

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: C. van Hemert
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: E.M.C. Faassen

Vergaderdatum: 4 juli 2023
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1189253

ONDERWERP

Omgevingsvergunning d'Amandelhof (gebouw C) Fluiterlaan 52

SAMENVATTING

Het college heeft op 11 oktober 2022 besloten de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen (gebouw C) met in het souterrain een parkeergarage aan de Fluiterlaan 52 te Capelle aan den IJssel vast te stellen. Daarnaast heeft het college in dezelfde vergadering het ontwerpbesluit hogere grenswaarde vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Vervolgens heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met de bijbehorende bijlagen (de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken) zes weken ter inzage gelegen, van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022.

Naar aanleiding van deze inzage termijn is een vijftal zienswijzen ingekomen, waarbij 1 zienswijze is ingetrokken.

Het college heeft het Besluit hogere waarden en de Nota van beantwoording zienswijzen vastgesteld, de ingekomen zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaart en de conceptbrieven naar de indieners van de zienswijzen vastgesteld. Daarnaast heeft het college ingestemd met het verzoek van de initiatiefnemer om gebouw C binnen de ambities van het gebiedspaspoort 2 meter richting gebouw B op te schuiven zodat het nieuwe gebouw op voldoende afstand is gesitueerd ten opzichte van de distributiewaterleiding van Evides. Tot slot heeft het college besloten de omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen (gebouw C) met in het souterrain een parkeergarage aan de Fluiterlaan 52 te Capelle aan den IJssel te verlenen en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De verleende omgevingsvergunning van 22 juli 2021 in te trekken;
2. De hogere grenswaarden van respectievelijk 50 dB van wegverkeerslawaaï van de Couwenhoekseweg en 59 dB railverkeerslawaaï van metrolijn C voor enkele appartementen op de oostgevel van het nieuwe appartementengebouw C vast te stellen;
3. De vijf ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en vier zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
5. De conceptbrieven aan de indieners van de zienswijzen vast te stellen.
6. In te stemmen met het verzoek van de initiatiefnemer om gebouw C binnen de ambities van het gebiedspaspoort twee meter richting gebouw B op te schuiven zodat het nieuwe gebouw op voldoende afstand is gesitueerd ten opzichte van de distributiewaterleiding van Evides;
7. De door De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen (gebouw C) met in het souterrain een parkeergarage aan de Fluiterlaan 52 te Capelle aan den IJssel met gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen;

8. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bouwproject geen exploitatieplan vast te stellen.

BESLUIT: 4 juli 2023

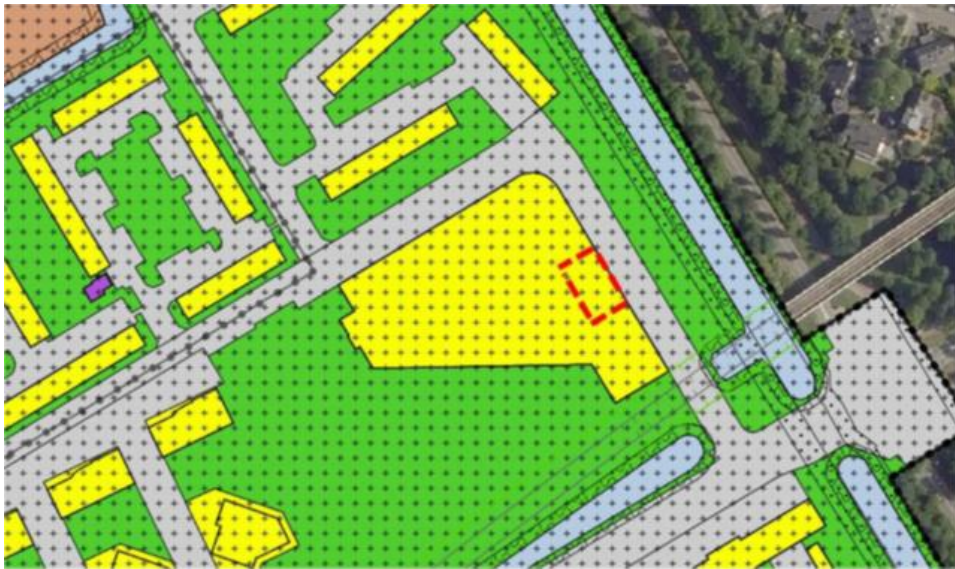
Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Inleiding

Op 18 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woongebouw d'Amandelhof bouwdeel C aan de Fluiterlaan 52 te Capelle aan den IJssel, welke niet past binnen het geldende bestemmingsplan Middelwatering.

Op 22 juli 2021 heeft uw college deze aanvraag met een reguliere procedure vergund.



Afbeelding 1: Uitsnede geldend bestemmingsplan, met rode omkadering globale ligging plangebied

In augustus 2021 zijn vier bezwaarschriften ingediend tegen dit besluit, welke door uw college op 9 november 2021 ongegrond zijn verklaard.

In december 2021 is door dezelfde vier partijen beroep bij de rechtbank ingesteld tegen de verleende omgevingsvergunning. De beroepsprocedure is nog in behandeling.

Tijdens deze beroepsprocedure is geconstateerd dat de verleende omgevingsvergunning tot stand had moeten komen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure in plaats van de reguliere procedure.

In de beroepschriften wordt de gevolgde procedure ook aangehaald. Gelet op de recente uitspraak over Oudewater (ECLI:NL:RBMNE:2020:4205) en de inmiddels bevestigde koerswijziging van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2022:571) en het feit dat artikel 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat het aantal woningen gelijk moet blijven bij het toepassen van onderdeel 1 van artikel 4 van bijlage II van het Bor, zijn wij van mening dat de kans groot is dat het ingestelde beroep gaat slagen.

Op verzoek van de initiatiefnemer is de uitgebreide procedure opgestart.

Voordat we de uitgebreide procedure opstarten, heeft uw college op 6 september 2022 besloten (documentnr. 903223):

1. De coördinatieregeling van toepassing te verklaren op (de voorbereiding en bekendmaking van) het project d'Amandelhof gebouw C;
2. De gemeenteraad via de collegebrief actief te informeren over dit besluit, zodat raadsleden de mogelijkheid hebben om binnen 14 dagen na het besluit aan te geven of zij gebruik willen maken van artikel 11 van de Coördinatieverordening.

De gemeenteraad heeft van de bovenstaande mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Dit houdt in dat ten behoeve van de gecoördineerde voorbereiding van de voor dit project benodigde besluiten geen raadsbesluit is vereist en de voorbereiding en inhoudelijke besluitvorming aan uw college wordt overgelaten.

Tot slot heeft uw college op 11 oktober 2022 (documentnr. 939793) besloten de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen (gebouw C) met in het souterrain een parkeergarage aan de Fluiterlaan 52 te Capelle aan den IJssel vast te stellen.

In dezelfde vergadering heeft uw college het ontwerpbesluit hogere grenswaarde vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Na deze besluitvorming zijn de stukken voor 6 weken voor iedereen ter inzage ingelegd.

Gebiedspaspoort

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middelwatering voor wat betreft het maximum aantal wooneenheden en de bouwhoogte. Dit betekent dat een omgevingsvergunning nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure.

Normaliter geeft de gemeenteraad, voordat uw college van deze uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gebruik kan maken, eerst een 'verklaring van geen bedenkingen' af. Bij haar besluit van 18 april 2016 heeft de gemeenteraad met gebruikmaking van het Besluit omgevingsrecht, echter categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een '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 aanvraag omgevingsvergunning is ingediend aan de ambities van dit, door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort, voldoet dan is er geen verklaring van geen bedenkingen meer benodigd van de gemeenteraad.

Ter inzage periode

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met de bijbehorende bijlagen (de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken) hebben van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. Evides heeft op 14 juni 2023 haar zienswijze ingetrokken. De overige ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen.

De zienswijzen gaan met name in op de volgende onderwerpen:

- De AERIUS berekening is niet volledig (alleen gebruiksfase is onderzocht);
- Het bouwplan voorziet in onvoldoende parkeervoorzieningen;
- De bouwhoogte en schaal van het bouwplan;
- De inbreuk op uitzicht en privacy;
- De toename van het aantal verkeersbewegingen met de daarbij behorende milieu effecten als gevolg van realisatie van het bouwplan;
- Het aantal woningen.

Aanpassing omgevingsvergunning / ruimtelijke onderbouwing / bijlagen

Wij adviseren een deel van de zienswijzen gegrond te verklaren en stellen voor de omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing en bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

Het gaat dan om de volgende drie aanpassingen:

1. Diverse zienswijzen gaan over het ontbreken van de AERIUS berekening voor de aanleg- / bouwfase. Naar aanleiding hiervan is de stikstofdepositie gedurende de aanleg- / bouwfase onderzocht, waarbij gebruik is gemaakt van de meest recente versie van de AERIUS Calculator. Uit deze berekeningen volgt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden, waardoor geen vergunning nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

2. Als gevolg van diverse zienswijzen over het parkeren, is de parkeerparagraaf en de parkeerbalans (bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing) onder de loep genomen. De daarin geconstateerde omissies zijn hersteld. Op basis hiervan kan (nog steeds) worden geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.
3. Naar aanleiding van de zienswijze waarin gesteld wordt dat het bouwplan meer verkeer genereert dan in de ruimtelijke onderbouwing wordt verondersteld, is een nieuwe verkeersgeneratieberekening uitgevoerd die tevens is toegelicht in de Nota van beantwoording zienswijzen. Hieruit volgt (nog steeds) dat het aspect verkeersgeneratie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

Stedenbouwkundig Advies

In het openbaar gebied naast gebouw C ligt een distributiewaterleiding van Evides. Evides en de initiatiefnemer zijn met elkaar in gesprek gegaan om het risico van schade en verstoring van deze watervoorziening tijdens en na de bouw te verkleinen.

Op basis van deze gesprekken heeft de initiatiefnemer ons gevraagd om gebouw C twee meter op te schuiven richting gebouw B.

In de spelregels van het gebiedspaspoort is opgenomen dat de ruimte tussen bouwvolumes B en C minimaal 21 meter dient te bedragen vanwege het behoud van de doorzichten naar het park. Door gebouw C twee meter op te schuiven richting gebouw B kan aan deze spelregel niet meer worden voldaan. In het gebiedspaspoort is aangegeven dat het voldoen aan de spelregels geen doel op zich is. Het realiseren van de ambitie wel!

Daarom hebben wij stedenbouwkundig getoetst of, ondanks de verschuiving van gebouw C richting gebouw B, de ambitie over het behouden van de doorzichten naar het park uit het paspoort gerealiseerd kan worden (zie de bijlage Memo verschuiving gebouw C).

Wij concluderen dat het beperkt verschuiven van gebouw C richting gebouw B stedenbouwkundig gezien verantwoord is. Het geheel van de bouwvolumes blijft een herkenbaar ensemble met voldoende open doorzichten. Bij de inrichting van de buitenruimte in dit deel van het plangebied dient wel maximaal te worden ingezet op het zo goed mogelijk beleefbaar maken van openheid en zicht tussen het Amandelpark en de Fluiterlaan.

Goede ruimtelijke ordening

Het bouwplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit de door bureau SRO aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 juni 2023, met de bijbehorende bijlagen welke integraal deel uitmaakt van het besluit.

Geluid

In de Wet geluidhinder zijn de ten hoogste toelaatbare waarden voor geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vastgelegd. Deze waarden mogen in principe niet worden overschreden. Indien de voorkeurswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet, dient een zogenaamde hogere waarde procedure gevoerd te worden.

Uit het akoestisch onderzoek (Van der Boom, 29 september 2020, zie bijlage bij ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat de geluidsbelasting door het wegverkeer op de Couwenhoekseweg op de oostgevel van het nieuwe gebouw C ten hoogste 50 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De hoogste geluidbelasting door railverkeer (metrolijn C) op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 59 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor overschreden.

Planrealisatie is mogelijk met het vaststellen van hogere waarden voor zowel weg- als railverkeer (zie bijlage Besluit hogere grenswaarden).

Het ontwerpbesluit hogere waarden is samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen voor zes weken ter inzage gelegd. Hier zijn geen zienswijzen op binnengekomen. Uw college wordt dan ook voorgesteld het besluit hogere waarden vast te stellen.

FINANCIEN

AKKOORD FINANCIEN

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Plankosten voor een bouwplan (onder andere de realisatie van 1 of meerdere woningen, zie artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) moeten wettelijk worden verhaald. Voor de planontwikkeling worden deze middels een anterieure overeenkomst verhaald. Op 28 mei 2019 heeft u besloten de anterieure overeenkomst met Cedrah voor de sloop en nieuwbouw van het woonzorg centrum d'Amandelhof aan te gaan (documentnr. 1081730). In de anterieure overeenkomst is ook overeengekomen dat op het moment dat er sprake is van planschade, voortvloeiend uit de planologische wijziging die het bouwplan mogelijk maakt, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan de initiatiefnemer. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Hierover dient u een besluit te nemen. Daarom is dit als beslispunt toegevoegd.

JURIDISCH ADVIES

AKKOORD JURIDISCHE ZAKEN

Met het voorliggende besluit zijn wij aan de beroepsgronden van eisers tegen de op 22 juli 2021 verleende omgevingsvergunning tegemoet gekomen. Het besluit van 22 juli 2021 wordt namelijk met het voorliggende besluit ingetrokken. De beroepsprocedure bij de rechtbank kan hiermee worden beëindigd. Omdat tijdens de beroepsfase aan de beroepsgronden tegemoet wordt gekomen (het besluit wordt ingetrokken) zal het college door de rechtbank wel veroordeeld worden in de proceskosten.

Daarnaast staat het uiteraard eisers vrij om beroep in te dienen over deze nieuwe omgevingsvergunning. In dit geval moet er rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Raad van State.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Na uw collegebesluit wordt de omgevingsvergunning samen met het besluit hogere waarden, de Nota van beantwoording zienswijzen, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen voor zes weken ter inzage gelegd.

Op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en 8.3 Wro (coördinatieregeling) worden de verschillende besluiten voor beroep als één besluit aangemerkt. Met de coördinatieregeling worden de betrokken besluiten gezamenlijk voorbereid en gelijktijdig bekend gemaakt. Ook vindt bundeling van rechtsbescherming plaats zodat een belanghebbende kan volstaan met het indienen van één beroepsschrift tegen één of meer van de gecoördineerde besluiten.

Tegen dit besluit kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. De stukken zijn tijdens de beroepstermijn van zes weken digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De stukken zijn ook in te zien in de hal van het gemeentehuis aan de Rivierweg 111.

Op deze aanvraag is tevens de Crisis- en herstelwet (bouw van meer dan 11 woningen) van toepassing. Artikel 11, lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuCHw) bepaalt dat indien tegen het besluit beroep openstaat, bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit ook wordt vermeld dat:

- De beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
- Het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

BIJLAGEN

- Omgevingsvergunning;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Besluit hogere grenswaarden;
- Nota van beantwoording zienswijzen;
- Conceptbrieven indieners zienswijzen;
- Gebiedspaspoort Amandelpark d.d. 25 september 2017;
- Situatietekening.