

ONTWERPBESLUIT

Nederlandse Bouw Unie BV
De heer T. Voesenek
Postbus 110
4870 AC ETTEN-LEUR

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
16 januari 2017	845187/20160240		(010) 284 8402
Onderwerp		behandeld door/e-mail	
Omgevingsvergunning bouwen 20 woningen		R. Overdiep	
Fazantstraat / Merellaan		r.overdiep@capelleaandenijssel.nl	

Geachte heer Voesenek,

Op 21 november 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 20 woningen, project 'De Groene Oase', aan de Fazantstraat en de Merellaan. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 845187/20160240.

Projectomschrijving

De aanvraag betreft het realiseren van drie herenhuizen, twee zij-aan-zij-woningen, vier patiowoningen en elf appartementen aan de Fazantstraat en de Merellaan te Capelle aan den IJssel.

Activiteiten

De aanvraag omgevingsvergunning betreft de volgende activiteiten:

- bouwen, het bouwen van 3 herenhuizen, 2 zij-aan-zij-woningen, 4 patiowoningen en 11 appartementen;
- gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Middelwatering".

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 010 – 2848688
Telefax: 010 – 2848800
BTW nummer: 001877045B05
Rabobank: 38.18.22.222
IBAN: NL97RABO0381822222
BIC nummer: RABONL2U

Procedure

Wij hebben dit besluit conform paragraaf 3.3 van de Wabo voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Van toepassing op deze aanvraag is artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij de beoordeling van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat deze onvoldoende gegevens bevatte. Daarom hebben wij de gelegenheid geboden de aanvraag aan te vullen. Op 22 en 24 december 2016 ontvingen wij de nadere bouwkundige en constructieve uitwerking van het plan. De aanvraag bevat voldoende gegevens om in behandeling te kunnen nemen. De nadere uitwerking van het bouwplan kunnen op grond van de Mor op een later tijdstip ter goedkeuring worden ingediend.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit wordt op woensdag 18 januari 2017 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad IJssel en Lekstreek, de Staatscourant en op de website van onze gemeente.

Het ontwerpbesluit, de aanvraag en de bijlagen liggen vanaf donderdag 19 januari 2017 tot en met woensdag 1 maart 2017 voor een ieder ter inzage bij het informatiecentrum in het gemeentehuis aan de Rivierweg 111 (op werkdagen van 08:00 tot 17:00 uur). Een ieder is in de gelegenheid binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over het ontwerpbesluit in te dienen.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van het legesbedrag ontvangt u separaat een factuur na afhandeling van de aanvraag.

Voorwaarde indienen veiligheidsplan

Op de uitvoering van de bouw en sloopwerkzaamheden zijn de rechtstreeks werkende voorschriften van afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid voor de omgeving, geluidhinder, trillinghinder, stofhinder en de grondwaterstand. Uit een in te dienen veiligheidsplan zal moeten blijken hoe de bovengenoemde aspecten worden geborgd.

Toegankelijkheid

Naast de eisen uit het Bouwbesluit moet uw bouwplan voldoen aan de nota aanpasbaar bouwen van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Politiekeurmerk veilig wonen

Voor zover er vanuit het Bouwbesluit geen eisen zijn gesteld verzoeken wij u de voorwaarden voor het verkrijgen van een 'politiekeurmerk veilig wonen' in uw plannen en de uitvoering van de woning in acht te nemen.

Leeswijzer besluit

Dit besluit bestaat uit de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Motivering activiteit bouwen (bladzijde 4);
- Bijlage 2 Motivering gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (bladzijde 5).

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer R. Overdiep, telefoon: (010) 284 8402, e-mailadres: r.overdiep@capelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 845187/20160240 vermelden?

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
het hoofd van de unit Handhaving en Vergunningen,



M.A. van Donge

Bijlagen:

1. aanvraagformulier, gedateerd 21 november 2016;
2. projectdocumentenlijst, gedateerd 22-12-2016;
3. Materiaal- en kleurenschema, gedateerd 22-12-2016;
4. Bouwbesluittoets, doc.nr. B5900, gedateerd 22-12-2016;
5. Energieprestatieberekening, doc.nr. B5910, gedateerd 22-12-2016;
6. Situatie, doc.nr. B5000, gedateerd 22-12-2016;
7. Plattegronden, gevels en doorsneden, type H, doc.nr. B5100, gedateerd 22-12-2016;
8. Plattegronden, gevels en doorsneden, type P, doc.nr. B5110, gedateerd 22-12-2016;
9. Plattegronden, gevels en doorsneden, type P - optie, doc.nr. B5115, gedateerd 22-12-2016;
10. Plattegronden, gevels en doorsneden, type Z, doc.nr. B5120, gedateerd 22-12-2016;
11. Dakoverzicht woningen, doc.nr. B5130, gedateerd 22-12-2016;
12. Plattegrond – begane grond, appartementen, type A, doc.nr. B5150, gedateerd 22-12-2016;
13. Plattegrond – 1^e verdieping, appartementen, type A, doc.nr. B5151, gedateerd 22-12-2016;
14. Plattegrond – 2^e verdieping, appartementen, type A, doc.nr. B5152, gedateerd 22-12-2016;
15. Dakoverzicht, appartementen, type A, doc.nr. B5153, gedateerd 22-12-2016;
16. Gevels, appartementen, type A, doc.nr. B5200, gedateerd 22-12-2016;
17. Doorsnede, appartementen, type A, doc.nr. B5300, gedateerd 22-12-2016;
18. Principedetails – woningen, doc.nr. B5700, gedateerd 22-12-2016;
19. Principedetails – appartementen, doc.nr. B5750, gedateerd 22-12-2016;
20. De Groene Oase, ruimtelijke onderbouwing, id-code NL.IMRO.0502.OAB16Fazantstraat-3001, gedateerd 17-11-2016
21. Ons ontwerp besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde tot 56 dB(A) van wegverkeerslawaai afkomstig van de Rivierweg.

Bijlage 1

Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 20 woningen op de locatie Fazantstraat en de Merellaan liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012;
- c. het bouwwerk in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;
- d. het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan daaraan te stellen redelijke eisen van welstand;
- e. het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6 lid 3 onder b van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelwatering". De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. In de motivatie op bladzijde 6 van dit besluit zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven.

Ten aanzien van het gestelde onder d.

Het bouwplan is door ons voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. De commissie beoordeelt de aanvraag op basis van de welstandsnota 2013. Van toepassing is een regulier niveau van welstand en de typologie "Grootschalige voorzieningen in het groen".

In zijn vergadering van 10 januari 2017 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies uitgebracht.

Het bouwwerk zal, zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder e.

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan is er geen aanleiding voor een advies van de Commissie tunnelveiligheid.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens de omgevingsvergunning voor het bouwen van 20 woningen, project de Groene Oase, aan de Fazantstraat en de Merellaan te verlenen.

Bijlage 2

Motivering van het besluit voor de activiteit: Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Aan ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Middelwatering" voor het bouwen van 20 woningen, project 'De Groene Oase', aan de Fazantstraat en de Merellaan liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Uw bouwplan om op de locatie Fazantstraat 20 koopwoningen bestaande uit 3 herenhuizen, 2 zij-aan-zij-woningen, 4 patio woningen en 11 appartementen te bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Middelwatering 2004", zoals dat op 6 juli 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, op 27 augustus 2015 in werking is getreden en op 26 april 2016 onherroepelijk is geworden. In dit bestemmingsplan heeft grond waarop u uw bouwplan wilt realiseren namelijk de bestemming "Maatschappelijk".

Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo, kan aan uw bouwplan toch medewerking worden verleend

Wettelijk kader

Conform artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Voorliggend verzoek voldoet aan de onder punt 3 genoemde gevallen.

Ruimtelijke onderbouwing

Bij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan heeft u de door het bureau 'Rho-Adviseurs voor leefomgeving' opgestelde ruimtelijke onderbouwing van 17 november 2016 ingediend.

Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwing gelezen, beoordeeld en zijn met inachtneming van de inhoud van deze onderbouwing tot de conclusie gekomen dat er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening ontstaat als wij van het ter plaatse geldende bestemmingsplan af gaan kijken om de bouw van uw plan/project mogelijk te maken.

In deze ruimtelijke onderbouwing is ook gebruik gemaakt van de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Aangevoerd / onderbouwd is dat de bouw van dit type woningen voldoet aan de regionale behoefte en ook regionaal is afgestemd. Daarnaast past dit bouwplan / deze type woningen ook binnen het door ons vastgestelde woningbouwprogramma.

Ook hebben wij getoetst of uw bouwplan niet in strijd is met het provinciaal belang zoals dat beleid in de Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening Ruimte en Programma Ruimte is vastgelegd. Door middel van het invullen en indienen van het door de provincie voorgeschreven zogenaamde E-formulier bij het toepassen van deze 'kruimel'-afwijking is gebleken dat hier geen sprake van is.

Met de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing en de daarin getrokken conclusies stemmen wij in en nemen deze integraal over in ons besluit om af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Middelwatering".

Raadsbesluit aanwijzing categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht

Met de vaststelling van de Gebiedsontwikkeling Centraal Capelle en de vaststelling van de gebiedspaspoorten voor ontwikkellocaties spelen wij in op een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling, vroegtijdige proactieve participatie van bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) partijen en van de gemeenteraad.

In zijn besluit van 18 april 2016 heeft de gemeenteraad bepaald dat herontwikkelingslocaties met een gebiedspaspoort mogelijk gemaakt kunnen worden via een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo. Hierbij heeft de gemeenteraad ook besloten om voor deze gevallen geen verklaring van bedenkingen van hun raad meer te eisen. Dit overeenkomstig de mogelijkheid die in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt geboden.

Aangezien uw bouwplan voldoet aan het op 14 december 2015 door de gemeenteraad voor de locatie Fazantstraat vastgestelde Gebiedspaspoort én de op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Centraal Capelle valt uw bouwplan onder de categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 van het Bor waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat een verklaring van geen bedenkingen hun raad niet is vereist.

Hieruit volgt dat wij toepassing kunnen geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 2 van de Wabo gestelde mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voorts overwogen dat:

- uw bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is met inachtneming van de bijgevoegde door Rho opgestelde Ruimtelijke Onderbouwing van 17 november 2016;
- door het toepassen van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- uw bouwplan aangemerkt kan worden als zijnde de categorie van gevallen waarvan de gemeenteraad in zijn vergadering van 18 april 2016 heeft bepaald dat een verklaring van geen bedenkingen van hun raad niet is vereist;
- wij op grond van de bepalingen van de Wet Geluidhinder bij ons besluit van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai afkomstig van de Rivierweg tot 56 dB, zoals aangegeven in het rapport "Akoestisch onderzoek woningbouw Fazantstraat" van Peutz van 17 februari 2016 hebben vastgesteld. In uw bouwplan zijn de nodige maatregelen, zoals omschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels' van Tritum Advies van 16 november 2016, opgenomen om er voor te zorgen dat het wettelijk vereiste binnenniveau van 33 dB wordt gehaald.
- uw bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht;
- er in uw bouwplan de maatregelen zoals omschreven in het aanvullend akoestisch onderzoek 'geluidwering gevels' van Tritium Advies B.V. van 16 november 2016 voor de herenhuizen en zij-aan-zij-woningen zijn opgenomen waardoor geluidhinder afkomstig van het oefenen van de kerkkoren voor de eigenaren / gebruikers van deze woningen wordt voorkomen.

Ter inzage legging

Vanaf donderdag 19 januari 2017 tot en met woensdag 1 maart 2017 zal het ontwerpbesluit met uw aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw project "De Groene Oase" met de bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage liggen, en zal een ieder de gelegenheid hebben om zienswijzen bij ons college (het college van

burgemeester en wethouders, Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel) naar voren te brengen.

Deze stukken zijn:

- aanvraagformulier, gedateerd 21 november 2016;
- Situatie, doc.nr. B5000, gedateerd 22-12-2016;
- Plattegronden, gevels en doorsneden, type H, doc.nr. B5100, gedateerd 22-12-2016;
- Plattegronden, gevels en doorsneden, type P, doc.nr. B5110, gedateerd 22-12-2016;
- Plattegronden, gevels en doorsneden, type P - optie, doc.nr. B5115, gedateerd 22-12-2016;
- Plattegronden, gevels en doorsneden, type Z, doc.nr. B5120, gedateerd 22-12-2016;
- Dakoverzicht woningen, doc.nr. B5130, gedateerd 22-12-2016;
- Plattegrond – begane grond, appartementen, type A, doc.nr. B5150, gedateerd 22-12-2016;
- Plattegrond – 1^e verdieping, appartementen, type A, doc.nr. B5151, gedateerd 22-12-2016;
- Plattegrond – 2^e verdieping, appartementen, type A, doc.nr. B5152, gedateerd 22-12-2016;
- Dakoverzicht, appartementen, type A, doc.nr. B5153, gedateerd 22-12-2016;
- Gevels, appartementen, type A, doc.nr. B5200, gedateerd 22-12-2016;
- Doorsnede, appartementen, type A, doc.nr. B5300, gedateerd 22-12-2016;
- Principedetails – woningen, doc.nr. B5700, gedateerd 22-12-2016;
- Principedetails – appartementen, doc.nr. B5750, gedateerd 22-12-2016;
- De Groene Oase, ruimtelijke onderbouwing, NL.IMRO.0502.OAB16Fazantstraat-3001, gedateerd 17-11-2016;
- Ons ontwerp besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde tot 56 dB(A) van wegverkeerslawaai afkomstig van de Rivierweg.

Ook zijn deze stukken via de website www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan “Middelwatering” om de bouw van uw project “De Groene Oase” mogelijk te maken te verlenen.