

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1359479

Portefeuillehouder college / burgemeester griffier /
initiatiefnemer raad

Jannes van der Heide

Raadsvergadering

25 maart 2024

Programma / product / collegewerkplan

Ruimtelijke ordening

ONDERWERP

Bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' ongewijzigd vaststellen.

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor de bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' geen exploitatieplan vast te stellen.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL

Uw gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast. Het huidige voorstel valt nog onder de oude Wet ruimtelijke ordening (Wro) omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 (komst Omgevingswet) ter inzage heeft gelegen. De twee bestemmingsplannen maken daarmee onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. De regels voor dakkapellen en dakopbouwen in de bestemmingsplannen 'Fascinatio-Capelsebrug' (vastgesteld op 25 juni 2013) en 'Schollebaar' (vastgesteld op 6 februari 2012) zijn verouderd en dienen geactualiseerd te worden. Reden voor deze actualisatie is het feit dat de regels in deze bestemmingsplannen slechts beperkt of helemaal geen mogelijkheden bieden voor het bouwen van dakkapellen of dakopbouwen op plekken waar deze ruimtelijk gezien wel wenselijk zijn. Door deze beperking van mogelijkheden voor dakkapellen en dakopbouwen in de nu geldende bestemmingsplannen 'Fascinatio-Capelsebrug' en 'Schollebaar' moet voor bijna elke individuele dakkapel een afwijkingsprocedure worden gevolgd. Bij de overige bestemmingsplannen in Capelle zijn de regels ruimer; deregulering, en uniformering van regels en vermindering van administratieve lasten is de behoefte. Dit gebeurt middels zogenaamde 'paraplubestemmingsplannen'.

Paraplubestemmingsplan

Deze paraplubestemmingsplannen richten zich op deelgebieden Fascinatio-Capelsebrug en Schollebaar. Wij brengen in deze gebieden op een beleidsniveau (dakkapellen en dakopbouwen) verandering. De onderliggende bestemmingsplannen 'Fascinatio-Capelsebrug' en 'Schollebaar' blijven gelden. Alleen als er een nieuw initiatief komt voor dakkapellen of dakopbouwen vervallen de oude regels en gelden de nieuwe regels die benoemd zijn in de parapluplannen.

Er wordt hiermee tegemoet gekomen aan de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. Vanwege tijdswinst willen we deze actualisering nu doen. Dan kan de aandacht daarna verder op het omgevingsplan liggen.

Wij vragen aan uw raad om:

1. de bestemmingsplannen ongewijzigd vast te stellen en, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Het creëren van een actueel en passend toetsingskader voor dakkapellen en dakopbouwen in de wijken Fascinatio-Capelsebrug en Schollebaar zodat de bewoners van deze wijken in bepaalde gevallen niet onnodig leges hoeven te betalen en de toetsing van deze aanvragen eenvoudiger wordt en administratieve lasten voor onze gemeente vermindert.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

In de voorliggende bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' zijn de regels voor dakkapellen en dakopbouwen aangepast op het landelijk beleid. Daarnaast zijn de onherroepelijke vergunningen voor dakopbouwen en dakkapellen die in afwijking van de bestemmingsplannen Fascinatio-Capelsebrug en Schollebaar zijn verleend in de voorliggende bestemmingsplannen opgenomen (zie bijlage 4) en heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de te beschermen stedenbouwkundige en beeldkwaliteitswaarden in beide bestemmingsplangebieden.

Aanpassing op landelijk beleid

Op 1 november 2014 zijn de regels voor vergunningsvrij bouwen voor dakkapellen op landelijk niveau aangepast. Zo is de hoogte van een vergunningsvrije dakkapel aan de achterkant, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, aangepast van 1 meter 50 naar 1 meter 75. Deze regels zijn gelijk aan die van de regels van het Rijk (de zogenaamde bruidsschat) die samen met de bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan van Capelle. Deze aangepaste rijksregels hebben wij verwerkt in beide ontwerp-bestemmingsplannen.

Ontwikkelingen in de wijken

Wij hebben een stedenbouwkundige analyse laten uitvoeren van de wijken om de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitswaarden te inventariseren en te controleren (zie bijlage 2).

Schollebaar:

De analyse van Schollebaar laat zien dat in bepaalde woonblokken de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitswaarden beschermd moeten worden. Dit leidt tot aangepaste en verscherpte bestemmingsplanregels qua maatvoering voor dakkapellen en dakopbouwen in Schollebaar voor deze bepaalde woonblokken. Wij kiezen daarbij voor een gelaagdheid qua beschermingsniveau, waardoor wordt beschermd wat beschermd moet worden en ruimte ontstaat waar dat mogelijk is.

Fascinatio-Capelsebrug:

De analyse van de wijk Fascinatio laat zien dat de regels voor dakkapellen en dakopbouwen op adres niveau moeten worden aangepast omdat de ontwikkelingen in deze wijk de planregels hebben ingehaald. Er zijn meerdere afwijkende dakkapellen vergund. Uit de analyse blijkt verder dat het niet wenselijk is dat de standardeisen uit de aangepaste rijksregels voor dakkapellen aan de voorzijde op bepaalde locaties van toepassing te verklaren. Daarom nemen wij een extra uitzonderingsregeling op, voor die woningen waar een dakkapel aan de voorzijde wel toelaatbaar is als die voldoet aan de nieuwe regels uit het bestemmingsplan 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug'. Het doel hiervan is dat de dakkapellen goed passen bij het hoofdgebouw. Hiervoor wordt de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 7' toegevoegd aan het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug.

Met deze actualisatie is de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid gewaarborgd en het beleid geharmoniseerd. De bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' hebben zes weken ter inzage gelegen (van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024) en er zijn geen zienswijzen ingediend waardoor het ongewijzigd ter vaststelling voorligt.

Economische uitvoerbaarheid

Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van beide bestemmingsplannen gewaarborgd. De voorliggende bestemmingsplannen voorzien niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wro (nu geregeld in artikel 3.11 Omgevingswet). Het verhalen van de kosten is in dit geval niet aan de orde. Wij stellen dan ook voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten voor het adviesbureau die de regels, de verbeeldingen en de toelichtingen van de plannen heeft opgesteld, zijn gedekt vanuit bestaand budget. Er zijn geen verdere kosten verbonden aan de bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar'.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Via het wettelijk vooroverleg zijn geen aanpassingen gevraagd of bijzonderheden naar voren gekomen. Dorp Stad en Land heeft positief gereageerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

VOORTRAJECT

De bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' hebben zes weken ter inzage gelegen (van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024). Aan de bewoners van de wijken is voorafgaand aan de ter inzagelegging van de bestemmingsplannen een bewonersbrief verstuurd, waarbij is aangegeven dat ze de plannen konden inzien. Gedurende de ter inzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen zijn geen zienswijzen ingediend.

VERVOLGTRAJECT

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bedraagt zes weken vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit. Via officiële bekendmakingen.nl wordt het besluit gepubliceerd.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -beheer van 12 maart 2024

BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT

- Bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar'
- Stedenbouwkundige analyses Schollebaar en Fascinatio-Capelsebrug



NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Kirsten Menzel, .k.menzel@capelleaandenijssel.nl, (+31) 62516 1366

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

A.L. DUIJMAER VAN TWIST

C.H.J LAMERS



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024;

gelet op:

de regels voor dakkapellen en dakopbouwen in de bestemmingsplannen 'Fascinatio-Capelsebrug' (vastgesteld op 25 juni 2013) en 'Schollebaar' (vastgesteld op 6 februari 2012) zijn verouderd en dienen geactualiseerd te worden. Dit gebeurt middels zogenoemde 'paraplubestemmingsplannen'.

overwegende dat:

het creëren van een actueel en passend toetsingskader voor dakkapellen en dakopbouwen in de wijken Fascinatio-Capelsebrug en Schollebaar zodat de bewoners van deze wijken in bepaalde gevallen niet onnodig leges hoeven te betalen en de toetsing van deze aanvragen eenvoudiger wordt en administratieve lasten voor onze gemeente vermindert.

B E S L U I T :

1. de bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor de bestemmingsplannen 'Dakkapellen en dakopbouwen Fascinatio-Capelsebrug' en 'Dakkapellen en dakopbouwen Schollebaar' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2024,
de griffier,

de voorzitter,