

## Raadsvoorstel

**Nummer raadsvoorstel**

229646

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

M. Struijvenberg

**Raadsvergadering**

28 september 2020

**Programma / product / collegewerkplan**

Programma 8: Ruimtelijke Ordening

**ONDERWERP**

---

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Hortus Fascinatio

**GEVRAAGDE BESLISSING**

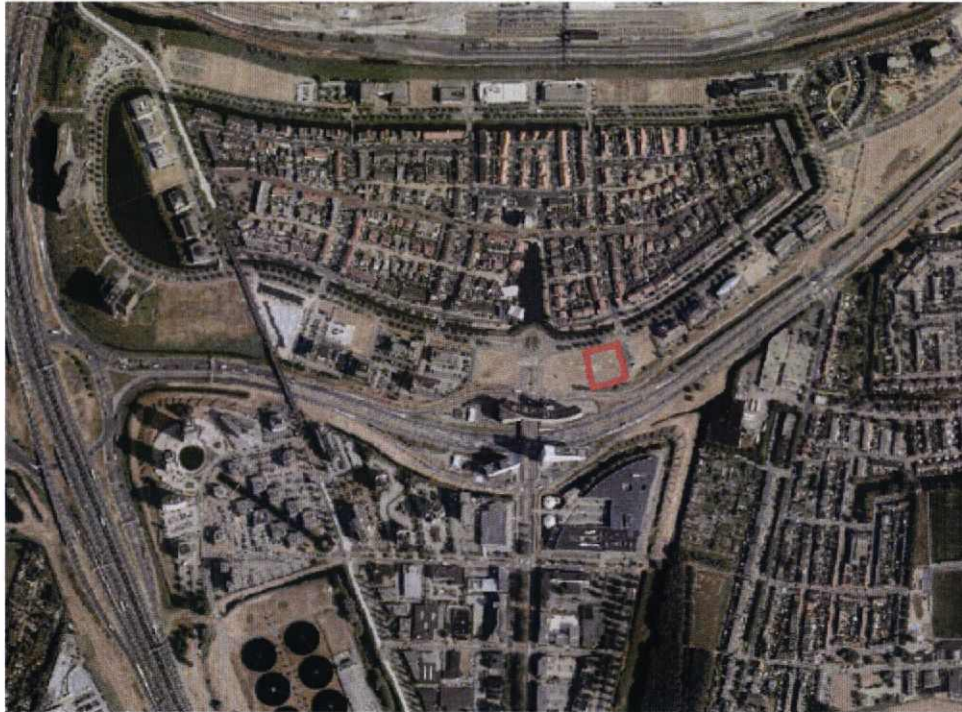
---

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard af te geven;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met zowel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning als het ontwerpbesluit hogere grenswaarde 6 weken ter inzage te leggen;
3. Voor deze omgevingsvergunning geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren, omdat er geen nadelige milieugevolgen zijn.

**WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL**

---

Op 20 december 2019 is door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw Hortus met 55 koopappartementen. Het initiatief is gelegen aan de zuidelijke ring van de Fascinatio Boulevard in de wijk Fascinatio ( zie de ligging van de locatie in onderstaande afbeelding). Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Op de locatie van de boogde woningbouw geldt de bestemming "Bedrijf". Woningbouw is niet passend binnen deze bestemming.



Afbeelding: ligging locatie Hortus in rode vierkant.

#### Aanleiding

De wijk Fascinatio is opgezet met een binnenring waarin woningen staan en een buitenring voor de vestiging van kantoren, bedrijven en wonen en werken.

De afronding van de wijk Fascinatio duurt langer dan verwacht. De verkoop van bedrijfskavels is met de laatste economische crisis volledig stil komen te vallen. Tegelijkertijd is de vraag naar woonruimte enorm toegenomen.

De transformatie van bedrijfspanden naar woningen zoals van het heup- en kniecentrum aan de noordzijde van Fascinatio en van kantoorpanden in Rivium zijn een voorbeeld van een veranderende vraag.

Eerder hebben wij bij het MeerjarenPerspectiefStadsontwikkeling en de hier in opgenomen woningbouwplanning de ontwikkeling van de verschillende kavels in Fascinatio vermeld. Op verschillende kavels, waaronder het kavel waar plan Hortus ontwikkeld wordt, is het voornemen gedaan om woningbouw te ontwikkelen.

#### Het initiatief

De aanvraag betreft de nieuwbouw van 55 appartementen variërend van 75 m<sup>2</sup> tot 117 m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlak).

Het gebouw telt 6 bouwlagen en wordt maximaal 20 meter hoog (wat past binnen het bestemmingsplan). De appartementen zijn ieder voorzien van minimaal 4 m<sup>2</sup> aan eigen buitenruimte in de vorm van balkons. Aan de binnenzijde van het gebouw is een gemeenschappelijke geluidluwe tuin gelegen.

#### Ruimtelijk toekomstperspectief Fascinatio

Het plan Hortus is één op één opgenomen in het Ruimtelijke Toekomstperspectief Fascinatio. Het plan Hortus is voor het eerst in 2017 gepresenteerd. De ontwikkeling van het plan Hortus is ruim voor het ontstaan van het Ruimtelijke Toekomstperspectief Fascinatio al via participatie met de bewoners van de wijk afgestemd. In december 2019 hebben de bewoners van Fascinatio het plan in zijn definitieve vorm kunnen zien en nogmaals kunnen reageren op het definitieve voorstel van de initiatiefnemer. De reacties op het plan waren positief waarna het plan is ingediend in het Omgevingsloket voor de benodigde Omgevingsvergunning.

### Omgevingsvergunning

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug'. Op de locatie van de beoogde woningbouw ligt de bestemming 'bedrijf'. Woningbouw, anders dan woon-werk woningen, is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Daarnaast wijkt de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen af. Deze bedraagt aan beide zijden minder dan de in het bestemmingsplan opgenomen 5 meter (de overschrijding bedraagt 1,05 en 2 meter). Tevens overschrijdt het gebouw aan de achterzijde (aan de kant van de Abram van Rijckevorselweg) de bouwgrens. De overschrijding loopt van 0 tot 2 meter over een lengte van 14 meter.

Er kan toch medewerking worden verleend 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 u een verklaring van geen bedenkingen afgegeven te worden.

### **BEOOGD DOEL / EFFECT**

We willen bereiken dat een omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard.

### **ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING**

Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 13 mei 2020) die voor het bouwplan is opgesteld, laat zien dat het bouwplan voldoet aan 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 geluidsnormen uit de Wet geluidhinder worden wel overschreden, iets dat vaak voorkomt in Capelle gezien de ligging langs (snel-) wegen en spoorwegen.

#### Vaststellen hogere grenswaarde geluid

In de Wet geluidhinder wordt een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde aangegeven. Deze maximale grenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde niet, dient een zogenaamde hogere grenswaarde procedure gevoerd te worden.

Uit het akoestisch onderzoek (d.d. 29 november 2019) blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor zowel de Abram van Rijckevorselweg (max. 62 dB na aftrek) en de Fascinatio Boulevard (max. 54 dB na aftrek) wordt overschreden.

Voor de Abram van Rijckevorselweg kan een hogere grenswaarde verleend worden tot maximaal 53 dB. Boven de 53 dB is het toepassen van dove gevels noodzakelijk.

Om deze reden dient op basis van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde vastgesteld te worden van respectievelijk 53 dB en 54 dB van wegverkeerslawaai voor de Abram van Rijckevorselweg en de Fascinatio Boulevard.

Door het vaststellen van hogere grenswaarden en het opnemen van de verplichting tot het realiseren van dove gevels voor de Abram van Rijckevorselweg kan op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

#### Programma Wonen

In het in 2019 door uw raad vastgestelde Programma Wonen 2019-2022 wordt een zestal speerpunten genoemd. Twee daarvan zijn:

1. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
2. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) en ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd.

Het project Hortus geeft met 55 koopappartementen, variërend in oppervlakten van 75 m<sup>2</sup> tot 117 m<sup>2</sup> invulling aan deze speerpunten. Capelle aan den IJssel heeft geen uitleggebieden waar nieuwe woningbouwontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd, maar richt zich sterk op de stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebouwen en gebieden. Met de realisatie van het project Hortus wordt ook ingespeeld op de vraag van ouderen die hun bestaande grondgebonden woning willen inruilen voor een gelijkvloerse woning.

#### Duurzaamheid

De appartementen worden aangesloten op de stadsverwarming en zijn aardgasvrij. Door het parkeren zoveel mogelijk intern te regelen, kan op de grond rondom het gebouw zoveel mogelijk groen worden ingepast. Ook de realisatie van een (schaduwrijke) binnentuin draagt bij aan een aangenamer klimaat voor de bewoners in een warme zomer.

#### Mobiliteit

Het voorstel voorziet in 75 parkeerplaatsen op eigen terrein voor auto's van bewoners en bezoekers. In de stallingsgarage is eveneens een inpandige fietsenberging aanwezig waar 80 fietsen kunnen worden gestald. Het initiatief is getoetst aan het paraplubestemmingsplan Parkeren en het hier ondergelegen parkeerbeleid en voldoet aan de hierin gestelde parkeereisen voor zowel de auto als de fiets. Het terrein wordt ontsloten op de Fascinatio Boulevard door een al aanwezige in- en uitrit op het perceel. Er worden geen openbare parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling onttrokken.

#### Besluit m.e.r. (Milieueffectrapportage)

Het plan omvat de bouw van 55 appartementen en blijft daarmee ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in het Besluit m.e.r. (2000 of meer woningen). Hierbij kan ervan worden uitgegaan, dat dit niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteit en daarmee gepaard gaande milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) ten opzichte van de referentiesituatie. Het plangebied ligt in de bebouwde kom met daaromheen met name woningen, kantoren, bedrijven en wegen en ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden. Gelet op de kenmerken van het plan, de ligging van het plan ten opzichte van gevoelige gebieden en de potentiële effecten kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht. Voor dit plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING**

---

De grond is in 2016 verkocht tegen een residuele grondwaarde. Dat betekent dat rekening is gehouden met de kostprijs die is betaald in verhouding met de opbrengsten en kosten en zo bepaald wordt welke waarde de grond voor deze ontwikkeling maximaal heeft. De kosten voor het plan zijn gedekt middels de koopsom. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd en er hoeft om die reden geen exploitatieplan opgesteld te worden.

## REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

---

De initiatiefnemer heeft het plan in overleg met de gemeente tweemaal aan de bewoners van de wijk Fascinatio gepresenteerd. Op 26 november 2018 is het eerste ontwerp gepresenteerd; hierop is positief gereageerd. De realisatie van appartementen in plaats van kantoren is een wenselijke ontwikkeling. Men verwacht dat het appartementencomplex een positievere uitwerking op de verkeersdruk kan hebben dan de realisatie van een kantoorpand. Nadat het plan goed ontvangen is, heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt en op 16 december 2019 nogmaals in de wijk gepresenteerd. Ook na deze avond waren er positieve reacties op het project Hortus. 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; ook zij zijn akkoord met het plan.

## VOORTRAJECT

---

N.v.t.

## VERVOLGTRAJECT

---

Nadat u heeft besloten over dit voorstel, vervolgen wij de procedure door het plan ter visie te leggen. Deze tervisielegging wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de IJssel- en Lekstreek, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Ook wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gezet. Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

Indien er zienswijzen worden ingediend dan worden deze verwerkt in de definitieve verklaring van geen bedenkingen, welke onderdeel is van het definitieve besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Op de website [www.capellebouwaandestad.nl](http://www.capellebouwaandestad.nl) is de actuele informatie te vinden rondom het project Hortus.

## RAADSCOMMISSIE

---

Commissie Stadsontwikkeling en-beheer van 15 september 2020

Op 15 september 2020 heeft de commissie SOB gesproken over dit voorstel en aangegeven dat de raad graag eerst de kaders ziet voordat een definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven. Gelet hierop heeft de portefeuillehouder toegezegd de raad eerst het Toekomstperspectief Fascinatio voor te leggen en daarna ook de besluitvorming inzake de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het plan Hortus. Gelet hierop hebben wij besloten beslispunt 3 in het concept raadsvoorstel- en besluit te laten vervallen.

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

---

- Ruimtelijke onderbouwing, inclusief onderzoeken;
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarde.



**NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ**

---

■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■@capelleaandenijssel.nl, 06-■■■■■■■■■■

---

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

DRS. ■■■■■■■■■■

MR. ■■■■■■■■■■

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 juli 2020 ;

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

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie 14 september 2020;

b e s l u i t :

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard af te geven;
2. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met zowel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning als het ontwerpbesluit hogere grenswaarde 6 weken ter inzage te leggen;
3. voor deze omgevingsvergunning geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren, omdat er geen nadelige milieugevolgen zijn.

---

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2020,  
de griffier,

