



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

373128

**Portefeuillehouder college / burgemeester griffier /
initiatiefnemer raad**

Maarten Struijvenberg

Raadsvergadering

22 maart 2021

Programma / product / collegewerkplan

ONDERWERP

Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen appartementengebouw Hortus

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen Realisatie 55 appartementen Hortus vast te stellen;
2. Gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) een definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven voor het realiseren van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de realisatie van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL

Achtergrond en aanvraag

Op 20 december 2019 is door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw Hortus met 55 koopappartementen. Het initiatief is gelegen aan de zuidelijke ring van de Fascinatio Boulevard in de wijk Fascinatio.

Omgevingsvergunning

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Op de locatie van de beoogde woningbouw ligt de bestemming 'bedrijf'. Woningbouw, anders dan woon-werk woningen, is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Daarnaast wijkt de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen af van de in het bestemmingsplan opgenomen 5 meter (de overschrijding bedraagt 1,05 en 2 meter).

Tevens overschrijdt het gebouw aan de achterzijde (aan de kant van de Abram van Rijkevorselweg) de bouwgrens. De overschrijding loopt van 0 tot 2 meter over een lengte van 14 meter.

Om toch medewerking te verlenen aan het bouwplan op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3) moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het plan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening;
- het plan moet vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- er dient door de raad een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) afgegeven te worden.

Ter inzage legging Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen

Het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, de Ontwerp VVGB en het Ontwerpbesluit hogere grenswaarden met bijbehorende bijlagen ingevolge de Wet geluidhinder hebben van donderdag 8 oktober 2020 tot en met woensdag 18 november ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen Hortus.

Vanwege het indienen van zienswijzen is een Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen nodig van uw raad. U wordt nu gevraagd een besluit te nemen over de Definitieve Verklaring van Geen bedenkingen waarbij u de inhoud van de zienswijzen kunt meenemen in de besluitvorming.

Ruimtelijk toekomstperspectief Fascinatio

Het plan Hortus is opgenomen in het Ruimtelijke Toekomstperspectief Fascinatio en voor het eerst in 2017 gepresenteerd aan omwonenden. De ontwikkeling van het plan Hortus is ruim voor het ontstaan van het Ruimtelijk Toekomstperspectief Fascinatio op 26 november 2018 via participatie met de bewoners van de wijk afgestemd. In december 2019 hebben de bewoners van Fascinatio het plan in zijn definitieve vorm kunnen zien en nogmaals kunnen reageren op het definitieve voorstel van de initiatiefnemer. De reacties op het plan waren positief, waarna het plan is ingediend in het Omgevingsloket voor de benodigde Omgevingsvergunning. Op 4 november 2020 is nogmaals een bewonersbijeenkomst gehouden, dit keer specifiek over het plan Hortus waarin de ontwikkelaar het plan heeft toegelicht.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Met het afgeven van een Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen kan de verdere procedure van de omgevingsvergunning worden vervolgd. De omgevingsvergunning is nodig om de bouw van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard mogelijk te maken.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

1.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot een gewijzigd besluit

Er zijn twee zienswijzen binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van Geen bedenkingen Realisatie 55 appartementen Hortus".

De twee zienswijzen gaan met name in op de volgende onderwerpen:

- parkeren en ontsluiting
- de omgeving van het pand
- de beeldkwaliteit van het pand en welstand
- aspect geluid
- de potentiële doelgroep van de woningen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen Realisatie 55 appartementen Hortus".

Deze (concept) Nota van beantwoording zienswijzen is zoals gebruikelijk aan de indieners van de zienswijzen toegezonden.

2.1 Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB)

De Wabo bepaalt dat de gemeenteraad voor een uitgebreide procedure een VvGB moet afgeven. In het kader van deze procedure is het noodzakelijk dat uw raad, als bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingplannen, verklaart geen bedenkingen te hebben bij deze afwijking van het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug.

2.2 Een goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 13 mei 2020) die voor het bouwplan is opgesteld, laat zien dat het bouwplan past binnen het beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk schaalniveau en dat het bouwplan functioneel en ruimtelijk inpasbaar is. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt ook dat milieuplanologische en ruimtelijk relevante aspecten zoals bodem, archeologie, bezonning, waterhuishouding, externe veiligheid en natuur geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

2.3 Hogere grenswaarden geluid

In de Wet geluidhinder wordt een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde aangegeven. Deze maximale grenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde niet, dient een zogenaamde hogere grenswaarde procedure gevoerd te worden.

Uit het akoestisch onderzoek (29 november 2019) blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor zowel de Abram van Rijckevorselweg (max. 62 dB na aftrek) en de Fascinatio Boulevard (max. 54 dB na aftrek) wordt overschreden.

Voor de Abram van Rijckevorselweg kan een hogere grenswaarde verleend worden tot maximaal 53 dB. Boven de 53 dB is het toepassen van dove gevels noodzakelijk.

Om deze reden is parallel aan de uitgebreide omgevingsvergunning de procedure hogere grenswaarde doorlopen. Op het ontwerpbesluit, dat samen met de Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 6 weken ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingekomen. Nadat uw gemeenteraad heeft besloten om de Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen voor dit initiatief af te geven, zal de hogere grenswaarden geluid tegelijkertijd met de verlening van de omgevingsvergunning door ons worden vastgesteld. Tegen het besluit om de hogere grenswaarden te verlenen, staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

2.4 Parkeren

Het voorstel voorziet in 75 parkeerplaatsen op eigen terrein voor auto's van bewoners en bezoekers. In de stallingsgarage is eveneens een inbandige fietsenberging aanwezig waar 80 fietsen kunnen worden gestald. Het initiatief is getoetst aan het paraplubestemmingsplan Parkeren en het hier ondergelegen parkeerbeleid en voldoet aan de hierin gestelde parkeereisen voor zowel de auto als de fiets. Het terrein wordt ontsloten op de Fascinatio Boulevard door een al aanwezige in- en uitrit op het perceel. Er worden geen openbare parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling onttrokken.

Gelet op het bovenstaande en omdat de zienswijzen niet leiden tot een gewijzigd besluit, stellen wij u voor om de Verklaring van Geen Bedenkingen ongewijzigd vast te stellen.

2.5 Economische uitvoerbaarheid

De grond is sinds 2016 eigendom van de ontwikkelaar. De kosten voor de planontwikkeling worden verhaald middels de leges. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd en er hoeft om die reden geen exploitatieplan opgesteld te worden.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

n.v.t

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSpraak EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

De initiatiefnemer heeft het plan in overleg met de gemeente tweemaal aan de bewoners van de wijk Fascinatio gepresenteerd. Op 26 november 2018 is het eerste ontwerp gepresenteerd; hierop is positief gereageerd. De realisatie van appartementen in plaats van kantoren is een wenselijke ontwikkeling. Men verwacht dat het appartementencomplex een positievere uitwerking op de verkeersdruk kan hebben dan de realisatie van een kantoorpand.

Nadat het plan goed ontvangen is, heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt en op 16 december 2019 nogmaals in de wijk gepresenteerd. Ook na deze avond waren er positieve reacties op het project Hortus.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegestuurd aan de Provincie Zuid-Holland, Archeologie Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard; ook zij zijn akkoord met het plan. Daarnaast is 4 november 2020 een bewonersavond georganiseerd. De reacties op de vragen en opmerkingen zijn verwerkt in een Nota van Beantwoording bewonersavond 4 november 2020 Hortus.

VOORTRAJECT

Bij besluit van 29 september 2020 heeft uw raad voor het betreffende project een Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen afgegeven.

Vervolgens heeft het plan voor een periode van 6 weken, van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020, voor iedereen ter inzage gelegen.

VERVOLGTRAJECT

Nadat uw raad de zogenoemde Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen heeft afgegeven, kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen. Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State. De Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen wordt samen met de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde en de bijbehorende bijlagen 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden ingediend. De stukken zijn tijdens de beroepstermijn van zes weken digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website www.capellebouwtaandestad.nl/fascinatio-hortus.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 25/26 januari 2021.

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

-
- Concept omgevingsvergunning;
 - Conceptbesluit hogere grenswaarde;
 - Ruimtelijke Onderbouwing inclusief onderzoeken;
 - Nota van beantwoording zienswijzen.

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Rosemarie Rienstra, r.rienstra@capelleaandenijssel.nl, 06-50055571

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

A.L. DUIJMAER VAN TWIST

MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 januari 2021;

gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie van 25/26 januari 2021;

b e s l u i t :

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen Realisatie 55 appartementen Hortus vast te stellen;
2. Gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) een Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven voor het realiseren van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de realisatie van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 maart 2021
de griffier, de voorzitter,