

Behandelaar Overdiep, R.G. (Handhaving en Vergunningen) Datum 27-3-2017 12:58:50 Vertrouwelijk Nee Behandelwijze Bespreekstuk Portefeuillehouder D.P. van Sluis Besproken op 27-3-2017 Advies integraal Ja Overeenstemming met R36 R38 R37 Financiële toets Nee Financiële dekking Nee Kostenpl.nr./prod.nr. Juridische toets Ja Comm.advies Nee Fatale datum besluit 4-4-2017 Naar OR Nee	Paraaf unithoofd: Akkoord Donge van, M.A. 28-3-2017 14:50:57 Paraaf afdelingshoofd: Akkoord Huizinga, S.L.C. 28-3-2017 16:54:52 Paraaf gem. secretaris: Akkoord Baat, de A. 30-3-2017 12:55:57 Paraaf portefeuillehouder: Akkoord Sluis van, D.P. 30-3-2017 14:36:15
Behandeld in: Vergadering B&W 4-4-2017	
Onderwerp: Omgevingsvergunning nieuwbouwproject "De Groene Oase" van de Nederlandse Bouw Unie, bouwen 20 woningen, Fazantstraat/Merellaan	
Inhoud/strekking: Inleiding Op 21 november 2016 heeft de Nederlandse Bouw Unie (NBU) bij uw college een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteiten bouwen en afwijken bestemmingsplan voor de realisering van hun project "De Groene Oase" op de locatie Fazantstraat/Merellaan bij de Elimkerk ingediend. Dit project bestaat uit het realiseren van 20 koopwoningen te weten 3 herenhuizen, 2 zij-aan-zij-woningen, 4 patiowoningen en 11 appartementen. Omdat dit bouwproject in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middelwatering is (de locatie heeft in dit bestemmingsplan namelijk de bestemming "Maatschappelijk") kan bij uw college de benodigde aangevraagde omgevingsvergunning alleen worden verleend door gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid die artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uw college biedt. Normaliter moet de gemeenteraad voordat uw college van deze afwijkmogelijkheid gebruik kan maken, op grond van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo, eerst een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven. Bij zijn besluit van 18 april 2016 heeft de gemeenteraad, met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, echter een categorie van gevallen aangewezen waarin de gemeenteraad vindt dat het afgeven van deze zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' niet meer is vereist. Het moet dan gaan om een ontwikkellocatie waarvoor de gemeenteraad een gebiedspaspoort heeft vastgesteld. Als blijkt dat het ingediende bouwplan, waarvoor de benodigde aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend, aan de uitgangspunten/doelstellingen van dit door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort voldoet, dan is dat de categorie zoals die door de gemeenteraad is aangewezen.	
Gebiedspaspoort - Gebiedsvisie Zodoende is getoetst of deze aanvraag aan deze uitgangspunten/doelstellingen van het op 14 december 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedspaspoort Fazantstraat voldoet. Ook is getoetst of deze aanvraag in overeenstemming met de op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Centraal Capelle is. Uit beide toetsen is gebleken dat het door NBU ingediende bouwplan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie en het Gebiedspaspoort. Daarnaast blijkt uit de door NBU ingediende en door het bureau Rho opgestelde ruimtelijke onderbouwing van 17 november 2016 dat er geen strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening als uw college met gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan "Middelwatering" afwijkt om de bouw van de door NBU gewenste 20 koopwoningen mogelijk te maken. Tot slot blijkt uit het door bureau Peutz uitgevoerde akoestisch onderzoek van 17 februari 2016 dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de Rivierweg wordt overschreden. De berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 56 dB. Maatregelen om deze geluidsbelasting te reduceren zijn niet voldoende effectief of niet realistisch. Zodoende moet uw college om deze reden op basis van de Wet geluidhinder een hogere waarde (=56 dB) vaststellen.	

Ter inzage legging

Op grond van het vorenstaande is overgegaan tot het - op grond van artikel 3.12 van de Wabo - gedurende een periode van 6 weken ter visie leggen van het ontwerp van de door uw college te verlenen omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken. Deze stukken zijn de ingediende bouwtekeningen van het te realiseren bouwplan inclusief de daarin opgenomen optionele uitbreidingsmogelijkheden van de 9 grondgebonden woningen; de door Rho opgestelde ruimtelijke onderbouwing van 17 november 2016; het ontwerp van de nieuw aan te leggen woonomgeving met de benodigde aan te leggen parkeerplaatsen rondom / van dit project en het ontwerp van de door uw college vast te stellen hogere grenswaarde van 56 dB(A) van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Rivierweg.

Een ieder kon vanaf donderdag 19 januari 2017 tot en met woensdag 1 maart 2017 op het voornemen tot:

- het gaan afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelwatering" en;
- het vaststellen van de hogere grenswaarde van 56 dB van wegverkeerslawaaï van de Rivierweg een reactie (=zienswijze) bij uw college geven.

Zienswijzen

Tegen het voornemen om van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelwatering" af te gaan wijken is door een 4-tal personen binnen de hiervoor genoemde periode een zienswijze bij uw college ingediend. Omdat deze voldoende zijn gemotiveerd zijn de door de 4 appellanten ingediende zienswijzen ontvankelijk. Alle vier de zienswijzen gaan over de gevolgde participatieprocedure bij het vaststellen van het gebiedspaspoort voor de locatie Fazantstraat; de gevolgde procedure bij de selectie van de marktpartij en de daarna uitgevoerde studie en besluitvorming over de maat en plaatsing van de bouwblokken van het project "De Groene Oase" binnen de kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort. Vervolgens gaat één zienswijze nog over te weinig afvalcontainers en te weinig nieuw te maken parkeerplaatsen na realisering van het bouwplan. Twee zienswijzen gaan ook nog over de forse aantasting van het uitzicht vanuit hun woning door de realisering van het bouwplan en de gevolgde afwijkingsprocedure in plaats van een bestemmingsplanprocedure en dat in het nieuwe bestemmingsplan "Middelwatering" van 2015 geen rekening is gehouden met nieuwe woningbouw op de locatie Fazantstraat. Tot slot voert één appellant nog aan dat door de verhoogde verkoopprijzen van de appartementen het beoogde doorstromingseffect voor de Merelwijk (vrijkomende woningen voor jonge gezinnen) niet gaat werken.

Samenvatting ingediende zienswijzen tegen het project "De Groene Oase" van de Nederlandse Bouw Unie			
Zienswijze 1		Weerlegging	Zienswijzen gegrond
1.	Geen goede participatieprocedure doorlopen in het kader van de vaststelling van het gebiedspaspoort door de gemeenteraad	Omschreven is hoe de participatieprocedure doorlopen is en geconcludeerd wordt dat bij de totstandkoming van het besluit van de gemeenteraad waarbij het gebiedspaspoort voor de locatie Fazantstraat is vastgesteld de omwonenden / belanghebbenden voldoende en goed betrokken zijn geweest	nee
2.	De selectie van de gekozen marktpartij en de daarna gevolgde discussie / studie van de situering van het appartementengebouw is niet goed verlopen	Geconcludeerd wordt dat in goed overleg met de omwonenden onderzocht is of de maat en plaatsing van de bouwblokken binnen de kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort nog anders geprojecteerd kon worden. Uitkomst uitgevoerde studie en het daarover met de omwonenden gevoerde overleg heeft niet geleid tot het aanpassen van het bouwplan. Dit omdat dit vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieutechnisch oogpunt niet wenselijk en mogelijk is	nee
3.	Hoogte nieuwbouw in relatie met de omringende bebouwing te hoog	Hoogte nieuwbouw voldoet aan de in het gebiedspaspoort opgenomen ruimtelijke spelregels	nee
4.	Nieuwbouw vormt een te forse inbreuk op vrije uitzicht	Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen blijvend recht op vrij uitzicht. De huidige aanwezig leilinden beperken het uitzicht op het nieuw te bouwen appartementengebouw nu al. In 2014 was het uitzicht van appellant door het ter plaatse aanwezige schoolgebouw ook al beperkt. Vervolgens kan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan recht voor de woning van appellant een gebouw voor een maatschappelijke functie van 13 meter hoog worden gebouwd.	nee

		Tot slot kan de locatie met de maatschappelijk bestemming op grond van dit bestemmingsplan voor maximaal 40 % worden volgebouwd, na realisering van het bouwplan zal deze locatie voor slechts ca. 29 % volgebouwd zijn. Conclusie het aantasten van het uitzicht van appellant zal gelet op deze feiten niet leiden tot een onaanvaardbare situatie.	
5.	Maak op de te bebouwen locatie een groenvoorziening of speelgelegenheid	In de Structuurvisie 2030 heeft de gemeenteraad deze locatie aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw en vervolgens heeft de gemeenteraad ter uitvoering van deze visie het gebiedspaspoort Fazantstraat vastgesteld om deze locatie met woningbouw in te vullen volgens de in dit paspoort opgenomen regels / uitgangspunten. Zodoende kan de locatie niet als groenvoorziening of als speelvoorziening worden ingericht.	nee
6.	Gevolgde afwijkingsprocedure niet juist; had bestemmingsplan-procedure moeten zijn	Geconcludeerd is dat gelet op het besluit van gemeenteraad van 18 april 2016 een juiste afwijkingsprocedure is gevolgd	nee
7.	Fazantstraat krijgt te veel verkeer te verwerken en gaat parkeeroverlast ondervinden.	Door de ontsluiting van het nieuwbouwproject op de Merellaan naast de Elimkerk te situeren zal er van extra verkeer in de Fazantstraat geen sprake zijn	nee
8.	Afstand nieuwbouw tov huizen in Fazantstraat	Is 23 meter zoals al eerder aan appellant is gemeld	nee
Zienswijze 2		Weerlegging	Zienswijzen gegrond
1.	Geen goede participatieprocedure doorlopen in het kader van de vaststelling van het gebiedspaspoort door de gemeenteraad	Omschreven is hoe de participatieprocedure doorlopen is en geconcludeerd wordt dat bij de totstandkoming van het besluit van de gemeenteraad waarbij het gebiedspaspoort voor de locatie Fazantstraat is vastgesteld de omwonenden / belanghebbenden voldoende en goed betrokken zijn geweest	nee
2.	De selectie van de gekozen marktpartij en de daarna gevolgde discussie / studie van de situering van het appartementengebouw is niet goed verlopen	Geconcludeerd wordt dat in goed overleg met de omwonenden onderzocht is of de maat en plaatsing van de bouwblokken binnen de kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort nog anders geprojecteerd kon worden. Uitkomst uitgevoerde studie en het daarover met de omwonenden gevoerde overleg heeft niet geleid tot het aanpassen van het bouwplan. Dit omdat dit vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieutechnisch oogpunt niet wenselijk en mogelijk is	nee
3.	Te weinig afvalcontainers en parkeerplaatsen na realisering project	Tijdens of direct na realisering project worden de huidige 2 bovengrondse containers vervangen door 4 ondergrondse containers. Zodoende zullen er dan voldoende afvalcontainers aanwezig zijn. Er worden 28 nieuwe parkeerplaatsen in / bij het project aangelegd, zodat voldaan wordt aan de door de gemeenteraad op 14 december 2015 vastgestelde parkeernormen	nee
4.	Invulling groene karakter van het gebied van de bouwlocatie meedenken omwonenden	Gewezen is op gehouden bewonersavond waarop een geringe respons is geweest.	nee
Zienswijze 3		Weerlegging	Zienswijzen gegrond
1.	Gevolgde afwijkingsprocedure niet juist; had bestemmingsplan-procedure moeten zijn	Geconcludeerd is dat gelet op het besluit van gemeenteraad van 18 april 2016 een juiste afwijkingsprocedure is gevolgd	nee
2.	Woningbouw is niet mogelijk gemaakt in het nieuw bestemmingsplan Middelwatering zoals dat in 2015 door gemeenteraad is vastgesteld	Omschreven is waarom woningbouw op deze locatie niet in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Vervolgens wordt geconcludeerd dat een juiste afwijkingsprocedure is gevolgd	nee

3.	Nieuwbouw vormt een te forse inbreuk op vrije uitzicht	Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen blijvend recht op vrij uitzicht. De huidige aanwezige leilinden beperken het uitzicht op het nieuw te bouwen appartementengebouw nu al. In 2014 was het uitzicht van appellant door het ter plaatse aanwezige schoolgebouw ook al beperkt. Vervolgens kan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan recht voor de woning van appellant een gebouw voor een maatschappelijke functie van 13 meter hoog worden gebouwd. Tot slot kan de locatie met de maatschappelijk bestemming op grond van dit bestemmingsplan voor maximaal 40 % worden volgebouwd. Na realisering van het bouwplan zal deze locatie voor slechts ca. 29 % volgebouwd zijn. Conclusie het aantasten van het uitzicht van appellant zal gelet op deze feiten niet leiden tot een onaanvaardbare situatie.	nee
4.	Zal mogelijke waardevermindering van woning tzt door het indienen van een verzoek om planschadevergoeding gaan claimen	Gewezen is op de wettelijke mogelijkheid indienen verzoek om planschadevergoeding	nee
Zienswijze 4		Weerlegging	Zienswijzen gegrond
1.	Gevolgd afwijkingsprocedure is niet correct gevolgd, omdat in deze procedure de benodigde verklaring van geen bedenkingen nooit is gepubliceerd	Geconcludeerd wordt dat gelet op het besluit van de gemeenteraad van 18 april 2016 een juiste afwijkingsprocedure is gevolgd	nee
2.	Woningbouw is niet mogelijk gemaakt in het nieuw bestemmingsplan Middelwatering zoals dat in 2015 door gemeenteraad is vastgesteld	Omschreven is waarom woningbouw op deze locatie niet in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Vervolgens wordt geconcludeerd dat een juiste afwijkingsprocedure is gevolgd	nee
3.	Geen goede participatieprocedure doorlopen in het kader van de vaststelling van het gebiedspaspoort door de gemeenteraad	Omschreven is hoe de participatieprocedure doorlopen is en geconcludeerd wordt dat bij de totstandkoming van het besluit van de gemeenteraad waarbij het gebiedspaspoort voor de locatie Fazantstraat is vastgesteld de omwonenden / belanghebbenden voldoende en goed betrokken zijn geweest	nee
4.	De selectie van de gekozen marktpartij en de daarna gevolgde discussie / studie van de situering van het appartementengebouw is niet goed verlopen	Geconcludeerd wordt dat in goed overleg met de omwonenden onderzocht is of de maat en plaatsing van de bouwblokken binnen de kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort nog anders geprojecteerd kon worden. Uitkomst uitgevoerde studie en het daarover met de omwonenden gevoerde overleg heeft niet geleid tot het aanpassen van het bouwplan. Dit omdat dit vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieutechnisch oogpunt niet wenselijk en mogelijk is	nee
5.	Beoogde doorstromingseffect wordt niet gehaald	Geconcludeerd wordt dat door realisering van de 11 nieuw te bouwen appartementen wel een doorstromingseffect tot gevolg zal hebben. Misschien niet voor de Merelwijk, maar wel voor andere eengezinswoningen in de gemeente	nee

Omgevingsvergunning

In de door uw college te verlenen omgevingsvergunning zijn deze zienswijzen weerlegd en wordt uw college voorgesteld deze ongegrond te verklaren en over te gaan tot het verlenen van de door NBU aangevraagde omgevingsvergunning door met gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelwatering" af te wijken.

Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze tegen het vaststellen van de hogere grenswaarde van 56 dB van wegverkeerslawaaï van de Rivierweg is geen gebruik gemaakt. Zodoende wordt uw college voorgesteld om de hogere grenswaarden van 56 dB van wegverkeerslawaaï van de Rivierweg voor de 3 nieuw te bouwen herenhuizen vast te stellen.

Kostenverhaal

Tot slot wordt uw college voorgesteld om op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeente het kostenverhaal geregeld heeft bij de verkoop van de grond van deze locatie aan NBU. Hierbij wordt gebruik van het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 18 april 2016 waarbij de gemeenteraad - op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening - zijn bevoegdheid tot het niet vaststellen van een exploitatieplan met betrekking tot een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo aan uw college heeft gedelegeerd.

Advies om te beslissen:

1. De hogere grenswaarden van 56 dB van wegverkeerslawaai van de Rivierweg voor de 3 nieuw te bouwen herenhuizen vast te stellen;
2. De tijdens de tervisielegging van de te verlenen ontwerpomgevingsvergunning ingediende 4 zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. De door de Nederlandse Bouw Unie aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen en het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelwatering", met gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bouwproject geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De conceptbrieven aan de indieners van de zienswijzen vast te stellen.

Opmerkingen:**Besluit B. en W. : 4 april 2017**

Het college besluit conform het voorstel.