



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

983315

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

Eric Faassen

Raadsvergadering

13 februari 2023

Programma / product / collegewerkplan

Programma: 8 Ruimtelijke Ordening

Product: 08.01 Ruimtelijke Ordening

ONDERWERP

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Kavel 1K1 Fascinatio

GEVRAAGDE BESLISSING

-
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwproject op kavel 1K1 Fascinatio;
 2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwproject op kavel 1K1 Fascinatio.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

Algemeen

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 het 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 waarbij zich op de begane grond enkele woon-werkwoningen bevinden. Op 19 januari 2022 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend. Op 13 september 2022 vond een raadsconsultatie plaats over deze aanvraag.

De voorgenomen realisatie op het kavel 1K-1 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug". Wonen wordt niet toegestaan bij bestemming bedrijf. Het plan voldoet wel aan de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte en bouwpercentage. De bouwhoogte bedraagt met 22 meter minder dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 30 meter en het bebouwingspercentage bedraagt minder dan de toegestane 85%.

De beoogde situering van het woongebouw past niet geheel binnen het bouwvlak van het bestaande bestemmingsplan. Ten behoeve van een betere en meer open/royale entree van de wijk Fascinatio, is de positie van het bouwblok afgestemd met de voorgevellijn van de naastliggende ontwikkeling Hortus. Als gevolg hiervan is het ontwerp iets verschoven en waardoor dit beperkt buiten het bouwvlak gelegen aan de zuidzijde van de kavel valt.

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). Hiervoor is tegelijk met een ontwerpvergunning een ontwerpverklaring van geen bedenkingen nodig.

Wanneer de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen is vastgesteld wordt deze samen met de volgende besluiten ter inzage gelegd:

- ontwerpbesluit omgevingsvergunning en
- ontwerpbesluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder.

Bindend adviesrecht gemeenteraad

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan en die niet verleend kan worden met een binnenplanse afwijking of een kruimelvergunning, is de uitgebreide procedure van toepassing. Hierbij geeft u een zogenoemde "Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)" af, waarna de omgevingsvergunning wordt verleend na ter inzage legging van het plan ten behoeve van zienswijzen.

Wanneer u negatief besluit op deze aanvraag voor een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen kan het college geen omgevingsvergunning verlenen.

Uitgebreide procedure

Bij een uitgebreide procedure wordt een ontwerpbesluit tegelijk met een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voorgelegd aan de Raad. Na vaststelling van de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen door uw raad worden de ontwerpbesluiten en de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd voor 6 weken en is er de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Hierna besluit uw raad over het afgeven van een definitieve Verklaring van geen bedenkingen. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning adviseren wij dat u beslist de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwproject op kavel 1K1 Fascinatio. Aangezien bewoners van de wijk Fascinatio tijdens het participatietraject veelal positief op het bouwplan reageerden, is er een reële kans hierop.

Nadat het definitieve besluit is genomen, is beroep bij de rechtbank mogelijk en hoger beroep bij de Raad van State. Deze huidige aanvraag behelst een fase I vergunning. Bij een fase II vergunning wordt het bouwen beoordeeld. Een vergunning kan namelijk in fasen worden aangevraagd, waarbij fase I gaat over het gebruik van de grond en fase II over het bouwen. Deze manier van vergunningverlening wordt soms gebruikt door initiatiefnemers om te kijken bij de eerste fase of de gemeente wil meewerken aan het plan en in fase II wordt dit plan dan bouwtechnisch verder uitgewerkt.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Het verlenen van een fase I vergunning voor Kavel 1K1 voor een wijziging van het gebruik van de grond. Kavel 1K1 wordt pas na de fase I en fase II vergunning door de ontwikkelaar bebouwd.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Beoogd wordt in het plangebied een nieuw gebouw te realiseren met 71 woningen (koopappartementen), verspreid over 7 bouwlagen.

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat deze de prijzen ietwat naar beneden bijstelt om tegemoet te komen aan de wens van uw raad en mogelijkheden voor potentiële kopers. De prijsklassen (prijsspeel 2022) worden als volgt bijgesteld:

- 1x 1-kamerappartement/studio 44 m² (€ 230.000 – € 255.000): - € 5.000;
- 15x 2-kamerappartementen 50-60 m² (€ 285.000 – € 320.000): - € 5.000;
- 46x 3-kamerappartementen 65-80 m² (€ 335.000 – € 405.000): - € 10.000;
- 5x 5-kamerappartementen > 100 m² (€ 510.000 – € 530.000): - € 10.000;
- 4x woonwerkwoningen (wonen 60-65 m², werken 36-45 m²) (€ 510.000 – € 540.000): - € 10.000;

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 ontwerp Verklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbesluiten kunnen worden vastgesteld.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

Plankosten voor een bouwplan moeten wettelijk verhaald worden. De kosten voor de omgevingsvergunning voor bouwen worden door middel van leges verhaald. Met de omgevingsvergunning onderdeel planologische strijdigheid wordt de bouwtitel van de kavel aangepast van een bedrijfsgebouw van 30 m hoog naar een woongebouw van 23 m hoog.

Het kostenverhaal kan op twee wijzen: als niet-grondeigenaar kan je het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst verhalen, als grondeigenaar kan je het kostenverhaal regelen via de grondprijs/koopovereenkomst. Met de destijds gerealiseerde koopsom van € 574,- per m² (ten opzichte van € 220,- in de GREX op basis van taxatie) is het kostenverhaal reeds ruimschoots verzekerd.

De gemeente brengt hierom geen aanvullende kosten voor planbegeleiding bij de Waal in rekening. In de anterieure overeenkomst worden de exploitatiekosten vastgesteld op 0 euro. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wro).

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

VOORTRAJECT

Bij de planvorming is gekeken naar de behoefte en het draagvlak bij de huidige inwoners van Fascinatio. Dit heeft geleid tot een gebouw met baksteenarchitectuur met een jaren 30-look en een beperkte hoogte van 22,2 m, waar het bestemmingsplan 30 m mogelijk maakt. De belangrijkste participatie momenten waren de volgende:

15 september 2021 digitale Participatie-avond: De uitnodiging is huis aan huis verspreid aan alle 1424 adressen in Fascinatio. De Waal en zijn architect Toko Fuze hebben de plannen gepresenteerd, via chat en email zijn vragen binnengekomen die in de nota van beantwoording zijn beantwoord en verspreid onder de 18 deelnemers die hun email adres hebben achtergelaten. De vragen gingen onder meer over de omvang van het gebouw, het programma de parkeervoorziening en de procedure.

21 september 2021 presentatie de Waal en Toko Fuze in WOP-vergadering: Er waren twee vragen over de invulling van de plint en eventuele slagschaduw van de windturbine langs de A16. Sindsdien is deze ontwikkeling in iedere WOP-vergadering benoemd bij het 'overzicht kavelontwikkelingen'

06 september 2021 fysieke Informatiemarkt Fascinatio waarop de Waal ook een stand had. Geïnteresseerden zijn het gesprek aangegaan over deze ontwikkeling.

VERVOLGTRAJECT

Het besluit met de lijst wordt gepubliceerd via verschillende digitale en analoge kanalen (de gemeentelijke website, ruimtelijke plannen en 'het Kontakt IJssel- en Lekstreek').



- De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen wordt 6 weken ter inzage gelegd 23 februari tot en met 5 april 2023 bij het informatiecentrum;
- De ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder worden 6 weken ter inzage gelegd 23 februari tot en met 5 april 2023 bij het informatiecentrum;
- Na de ter inzagelegging wordt, als er zienswijzen ingediend, zijn door de raad een besluit genomen over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Vervolgens wordt door het college een besluit genomen over het al dan niet verlenen van de vergunning.

RAADSCOMMISSIE

Op 13 september 2022 vond de raadsconsultatie plaats over deze aanvraag. Tijdens deze consultatie hebben verschillende raadsleden hun waardering uitgesproken voor het initiatief om hier woningbouw te realiseren, maar er waren ook veel inhoudelijke vragen en opmerkingen. Deze vragen worden beantwoord in de bijgevoegde memo "Beantwoording vragen raadsconsultatie d.d. 13-09-2022 over kavel 1K1 Fascinatio".

Het voorliggende voorstel is behandeld in de commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 31 januari 2023.

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

- Bijlage 1: Ontwerp vergunning;
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing;
- Bijlage 3: Besluit hogere waarde;
- Bijlage 4: Besluit M.e.r.
- Bijlage 5: Memo Beantwoording vragen raadsconsultatie d.d. 13-09-2022 over kavel 1K1 Fascinatio

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Kirsten Menzel, 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 17 januari 2023;

B E S L U I T :

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwproject op kavel 1K1 Fascinatio;
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwproject op kavel 1K1 Fascinatio.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 februari 2023,
de griffier, de voorzitter,


