

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

492152

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

Maarten Struijvenberg

Raadsvergadering

14 juni 2021

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8 ruimtelijke ordening

ONDERWERP

Bestemmingsplan Quadratum Fascinatio (NK4)

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Quadratum vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Quadratum Fascinatio" met planidentificatienummer NL.IMRO.0502.PBP20QUADRATUM-4001, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan "Quadratum Fascinatio" geen exploitatieplan vast te stellen.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

Het initiatief

Het initiatief betreft de nieuwbouw van 20 appartementen met een bruto vloeroppervlak van circa 80 m². Het gebouw telt 6 bouwlagen en wordt maximaal 22 meter hoog (wat past binnen het bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug'). De appartementen zijn ieder voorzien van een eigen berging. Het plan voorziet in met name woningen in het betaalbare (middeldure) koopsegment. Daarnaast is ook een klein deel bestemd voor het prijssegment daarboven.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug'. Op de locatie van de boogde woningbouw geldt de bestemming "Bedrijf". Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. De maximum bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage past wel binnen het geldende bestemmingsplan. Om de bouw van het appartementencomplex Quadratum mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Quadratum Fascinatio" opgesteld (bijlage 1).

BEOOGD DOEL / EFFECT

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader en maakt de ontwikkeling van appartementengebouw Quadratum Fascinatio met 20 appartementen mogelijk.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Uw raad wordt gevraagd een beslissing te nemen over het voorstel om een planologisch kader te bieden voor de ontwikkeling van appartementengebouw Quadratum in Fascinatio.

Een goede ruimtelijke ordening

Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan past binnen het beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk schaalniveau. Het plan is functioneel inpasbaar; woningbouw past op deze locatie, omdat het merendeel van de wijk bestaat uit een woongebied. Daarnaast is het plan ook ruimtelijk inpasbaar; de oppervlakte en hoogte zijn passend bij het volume van de kantoor- en bedrijfspanden die gerealiseerd zijn aan de rand van de wijk. 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. De voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet Geluidhinder wordt wel lichtelijk overschreden. Hiervoor hebben wij het Besluit Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld (bijlage 3).

Zienswijzen

Het Ontwerpbestemmingsplan en het Ontwerpbesluit hogere grenswaarden met bijlagen ingevolge de Wet geluidhinder hebben van donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend tegen het Ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Quadratum Fascinatio (bijlage 2).

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- Het verlagen van de hoogte van het pand;
- Bouwhoogte, parkeren en ontwerp van het pand sluit niet aan bij het Beeldkwaliteitplan 1999;
- Het ontbreken van een onderbouw van de noodzaak van hoogbouw op deze locatie;
- De stellingname dat de omgeving tijdens een bewonersavond positief gereageerd heeft op het plan;
- Het toevoegen en verwijderen van enkele begripsomschrijvingen in de regels van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het Ontwerpbestemmingsplan. De aanpassing betreft het verwijderen van de zinsnede in paragraaf 6.2 (Maatschappelijke Uitvoerbaarheid) *“Er is toen positief gereageerd op het plan”*.

De motivering voor het verwijderen van deze zinsnede is gelegen in het feit dat er geen verslaglegging heeft plaats gevonden van deze avond, waardoor niet schriftelijk bevestigd kan worden dat de omgeving positief op het plan gereageerd heeft.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

De koopovereenkomst met de ontwikkelaar is getekend op 26 januari 2021. Het kostenverhaal is hierdoor verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Tevens is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en deze is opgenomen als bijlage bij de koopovereenkomst. De eventuele planschade wordt verhaald op de ontwikkelaar.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSpraak EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Het plan is in verschillende presentaties in het WijkOverlegPlatform (WOP) aan de wijk getoond. Hierbij zijn beelden getoond van het pand, materialisatie benoemd en de hoogte aangegeven. Ook is het aantal parkeerplaatsen en de status van het plan steeds vermeld. De presentatie van het plan aan het WOP is gepubliceerd op de website Capelle Bouwt aan de Stad.

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. Deze hebben geen bezwaren kenbaar gemaakt.



VOORTRAJECT

Van 18 februari tot en met 31 maart 2021 hebben het Ontwerpbestemmingsplan Quadratum Fascinatio en het Ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde ter inzage gelegen waarop een ieder zienswijzen kon indienen.

Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend tegen het Ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen Quadratum Fascinatio (bijlage 2).

VERVOLGTRAJECT

Nadat uw raad het bestemmingsplan "Quadratum Fascinatio" inclusief Nota van Beantwoording heeft vastgesteld, volgt publicatie. Het bestemmingsplan wordt samen met de Nota van Beantwoording gedurende 6 weken ter visie gelegd.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling samen met de Nota van Beantwoording en het Besluit Hogere Grenswaarden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State. De stukken zijn tijdens de beroepstermijn van zes weken digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website www.capellebouwtaandestad.nl.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 1/2 juni 2021.

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

- Bestemmingsplan Quadratum Fascinatio
- Nota van Beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Quadratum Fascinatio
- Besluit Hogere Grenswaarde

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Rosemarie Rienstra, r.rienstra@capelleaandenijssel.nl, 06-50055571.

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 18 mei 2021;

gelet op op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d 1/2 juni 2021;

b e s l u i t :

1. de Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Quadratum vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Quadratum Fascinatio" met planidentificatienummer NL.IMRO.0502.PBP20QUADRATUM-4001 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan "Quadratum Fascinatio" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 juni 2021,
de griffier, de voorzitter,