

## **Collegevoorstel Openbaar**

Behandelaar: P. van Overveld  
Afdeling / Unit: SB - Bouw- en Woningtoezicht  
Portefeuillehouder: P. Oskam

Vergaderdatum: 4 juli 2023  
Behandelwijze: Besprekstuk  
Documentnummer: 1198262

---

### **ONDERWERP**

Concept-omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase kavel 2K4 Fascinatio Boulevard Studentenhuisvesting

---

### **SAMENVATTING**

Op 23 februari 2023 is een omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase ingediend door Studenthousing Fascinatio B.V. voor het bouwen van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 2k4. Op 17 april 2023 is de (ruimtelijke) omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase verleend. Voorliggende aanvraag betreft een identiek bouwplan als de eerste fase omgevingsvergunning. De fase 2 vergunning vormt tezamen met de eerste fase vergunning, de omgevingsvergunning.

Het college heeft besloten de concept-omgevingsvergunning fase 2 vast te stellen en deze gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen

---

### **ADVIES OM TE BESLISSEN**

1. De concept-Omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase Kavel 2K4 Fascinatio Studentenhuisvesting vast te stellen;
2. De concept-Omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase Kavel 2K4 Fascinatio Studentenhuisvesting gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. Kennis te geven van dit concept-besluit door publicatie.

---

### **BESLUIT: 4 juli 2023**

Het college besluit conform het voorstel.

## INHOUD/STREKKING

---

Op 23 februari 2023 ontvingen wij de aanvraag omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase van Studenthousing Fascinatio B.V. voor het bouwen van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4.

### De aanvraag

Gezien de aanvraag en de ingediende bescheiden is het de bedoeling een woongebouw voor studentenhuysvesting te bouwen met een bouwhoogte van 22,2 meter (bovenzijde doorvalbeveiliging dakterrassen). Het woongebouw krijgt op de begane grond gemeenschappelijke ruimten. De verdiepingen worden gebouwd met 13 woonfuncties, welke worden ingericht tot 342 wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van studenten. Op 17 april 2023 heeft uw college de omgevingsvergunning eerste fase verleend voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan, ons kenmerk 0502498234/20210172. Met deze omgevingsvergunning eerste fase is tevens het besluit Hogere grenswaarden geluid verleend. De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase wijkt niet af van de eerste fase omgevingsvergunning en ziet op de activiteiten 'Bouwen' en 'het maken van een uitweg'.

### Beoordeling aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning is door ons beoordeeld op volledigheid en getoetst aan de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10, lid a, b en d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij de beoordeling is gebleken dat de aanvraag volledig is en er zijn geen strijdigheden geconstateerd met het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de nota Beeldkwaliteit 2017. Ons Q-team heeft op 30 juni 2023 positief ingestemd met het plan. Uit de ingediende bodemrapportages is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde bouwplan en aanvrager heeft voldoende aangetoond dat het plan in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012. Gezien het limitatieve en imperatief stelsel van de Wabo, moet de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase worden verleend, omdat er geen weigeringsgronden zijn. Tegen het besluit staan rechtsmiddelen open in de vorm van zienswijzen en beroep.

### Uitgebreide procedure van rechtswege van toepassing

Omdat de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase is voorbereid volgens paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide procedure), moet dezelfde procedure worden gevolgd voor de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase. Dit houdt in dat een concept van de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase, 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Omdat de 1<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning niet onder mandaat verleend is, is het juridisch noodzakelijk dat het mandaat voor deze 2<sup>e</sup> fase vergunning eveneens niet in mandaat kan worden afgedaan.

### Beroep ingediend tegen omgevingsvergunning 1e fase

Tegen de op 17 april 2023 door u verleende omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase is inmiddels beroep ingediend. Dit beroep staat het in procedure brengen van deze omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase niet in de weg. Juridisch zijn wij op grond van artikel 2.5, lid 3 van de Wabo verplicht om de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase, binnen de gestelde termijn te behandelen. Uiteindelijk zullen de omgevingsvergunningen 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase gezamenlijk de omgevingsvergunning vormen. Het ontbreken van 1 van beide vergunningen geeft geen titel om het gebouw te bouwen.

### Belangen omwonenden

Tegen het besluit staan rechtsmiddelen open in de vorm van zienswijzen en beroep. De bekendmaking van de omgevingsvergunning zal plaatsvinden via publicaties in 'Het Kontakt IJssel en Lekstreek' en via [www.bekendmakingencapelle.nl](http://www.bekendmakingencapelle.nl).

### Toepasselijkheid Crisis en Herstelwet

De Crisis en Herstelwet is op deze aanvraag 2<sup>e</sup> fase van toepassing. Dit houdt onder meer in dat bij een eventueel beroep:

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

### **Conclusie**

Bij de inhoudelijke toetsing van de aanvraag zijn geen weigeringsgronden geconstateerd. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt gebouwd op geschikte bodem en is in overeenstemming met het Bouwbesluit. De besluitvorming is integraal tot stand gekomen tussen VTH, SO en JZ. Voorgesteld wordt om de Omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase ter inzage te leggen.

### **FINANCIEN**

---

Geen consequenties. Legesverordening is van toepassing

### **JURIDISCH ADVIES**

---

Juridische zaken is akkoord met het voorstel.

### **ONDERNEMINGSRAAD**

---

N.v.t.

### **COMMUNICATIE**

---

Publicatie van het conceptbesluit.

### **BIJLAGEN**

---

- Omgevingsvergunning ons kenmerk 1133306/20200305.