1" (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen)

Nadere informatie / technische vragen bij

Chantal van Hemert, c.van.hemert@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8762.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

DRS. A. DE BAAT

MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

Nummer

949247

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Kavel 4K1" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.BP17Fascinatio4K1-4001, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
2. voor het bestemmingsplan "Kavel 4K1" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2017,
de griffier,

de voorzitter,