



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1071514

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

Eric Faassen

Raadsvergadering

17 april 2023

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8. Ruimtelijke Ordening

ONDERWERP

Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van het bouwproject Fascinatio Boulevard kavel 2K4

GEVRAAGDE BESLISSING

1. de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpvergunning en -verklaring van geen bedenkingen studentenhuysvesting 2k4 Fascinatio' 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 de studentenhuysvesting 2k4 Fascinatio.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

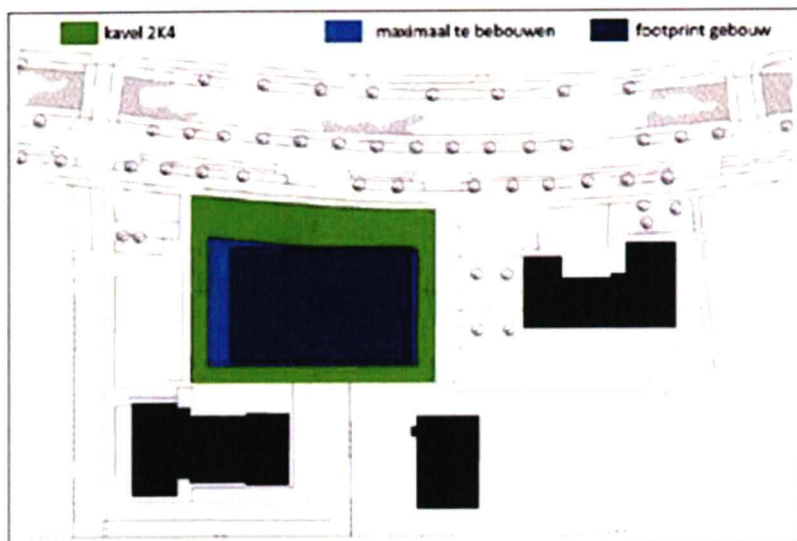
Op 16 mei 2021 is door de initiatiefnemer een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van één woongebouw met ruimte voor 400 studentenkamers met gemeenschappelijke ruimtes. De planlocatie ligt aan de zuidelijke ring van de Fascinatio Boulevard in de wijk. Het plan is op 6 juli 2022 aangepast naar 342 woningen.

Het initiatief

Het voornemen is om ter plaatse van de braakliggende gronden één woongebouw met ruimte voor 342 studentenkamers op te richten. Verder bevat het plan voor de bewoners een fitnessruimte, een gemeenschappelijke fietsenstalling en een bijbehorende parkeergelegenheid. Het beoogde bouwblok bestaat uit 7 verdiepingen en heeft een bouwhoogte van circa 22 meter. Zie onderstaande afbeeldingen voor de ligging van de bouwlocatie in de omgeving, impressie van het gebouw en het uiterlijk van het pand en het plan in zijn omgeving.



Ligging van het bouwplan in de omgeving (rode omkadering).
Kavel (bron: White House Deveboment)



Figuur 11. Aanzicht beoogde bebouwing – indicatieve impressie (bron: White House Development en ROM)



Omgevingsvergunning

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug' omdat de functie wonen niet is toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf". Ontheffing is in het bestemmingsplan niet opgenomen.

Daarnaast is het gebouw in strijd met de bouwregels van het bestemmingplan omdat de entree en het gebouw vanaf de eerste verdieping gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt voorgesteld, evenals de balkons op elke verdieping. Afwijking voor het bouwen buiten het bouwvlak is opgenomen in het bestemmingsplan bij artikel 21 onder b. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte wordt niet overschreden.

Er kan toch medewerking verleend worden aan het bouwplan op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3). Er moet dan 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 afgegeven te worden.

Voorgesteld is om in dit specifieke geval een uitgebreide (Wabo) procedure te doorlopen.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het Ruimtelijke Toekomstperspectief Fascinatio en er is bij door de aanvrager in een vroeg stadium een concreet plan met een bijbehorende ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

De Wabo bepaalt dat wij - bij het gebruik maken van deze afwijkingsprocedure - daaraan alleen medewerking kunnen verlenen als de raad een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) heeft afgegeven. Dit houdt in dat de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen het gaan afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen gaan verlenen. Het gaat bij dit initiatief, aangezien eerder al een vvgb is afgegeven op 14 november 2022, nu om een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Wij willen bereiken dat een Omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van één woongebouw met ruimte voor 342 studentenkamers met gemeenschappelijke ruimtes, aan de Fascinatio Boulevard, kavel 2k4.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 6 juli 2022) 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. Er wordt ingezet op een afronding van de wijk Fascinatio. De vraag naar woonruimte is enorm. Hierom wordt er in de buitenring van Fascinatio ingezet op het bieden van woonruimte aan studenten. De realisatie van deze studentenwoningen ondersteunt deze ontwikkeling.

Voordat de definitieve vergunning verleend kan worden, dient u voor dit bouwplan een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Wij stellen u voor, gezien in een eerder stadium de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor dit initiatief op 14 november 2022, nu een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Vaststellen hogere grenswaarde geluid

De geluidsnormen uit de Wet geluidhinder worden overschreden. Ter referentie; ook bij het project Hortus aan de Fascinatio Boulevard en bij woningbouwprojecten aan de 's-Gravenweg werden de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder overschreden. De Wet geluidhinder biedt mogelijkheid om af te wijken van de voorkeursgrenswaarden tot een maximale waarde, hiertoe moet een besluit hogere grenswaarden worden genomen.

In de Wet geluidhinder wordt een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde aangegeven. Uit het akoestisch onderzoek (8 april 2021) blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de Rijksweg A16, de Abram van Rijckevorselweg en de Fascinatio Boulevard wordt overschreden. Om deze reden stellen wij voor om op basis van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde van maximaal 59 dB vast te stellen voor wegparkeren voor de Rijksweg A16, de Abram van Rijckevorselweg en de Fascinatio Boulevard. Omdat voor de Rijksweg A16 en de Abram van Rijckevorselweg tevens de maximale grenswaarde wordt overschreden, is voor deze locaties het gebruik van dove gevels noodzakelijk.

'Op grond van het Afwegingskader hogere grenswaarden Wet geluidhinder *en in het kader van een goede ruimtelijke ordening* worden compenserende maatregelen toegepast wegens het ontbreken van geluidluwe gevels en buitenruimten bij een belangrijk deel van de studentenkamers. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van geluidsisolatie en een geluidsdempende rooster. Gelet op het voorgaande hebben wij op basis van de Wet geluidhinder het definitieve besluit hogere waarden vastgesteld.

Programma Wonen

In het in 2019 door u vastgestelde Programma Wonen 2019-2022 wordt een zestal speerpunten genoemd. Twee daarvan zijn:

1. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen
2. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar).

Het project 2K4 geeft met één woongebouw met ruimte voor 342 studentenkamers met gemeenschappelijke ruimtes invulling aan deze speerpunten. Capelle aan den IJssel heeft geen uitleggebieden waar nieuwe woningbouwontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd, maar richt zich sterk op de stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebouwen en gebieden.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

Plankosten voor een bouwplan worden middels leges verhaalt.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSpraak EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Op 16 december 2019 heeft Whitehouse Development en ROM (Rotterdamse ontwikkelmaatschappij) het plan voor studentenhuisvesting gepresenteerd aan omwonenden. Er was lof voor het uiterlijk van het gebouw maar ook waren er geluiden te horen of de studentenhuisvesting niet op kavel van NK1, waar nu de stadslandbouw is, zou kunnen worden gebouwd.

In de WOP-vergadering van 19 februari 2020 hebben wij toegezegd serieus deze mogelijkheid met beide partijen te willen bespreken. Het onderzoek naar verplaatsing van de studentenhuisvesting is afgerond en de beslissing is genomen dat er geen uitruil van kavels en bouwplannen gaan plaatsvinden.

Op 22 maart 2021 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden waarin ontwikkelcombinatie Whitehouse Development en de ROM de bouwplannen toegelicht hebben voor kavel 2K4.

Tijdens de bijeenkomst zijn er digitaal vragen gesteld vanuit de omgeving. Deze vragen zijn beantwoord door middel van een vraag- en antwoord presentatie. Zie de projectpagina op www.capellebouwtaandestad.nl

Tijdens de WOP-vergadering van 19 mei 2021 heeft de gemeente een presentatie gegeven over de parkeerplaatsen van dit ontwerp.

Op 23 juni 2021 heeft de gemeente een mailing verstuurd aan alle bewoners van Fascinatio. Hierin zijn de bewoners gevraagd om mee te denken over de parkeeroplossing van het kavel.

Op basis van de parkeernorm voor kamerverhuur zijn 92 parkeerplaatsen nodig. Deze 92 parkeerplaatsen kunnen op het kavel worden aangelegd. De ontwikkelaar stelde echter voor om minder parkeerplaatsen aan te leggen: 63 in plaats van 92. Het plan bestaat uit studentenkamers en het autobezit onder studenten ligt lager dan onder werkenden. Veel studentensteden hanteren om die reden een lagere parkeernorm voor studentenkamers. De locatie ligt bovendien gunstig ten opzichte van de metrostations Capelsebrug en Kralingse Zoom en op korte afstand van de Erasmus Universiteit Rotterdam.

De aanleg van een kleiner aantal parkeerplaatsen biedt ruimte voor een groene invulling op het kavel, aan de voorzijde van het gebouw. Tegelijkertijd willen we er zeker van zijn dat er niet te weinig parkeerplaatsen zijn.

Het voorstel is daarom om de komende jaren, na ingebruikname van het gebouw, vier keer per jaar de parkeerdruk op het kavel te meten en alsnog extra parkeerplaatsen aan te leggen als de parkeerdruk te hoog wordt (meer dan 90%). Uiteindelijk is er besloten om 92 parkeerplaatsen aan te leggen met een jaarlijkse monitoring van de parkeerdruk.

Naar aanleiding van het participatietraject met de gemeente en de (directe) omgeving van het projectgebied, is het ontwerp voor de beoogde studentenhuysvesting veelvuldig aangepast. Waar het initiatief er eerst op was gericht om circa 480 studenten te huisvesten, is dit later aangepast naar 428, 417, 400 en tot slot 342 studenten. Parallel hieraan is ook het bouwvolume aangepast van 27,5 meter naar 25 meter (conform het geldende bestemmingsplan) en tot slot 22 meter. De gebouwbreedte is ten opzichte van het eerste ontwerp ook 7,7 meter smaller gemaakt. Dit resulteerde in het huidige initiatief, in bebouwing met een hoogte van circa 22 meter.

Overige reacties

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.

Inzageperiode en zienswijzen

Vanaf donderdag 24 november 2022 tot en met woensdag 4 januari 2023 ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben in deze periode zienswijzen kunnen indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Dit leidde wel tot aanpassing van de vergunning. We zullen de zinsnede meenemen bij het onderdeel maatschappelijke haalbaarheid in de vergunning: *Hiermee willen we niet de suggestie wekken dat de hele wijk voor dit plan is.*

De Nota van beantwoording van zienswijzen is als bijlage opgenomen. Belanghebbenden kunnen in de beroepsfase (volgens het varkensarrest) nog reageren.

VOORTRAJECT

N.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Nadat u heeft besloten over dit voorstel, vervolgen wij de procedure. De definitieve vergunning wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in 'Kontakt de IJssel- en Lekstreek en de gemeentelijke website. Ook wordt de definitieve verklaring van geen bedenkingen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gezet.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 27 maart 2023

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

- Ruimtelijke onderbouwing, inclusief onderzoeken;
- Definitieve beschikking Omgevingsvergunning kavel 2K4 Fascinatio;
- Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder:
MER-besluit
- Nota van beantwoording van zienswijzen

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Kirsten Menzel (beleidsadviseur RO). k.menzel@capelleaandenijssel.nl, (06) 3984 0237

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 7 maart 2023;

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 27 maart 2023;

B E S L U I T :

1. de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpvergunning en -verklaring van geen bedenkingen studentenhuisvesting 2k4 Fascinatio' 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 de studentenhuisvesting 2k4 Fascinatio.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 april 2023,
de griffier, de voorzitter,