

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

293947

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

Maarten Struijvenberg

Raadsvergadering

28 september 2020

Programma / product / collegewerkplan

Programma: 8 Ruimtelijke Ordening
Product: 08.01 Ruimtelijke Ordening

ONDERWERP

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Roer (nabij Barbizonlaan 1)

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van geen bedenkingen nieuwbouw 25 appartementen Roer" 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 25 appartementen aan het Roer;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de realisatie van 25 appartementen aan het Roer.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL

Geschiedenis

Op 6 juni 2019 heeft Arcom Partners B.V. namens Verdouw advies een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een woongebouw met 25 appartementen aan het Roer nabij Barbizonlaan 1. Recent is al een omgevingsvergunning afgegeven voor transformatie van het naastgelegen kantoorgebouw Barbizonlaan 1 naar 54 appartementen.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Hoofdweg. Op de locatie van de beoogde woningbouw ligt namelijk de bestemming 'bedrijventerrein', woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast wijkt ook de geplande bouwhoogte van het woongebouw af van de maximaal in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte. De maximaal in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte varieert van 8 tot 14 meter.

Er kan medewerking worden verleend aan het bouwplan op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo). Er moet dan wel voldaan worden 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 u een verklaring van geen bedenkingen (hierna: 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 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Hiervan is één zienswijze buiten de wettelijke indieningstermijn (zes weken) ingekomen. Vanwege het indienen van zienswijzen is een definitieve VvGB nodig van uw raad. Uw raad wordt nu gevraagd om een besluit te nemen over de definitieve VvGB waarbij u de inhoud van de zienswijzen kunt meewegen in de besluitvorming.

Gebiedspaspoort Roer - Barbizonlaan

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een gebiedspaspoort Roer-Barbizonlaan. Aanleiding hiervoor is het toenemend aantal initiatieven (met name woningbouw) in het gebied. Hierdoor is een brede visie op de ontwikkeling van dit gebied noodzakelijk. In het gebiedspaspoort worden de ambities en spelregels voor het gebied Roer-Barbizonlaan vastgelegd. Vóór de start van het bovengenoemde gebiedspaspoort waren wij al in gesprek met de initiatiefnemer van het Roer. In dat kader zijn ook diverse afspraken over de herontwikkeling van zijn perceel vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Om deze reden hebben wij dit initiatief, vooruitlopend op de vaststelling van het gebiedspaspoort, in behandeling genomen. Het college heeft tijdens de raadsvergadering van 2 juni 2020 toegezegd het concept voorstel van het gebiedspaspoort en de ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de ontwerp VvGB van dit initiatief gelijktijdig te zullen bespreken in de raadsvergadering van 28 september 2020. De beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp VvGB nieuwbouw 25 appartementen aan het Roer is dan ook in nauwe samenhang bekeken met de beantwoording van de inspraakreacties rondom het gebiedspaspoort Roer-Barbizonlaan.

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 25 appartementen aan het Roer mogelijk te maken.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

1.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot een gewijzigd besluit

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van geen bedenkingen nieuwbouw 25 appartementen Roer".

Er zijn drie zienswijzen binnen de termijn ingediend en 1 buiten de termijn. Omdat deze zienswijze zonder verschoonbare redenen buiten de inzage termijn is ingediend, stellen wij u voor deze zienswijze buiten behandeling te stellen. De overige drie zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

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

- De gevolgde procedure: waarom niet eerst een door de gemeenteraad vastgesteld gebiedspaspoort?
- De matige betrokkenheid van de bewoners van het woongebouw de Barbizonstate bij dit project.
- De bouwhoogte van het nieuwbouwproject.
- Verkeer en parkeren.
- Verlies van uitzicht, verlies van zonuren en aantasting privacy en daarmee waardevermindering van eigendom als gevolg van het nieuwbouwproject.

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 nieuwbouw 25 appartementen Roer". Hierin is ook de zienswijze die buiten de termijn is ontvangen opgenomen. De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk met de inhoud van die van de andere drie zienswijzen.

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

2.1 Een VvGB is nodig in verband met de uitgebreide Wabo procedure

De Wabo bepaalt dat de gemeenteraad voor een uitgebreide procedure een VvGB afgeeft. Het afgeven van een VvGB is alleen mogelijk als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. 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 Hoofdweg.

2.2 Het project is ruimtelijk aanvaardbaar, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 6 augustus 2020) die voor het bouwplan is opgesteld, laat zien dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan past binnen het beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk schaalniveau en is functioneel en ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen andere milieuplanologische en ruimtelijk relevante aspecten zoals bodem, archeologie, bezonning, waterhuishouding, externe veiligheid en natuur geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

2.3 Hogere grenswaarden geluid

Uit het akoestisch onderzoek van 26 februari 2020 blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op zowel de Rijksweg A20 als de Capelseweg op de 25 nieuwbouwappartementen wordt overschreden.

De berekende geluidsbelasting bedraagt respectievelijk namelijk 53 dB en 56 dB. Om deze reden is, parallel aan de uitgebreide omgevingsvergunning de procedure hogere grenswaarden, doorlopen. Hierop zijn bij ons 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

In de raadsvergadering van 2 juni 2020 waarin de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van dit project op de agenda stond, zijn door uw raad zorgen geuit over het autoparkeren in het gebied. Er wordt op dit moment al vaak in openbaar gebied geparkeerd en de verwachting is dat dit door de transformatie en nieuwbouw van woningen in het gebied zal toenemen. In dit kader heeft uw college tijdens de raadsvergadering van 2 juni 2020 toegezegd het autoparkeren in de omgeving van het Roer te monitoren.

In september zal in het kader van het gebiedspaspoort Roer / Barbizonlaan het parkeren in dit gebied worden onderzocht. Uw raad wordt daarover door middel van een collegebrief geïnformeerd.

3.1. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient uw raad voor elk bouwplan (onder andere de realisatie van 1 of meerdere woningen) een exploitatieplan vast te stellen. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12, lid 2 Wro). Voor deze planontwikkeling worden deze middels een anterieure overeenkomst verhaald, welke op 10 mei 2019 is afgesloten met Staete Invest. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wro). 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.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

Zie economische uitvoerbaarheid

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Op 7 maart 2019 zijn de omwonenden en omliggende bedrijven door middel van een informatieavond over de plannen aan zowel Barbizonlaan 1 als het Roer geïnformeerd. De uitnodiging hiervoor is verspreid onder direct omwonenden, omliggende bedrijven en eveneens aan het wijkcomité Zevenkamp. Voor de informatieavond was echter weinig belangstelling. Omdat voor deze informatiebijeenkomst het appartementencomplex Barbizonstate niet was uitgenodigd, is op 14 mei 2020 specifiek voor dit woningbouwproject een extra tweede digitale informatieavond gehouden. Tijdens deze avond en ook na deze avond zijn door diverse geïnteresseerde aanwezigen vragen gesteld over dit nieuwbouwproject. Deze vragen zijn voorzien van een ambtelijke reactie. Deze ambtelijke reactie is samen met de presentatie van de informatieavond van 14 mei 2020 en alle andere relevante stukken te zien op de website <https://wijwillendit.nl/capelle-aan-den-ijssel/project/nieuwbouw-roer> geplaatst.

Daarnaast is het plan toegestuurd aan de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in het kader van het wettelijk vooroverleg. Beide wettelijke overlegpartners hebben aangegeven dat er geen provinciale belangen dan wel waterbelangen spelen met betrekking tot dit project.

VOORTRAJECT

Bij besluit van 2 juni 2020 heeft uw raad voor het betreffende project een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Vervolgens heeft het plan voor een periode van 6 weken, vanaf 11 juni 2020 tot en met 22 juli 2020, voor iedereen ter inzage gelegen.

VERVOLGTRAJECT

Nadat uw raad de zogenoemde (definitieve) VvGB 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 VvGB 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 <https://wijwillendit.nl/capelle-aan-den-ijssel/project/nieuwbouw-roer>. Daarnaast liggen de stukken ter inzage in de hal van het gemeentehuis.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 14 september 2020



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

- Conceptbesluit omgevingsvergunning
- Conceptbesluit hogere grenswaarde
- Ruimtelijke Onderbouwing
- Nota van beantwoording zienswijzen

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

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2020;

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

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 14 september 2020.

B E S L U I T :

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van geen bedenkingen nieuwbouw 25 appartementen Roer" 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 25 appartementen aan het Roer;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de realisatie van 25 appartementen aan het Roer.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2020,
de griffier,

de voorzitter,