

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: K. Menzel
Afdeling / Unit: SO- ROM
Portefeuillehouder: Eric Faassen

Vergaderdatum: 7 maart 2023
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1071515

ONDERWERP

Definitieve omgevingsvergunning, verklaring van geen bedenkingen en nota van beantwoording
zienswijzen voor studentenhuisvesting kavel 2k4 Fascinatio

SAMENVATTING

Op 16 mei 2021 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning 1e fase aangevraagd voor het oprichten van een woongebouw met ruimte voor 400 studentenkamers met gemeenschappelijke ruimtes aan de zuidelijke ring Fascinatio Boulevard (kavel 2K4) in de wijk Fascinatio. Het plan is op 6 juli 2022 aangepast naar 342 woningen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug.

Het college heeft op 4 oktober 2022 besloten een ontwerpvergunning ter inzage te leggen onder voorbehoud van de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad. Deze lag, met bijbehorende stukken waaronder de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit d.d. 14 november 2022) van donderdag 24 november 2022 tot en met woensdag 4 januari 2023 ter inzage. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen die hebben geleid tot een tekstuele aanpassing van de vergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen.

Het college heeft de concept nota van beantwoording zienswijzen vastgesteld en besloten de definitieve vergunning te verlenen onder voorbehoud van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en deze voor te stellen een definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de realisatie van het bouwproject Fascinatio Boulevard kavel 2K4.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De definitieve omgevingsvergunning te verlenen onder voorbehoud van het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad;
2. Het definitieve besluit Hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder voor dit bouwinitiatief vast te stellen;
3. De concept 'Nota van beantwoording zienswijzen' vast te stellen en aan de indieners van de zienswijzen beschikbaar te stellen;
4. De gemeenteraad voor te stellen:
 - a. de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpvergunning en -verklaring van geen bedenkingen studentenhuysvesting 2k4 Fascinatio' vast te stellen;
 - b. 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.
5. Het conceptraadsvoorstel-en besluit inzake het afgeven van de definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen, voor de realisatie van 342 woningen, inclusief de concept Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
6. Het conceptraadsvoorstel-en besluit inzake het afgeven van de definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen, voor de realisatie van 342 woningen, inclusief de concept Nota van beantwoording zienswijzen ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

BESLUIT: 7 maart 2023

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING



Achtergrond en aanvraag

Op 16 mei 2021 is door de initiatiefnemer een fase I omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woongebouw met ruimte voor 400 studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het initiatief ligt aan de zuidelijke ring van de Fascinatio Boulevard in de wijk Fascinatio (zie bovenstaande afbeelding). Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Op de locatie van de beoogde woningbouw geldt de bestemming "Bedrijf". Woningbouw is niet toegestaan binnen deze bestemming. Het plan is op 6 juli 2022 aangepast naar 342 woningen, hiermee komt de initiatiefnemer tegemoet aan wensen uit de omgeving. Het gebouw is nu één verdieping lager ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp. Omdat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, wordt het terrein 'groener' ingericht dan het oorspronkelijke ontwerp. In overleg met de ontwikkelaar is gekozen voor een omgevingsvergunningsaanvraag op een concreet aangeboden plan en niet voor een bestemmingsplan, of om eerst een gebiedspaspoort te maken. Deze keuze heeft onder meer als voordeel dat in het voorafgaande participatietraject over het resultaat gesproken kon worden zonder dat eerst een vertaalslag gemaakt hoeft te worden van een bestemmingsplan of gebiedspaspoort.

Aanleiding

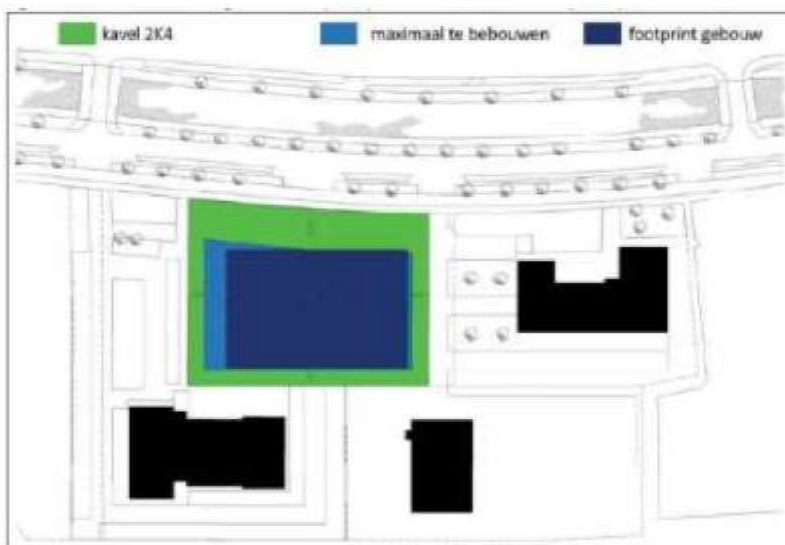
Met de omgevingsvergunning wil de initiatiefnemer ter plaatse van een braakliggende kavel aan de Fascinatio Boulevard een woongebouw realiseren met daarin ruimte voor 342 studentenkamers. De studentenkamers worden bij aanvang verhuurd tegen een netto kale huurprijs die niet meer bedraagt dan de huurgrens zoals bedoeld in artikel 13, lid onder a van de Wet op de huurtoeslag. In 2022

bedroeg dit maximaal € 763,47. Overige kosten zijn servicekosten. De contracten worden aangegaan met één student per kamer. Verder wordt voorzien in fitnessruimte voor bewoners, gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende (fiets)parkeergelegenheid. Het beoogde bouwblok bestaat uit 7 verdiepingen en heeft een bouwhoogte van circa 22 meter.



Omgevingsvergunning

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug'. Woningbouw past niet binnen de bestemming bedrijf. Daarnaast is conform art 21 lid b van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning nodig omdat de noordoosthoek, de entree en de balkons ietwat uit het bouwvlak steken. Deze bouwactiviteit kan conform artikel 21 (zonder vvgb) verleend worden als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze toetsing op voorgaande is uitgevoerd en het initiatief is akkoord bevonden (zie de omgevingsvergunning). De footprint van het gebouw is kleiner dan het conform bestemmingsplan maximaal te bebouwen gebied, zie onderstaande afbeelding.



Tot slot wordt de maximale bouwhoogte niet overschreden.

Uw college kan medewerking verlenen 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.

Onderbouwing van de gevraagde beslissing

Ter onderbouwing van de aanvraag heeft de initiatiefnemer een 'ruimtelijke onderbouwing' ingediend (d.d. 6 juli 2022) waarin is aangetoond dat aan een 'goede ruimtelijke ordening' wordt voldaan. Het bouwplan is in lijn met het gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk beleid. Het plan is functioneel inpasbaar; woningbouw past op deze locatie. Daarnaast is het plan ook ruimtelijk inpasbaar. Tenslotte vormen andere milieu, planologische en ruimtelijk relevante aspecten, zoals bodem, archeologie, bezonning, waterhuishouding, externe veiligheid en natuur, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Vaststellen hogere waarde geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde aangegeven. Deze maximale grenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde toch wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde niet, moet een zogenaamde 'hogere waarde procedure' gevoerd worden. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Rijksweg A16 bedraagt ten hoogste 57 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt ook de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB (auto(snel)weg, buitenstedelijk). Uit het akoestisch onderzoek (d.d. 8 april 2021) blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor zowel de Abram van Rijckevorselweg (max. 59 dB na aftrek) en de Fascinatio Boulevard (max. 53 dB na aftrek) wordt overschreden. Voor de Abram van Rijckevorselweg kan een hogere waarde verleend worden tot maximaal 53 dB. Boven de 53 dB is het toepassen van dove gevels noodzakelijk.

Hierom moet op basis van de Wet geluidhinder een hogere waarde vastgesteld worden van respectievelijk 53 dB en 54 dB van wegverkeerslawaai voor de Abram van Rijckevorselweg en de Fascinatio Boulevard. Door het vaststellen van hogere waarden en het opnemen van de verplichting tot het realiseren van dove gevels kan op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Hiervoor is een definitief besluit nodig. Om deze reden stellen wij uw college voor op basis van de Wet geluidhinder het hierboven genoemde definitieve besluit hogere waarden vast te stellen.

Nota van beantwoording zienswijzen (en eventuele aanpassingen)

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijlage is de Nota van beantwoording van de zienswijzen opgenomen. De zienswijzen leiden tot een tekstuele aanpassing van de vergunning. De volgende zinsnede wordt opgenomen bij het onderdeel 'maatschappelijke haalbaarheid' in de vergunning: 'Hiermee willen wij niet de suggestie wekken dat de hele wijk voor dit plan is.'

Voorstel

Gelet op het voorgaande wordt uw college geadviseerd de gemeenteraad voor te stellen de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpvergunning en -verklaring van geen bedenkingen studentenhuysvesting 2k4 Fascinatio" vast te stellen en de een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van de studentenhuysvesting 2k4 Fascinatio.

FINANCIEN

Plankosten voor een bouwplan worden middels leges verhaald.

JURIDISCH ADVIES

Juridische toets heeft plaatsgevonden.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer heeft het ontwerp meerdere keren met de omgeving besproken, waarbij verschillende keren de haalbaarheid van de input van omwonenden onderzocht is en een aantal aanpassingen op basis van deze input zijn aangebracht. Op 16 december 2019 hebben Whitehouse Development en ROM het plan voor studentenhuisvesting aan buurtbewoners gepresenteerd. Hierbij werd door een aantal buurtbewoners voorgesteld om de studentenhuisvesting op kavel NK1, in het noordwesten van Fascinatio te realiseren. Deze kavel was echter al gereserveerd voor sociale woningbouw voor Havensteder. Met Havensteder is een gedeeltelijke kavelruil onderzocht maar het bleek voor Havensteder niet rendabel en werkbaar te zijn om hun programma op 2 locaties te realiseren. Daarmee is deze optie afgefallen.

De initiatiefnemer heeft de toenmalige stand van zaken van de plannen toegelicht op 21 maart 2021 in een hiervoor georganiseerde informatiebijeenkomst. Op dat moment was het idee nog om 400 kamers te realiseren. Buurtbewoners hebben hierin onder meer zorgen geuit over het (hoge) aantal studenten, de omvang van het pand en de parkeersituatie. De initiatiefnemer heeft voorgesteld een lagere parkeernorm te hanteren dan de gemeentelijke norm voor onzelfstandige wooneenheden, omdat zij verwacht dat deze parkeernorm te ruim is voor de doelgroep en er daardoor meer ruimte is voor een groene invulling van de kavel. De parkeersituatie is nader besproken in de WOP-vergadering van 19 mei 2021. Naar aanleiding hiervan is besloten alle wijkbewoners de vraag voor te leggen of hier 92 of 63 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden (op basis van 400 kamers). De respondenten hebben in meerderheid voor 92 gekozen.

Op 16 mei 2021 is door de initiatiefnemer een vergunning aangevraagd voor de realisatie van het gebouw met toen nog 400 studentenkamers. Uw college heeft op 2 november 2021 besloten de ontwerp vvgb hiervoor voor te leggen aan de gemeenteraad. Een aantal direct omwonenden hebben op 18 oktober 2021 aan de raad een brief gestuurd waarin zij hun ongenoegen uiten over de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft vervolgens aan de raad verzocht een nadere toelichting te geven op hun plannen. Dit was voor de raad aanleiding om op 30 november 2021 een raadshoorzitting over dit onderwerp te organiseren. Tijdens deze hoorzitting hebben de initiatiefnemer, 2 direct omwonenden, de Stichting Wijkbelangen Capelle en het WOP ingesproken. De wijkbewoners vinden een studentencomplex niet passend in hun wijk. Zij maken zich onder meer zorgen over overlast van studenten, parkeren, de omvang van het gebouw en ze vonden dat ze te weinig betrokken waren bij de plannen.

Naar aanleiding van de bezwaren uit de buurt heeft de initiatiefnemer verzocht het voorstel terug te trekken van de raadsvergadering. De initiatiefnemer heeft een nieuw ontwerp gemaakt dat tegemoet komt aan de wensen van de buurtbewoners. Het nieuwe ontwerp heeft één verdieping minder, waardoor het gebouw minder hoog is. Er komen 342 in plaats van 400 studenten te wonen, waardoor ook minder parkeerplaatsen nodig zijn en meer ruimte is voor groen op het terrein. Verder heeft de ontwikkelaar de buurtbewoners uitgenodigd om vergelijkbare projecten te bezoeken. Doel hiervan is de zorgen over de overlast die de studenten kunnen veroorzaken grotendeels weg te nemen. Alleen het WOP is hier op ingegaan en heeft op 4 april 2022 een bezoek gebracht aan projecten in Amsterdam en Utrecht waaronder een project in beheer van de IC-groep, die gecontracteerd is voor Fascinatio.

De leden van het WOP waren positief verrast over de bezochte projecten, hoewel zij nog steeds moeite hebben met het idee om 342 studenten op deze locatie te huisvesten. Ook college- en raadsleden zijn uitgenodigd voor een bezoek aan deze projecten op 31 augustus 2022.

De ontwerpvergunning is op 4 oktober 2022 afgegeven, onder voorbehoud van de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad. De raad heeft deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor dit initiatief afgegeven op 14 november 2022 (Djuma 858880). De ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken lagen daarop van donderdag 24 november 2022 tot en met woensdag 4 januari 2023 ter inzage. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording van de zienswijzen (zie bijlage) kunnen de zienswijzen en de antwoorden erop worden teruggevonden.

BIJLAGEN

- Besluit omgevingsvergunning;
- Concept raadsvoorstel en -besluit;
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken;
- Besluit hogere waarden;
- MER-beoordelingsbesluit;
- Nota van beantwoording van de zienswijzen