

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: M. de Groot
Afdeling / Unit: SB – Bouw- en Woningtoezicht
Portefeuillehouder: P. Oskam

Vergaderdatum: 10 oktober 2023
Behandelwijze: Hamerstuk
Documentnummer: 1276974

ONDERWERP

Omgevingsvergunning 2e fase kavel 2K4 Fascinatio Boulevard Studentenhuisvesting

SAMENVATTING

Op 17 april 2023 is door het college een omgevingsvergunning fase 1 verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 2k4.

Op 23 februari 2023 is een aanvraag voor fase 2 ingediend door Studenthousing Fascinatio B.V. Dit betreft de technische uitwerking voor het bouwen van het woongebouw en het maken van een uitweg. Het bouwplan voor fase 2 wijkt niet af van het ruimtelijk deel in fase 1. De fase 2 vergunning vormt tezamen met de al verleende vergunning voor fase 1 de omgevingsvergunning en de uiteindelijke bouwtitel.

Op 4 juli 2023 heeft uw college besloten de ontwerp omgevingsvergunning fase 2 vast te stellen en deze gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft van 16 augustus tot en met 27 september ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze op het besluit ingediend. Daarom is nu het definitieve besluit opgesteld waarmee de aanvraag omgevingsvergunning verleend kan worden. Het definitieve besluit wordt wederom zes weken ter inzage gelegd conform de procedurevoorschriften in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.

Het college heeft besloten de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur en het maken van een uitweg op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 2k4 te verlenen.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De door Studenthousing Fascinatio BV aangevraagde omgevingsvergunning fase 2, voor het bouwen van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur, en het maken van een uitweg op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 2k4 te verlenen;
2. De omgevingsvergunning (2e fase Kavel 2K4 Fascinatio Studentenhuisvesting) gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. Kennis te geven van dit besluit door publicatie.

BESLUIT: 10 oktober 2023

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Inleiding

Op 17 april 2023 heeft uw college een omgevingsvergunning fase 1 verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard kavel 2k4. (Djuma 1198262).

Op 23 februari 2023 ontvingen wij de aanvraag omgevingsvergunning 2e 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 omgevingsvergunning fase 2

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 dakterras). 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.

De verleende omgevingsvergunning fase 1

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'.

Beroep ingediend tegen omgevingsvergunning 1^e fase

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

Beoordeling aanvraag fase 2

De aanvraag omgevingsvergunning fase 2 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. Het Q-team heeft op 30 juni 2023 positief geadviseerd over het plan. Uit de ingediende bodemrapportages is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, en aanvrager heeft voldoende aangetoond dat het plan in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012. Gezien het limitatieve en imperatief stelsel van de Wabo, moet de omgevingsvergunning 2e fase worden verleend, omdat er geen weigeringsgronden zijn. Tegen het besluit staan rechtsmiddelen open in de vorm van beroep.

Op 4 juli 2023 heeft uw college besloten de ontwerp omgevingsvergunning fase 2 vast te stellen en deze gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft van 16 augustus tot en met 27 september ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze op het besluit ingediend. Daarom is nu het definitieve besluit opgesteld waarmee de aanvraag omgevingsvergunning verleend kan worden. Het definitieve besluit wordt wederom zes weken ter inzage gelegd conform de procedurevoorschriften in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.

Uitgebreide procedure van rechtswege van toepassing

Omdat de omgevingsvergunning 1^e fase is voorbereid volgens paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide procedure), moet dezelfde procedure worden gevolgd voor de omgevingsvergunning 2^e fase. Dit houdt in dat een concept van de omgevingsvergunning 2^e fase, 6 weken ter inzage moest worden gelegd. Omdat de 1^e fase omgevingsvergunning niet onder mandaat verleend is, is het juridisch noodzakelijk dat deze omgevingsvergunning 2^e fase eveneens ter besluitvorming aan uw college wordt voorgelegd.

Geen zienswijze ontwerpbesluit fase 2

Het conceptbesluit 2^e fase met bijbehorende stukken heeft van 16 augustus 2023 tot en met 27 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze op het besluit ingediend. Daarom is nu het definitief besluit opgesteld waarmee de aanvraag omgevingsvergunning verleend kan worden.

Ter inzage legging en beroep/ Belangen omwonenden

Tegen het besluit staan rechtsmiddelen open in de vorm van beroep gedurende 6 weken na bekendmaking. De bekendmaking van de definitieve omgevingsvergunning zal plaatsvinden via publicaties in 'Het Kontakt IJssel en Lekstreek' en via www.bekendmakingencapelle.nl, en op ruimtelijkeplannen.nl via RO?

Toepasselijkheid Crisis en Herstelwet

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

1. de beroepsgronden in het beroepsschrift 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. Daarom wordt uw college voorgesteld de definitieve omgevingsvergunning 2^e fase te verlenen en gedurende zes weken 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 met kenmerk 1133306/20200305.