

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: B Holleman
Afdeling / Unit: SO - Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder: E.M.C. Faassen

Vergaderdatum: 30 mei 2023
Behandelwijze: Bespreekstuk
Documentnummer: 1160125

ONDERWERP

Omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex van 71 appartementen
Fascinatio Kavel 1K1

SAMENVATTING

Op 17 januari 2023 heeft het college een ontwerpomgevingsvergunning voor planologische strijdigheid vastgesteld voor de realisatie van een appartementencomplex van 71 appartementen op het kavel 1K1 in Fascinatio. Samen met de door de gemeenteraad afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) en alle bijbehorende stukken lag de ontwerpvergunning ter inzage van donderdag 23 februari 2023 t/m woensdag 5 april 2023. Er zijn geen zienswijzen hierop ingediend. Conform het raadsbesluit van 13 februari 2023 kan de ontwerp vvgb nu gezien worden als definitief en kan het college de definitieve omgevingsvergunning vaststellen. Het college heeft de definitieve Omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex van 71 appartementen Fascinatio Kavel 1K1 verleend en het Besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder voor dit bouwinitiatief vastgesteld.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De Omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex van 71 appartementen Fascinatio Kavel 1K1 te verlenen;
2. Het Besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder voor dit bouwinitiatief vast te stellen.

BESLUIT: 30 mei 2023

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

CIG Vastgoed, een aan Bouwbedrijf De Waal gelieerde B.V., is eigenaar van een braakliggend terrein op de hoek van de Fascinatio Boulevard met de Rivium Boulevard (kavel 1K-1) dat samen met de tegenovergelegen kavel (2K-1) de poort vormt tot de wijk. De Waal heeft het voornemen op de kavel een woningbouwplan te realiseren met 71 appartementen. Op 19 januari 2022 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend.



Definitieve omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen

Om het plan te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan aangevraagd conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze kan worden verleend als het bouwplan voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag is aangetoond dat aan deze voorwaarden voldaan wordt.

De door uw college vastgestelde ontwerpvergunning, de door de gemeenteraad vastgestelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) en bijbehorende stukken hebben van donderdag 23 februari 2023 t/m woensdag 5 april 2023 ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen hierop ingediend. Conform het raadsbesluit van 13 februari 2023 (Djuma 983315) kan de ontwerp vvgb gezien worden als definitief indien geen zienswijzen binnengekomen zijn. Hierom kan uw college een definitieve omgevingsvergunning verlenen zonder dat opnieuw een raadsbesluit nodig is. Gelet hierop stellen wij uw college voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex van 71 appartementen Fascinatio Kavel 1K1 te verlenen

Parkeerbeleid

Er zijn in het ontwerp 90 parkeerplaatsen op het kavel opgenomen. De aanvraag wordt in principe getoetst aan het vigerende beleid op het moment van het besluit. Op het moment dat het college besloot de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen, op 17 januari 2023, gold nog het 'parkeerbeleid 2015'. Dit beleid gaf de mogelijkheid om van de 'standaard' normen af te wijken, het college heeft in haar besluit van 17 januari van deze mogelijkheid gebruik gemaakt omdat de standaard normen uit 2015 niet passend zijn voor de starterswoningen die in het programma zijn opgenomen. Op 13 februari 2023 heeft de raad de nota parkeerbeleid 2023 en de nota parkeernormen 2023 vastgesteld. De ontwikkeling voldoet aan deze nieuwe normen, van afwijking van de normen is dus geen sprake meer.

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn voor in de wet genoemde geluidbronnen ten hoogste toelaatbare waarden voor geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vastgelegd. Omdat de hoogst toelaatbare waarde hier wordt overschreden, maar de maximale toelaatbare waarde niet, is een zogenaamde 'hogere waarde procedure' gevoerd. Het ontwerp besluit Hogere waarde heeft gezamenlijk met de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp vvgb ter inzage gelegen. Wij stellen uw college voor op basis van de Wet geluidhinder het definitieve besluit hogere waarden vast te stellen.

FINANCIEN

Zoals u reeds bij het vaststellen van de ontwerp vergunning besloten heeft brengt de gemeente geen aanvullende kosten voor planbegeleiding bij de Waal in rekening. In de anterieure overeenkomst worden de exploitatiekosten vastgesteld op € 0,00. Uw college heeft hierom op 17 januari 2023 besloten geen exploitatieplan op te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wro).

JURIDISCH ADVIES

Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Het verlenen van de omgevingsvergunning is het sluitstuk met betrekking tot de gelopen procedure binnen de gemeente om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan. De vergunning kan worden verleend, omdat de motivering van de vergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3. Na publicatie van de vergunning kan een ieder beroep indienen bij de rechtbank. Hiervoor heeft men zes weken de tijd.

Bij de verlening van deze vergunning wordt de Crisis en herstelwet toegepast (artikel 1.6 Chw) voor versnelde behandeling van beroep. De toepasbaarheid van de Chw vloeit in dit geval van rechtswege voort uit artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw en de aard van het huidige besluit (71 woningen is een grootstedelijke ontwikkeling).

Dit houdt in dat (artikel 11 lid 2 besluit Crisis en herstelwet):

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

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Het besluit met de bijbehorende stukken wordt gepubliceerd via verschillende digitale en analoge kanalen (de gemeentelijke website, ruimtelijke plannen en 'het Kontakt IJssel- en Lekstreek'). Daarop volgt de beroepsprocedure van 6 weken. Via de rechtbank kan beroep worden ingediend.

BIJLAGEN

1. Omgevingsvergunning bouwproject Fascinatio kavel 1k1;
2. Ruimtelijke onderbouwing;
3. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
4. Raadsbesluit 983315-verklaring van geen bedenkingen voor bouwproject Fascinatio kavel 1k1.