

Raadsvoorstel

Nummer	Raadsvergadering	Datum
821543	26 september 2016	30 augustus 2016
Programma / product / collegewerkplan	Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad	
3800222	D.P. van Sluis	
Onderwerp		
Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" en het beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen		
Gevraagde beslissing		
<ol style="list-style-type: none"> 1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren; 2. Zienswijze 1 ongegrond te verklaren en zienswijze 2 gegrond te verklaren, zoals in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" is aangegeven; 3. De "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" vast te stellen; 4. De volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" aan te brengen: <ol style="list-style-type: none"> a. Paragraaf 5.4.2 van de toelichting aanpassen naar aanleiding van de zienswijze van de DCMR; b. In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan de begrippen carport en rijbaan toevoegen; c. De redactie van de bouwregels binnen de bestemming wonen (artikel 6.2.3) aanpassen; d. Een nieuw artikel (6.3 Afwijken van de bouwregels) opnemen binnen de bestemming wonen; e. De redactie van de voorwaardelijke verplichting (artikel 6.4.2) binnen de bestemming wonen aanpassen; f. Op de verbeelding de "specifieke bouwaanduiding – patiowoning" opnemen; g. In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan enkele technische, tekstuele en grammaticale aanpassingen opnemen; h. In de bijlagen bij de toelichting het geactualiseerde bodemonderzoek (april 2016) toevoegen. 5. Het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP16Couwenhoek-4001, gewijzigd vast te stellen; 6. Voor het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" geen exploitatieplan vast te stellen; 7. Het beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen vast te stellen; 8. De van het Beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen deel uitmakende welstandscriteria opnemen in de Welstandsnota Capelle aan den IJssel 2013; 9. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" de Crisis- en herstelwet van toepassing is. 		

Wettelijke basis/ aanleiding raadsvoorstel

Op 26 april 2016 hebben wij op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) het ontwerpbestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" in procedure gebracht door dit bestemmingsplan van donderdag 5 mei 2016 tot en met woensdag 15 juni 2016 ter inzage te leggen.

Door dit bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 89 woningen ten zuiden van het sportcomplex Couwenhoek mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" dient nu door uw raad vastgesteld te worden.

Beoogd doel / effect

Het vaststellen van een planologisch kader (bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen") voor de ontwikkeling van woningbouw ten zuiden van het sportcomplex Couwenhoek en het vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit.

Onderbouwing van de gevraagde beslissing

Inleiding

Uw raad heeft op 14 december 2015 het Projectplan Couwenhoek Wonen, met daarin opgenomen het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, het Gebiedspaspoort en de grondexploitatie Couwenhoek Wonen vastgesteld (BBV 699754). In dezelfde vergadering heeft u besloten om de planologische procedure (postzegelbestemmingsplan), op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Gebiedspaspoort, te starten.

Vervolgens is er een ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 5 mei 2016 tot en met woensdag 15 juni 2016 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" heeft het concept beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren gebracht.

De twee zienswijzen zijn ontvankelijk

De termijn om zienswijzen in te dienen liep van donderdag 5 mei 2016 tot en met woensdag 15 juni 2016. De twee schriftelijke zienswijzen die zijn ingediend, zijn binnen deze termijn binnengekomen.

De Wro geeft aan in artikel 3.8.1 dat door iedereen zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht gedurende de termijn van ter inzage legging. De zienswijzen onder 1 en 2 voldoen aan deze criteria. De ingekomen zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Ingekomen zienswijzen

In de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" zijn de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien. Hieronder vindt u een kort overzicht van de ingekomen zienswijzen en de wijze van verwerking in het vast te stellen bestemmingsplan.

Nr.	Inhoud zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing bestemmingsplan
1.	<p>Maximale bouwhoogte van 13 meter is erg hoog (5 verdiepingen). Vanuit die hoogte wordt recht in mijn kamer/tuin gekeken. Graag een hoge, groene afscheiding (visueel) van de wijk.</p>	<p>De maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 10 meter met op de betreffende hoek een accent van 13 meter. In het huidige bouwbesluit is een minimale plafondhoogte van 2,60 meter verplicht. Samen met een gemiddelde vloerdikte van 30 centimeter levert dit een hoogte van minimaal 2,90 meter per verdieping op. Een maximale bouwhoogte van 10 en 13 meter betekent concreet 3 respectievelijk 4 woonlagen en geen 5. Neemt niet weg dat wij begrijpen dat de indiener van de zienswijze zich afvraagt wat deze 4 woonlagen zullen betekenen voor de inijk in zijn/haar tuin/woning. De zorg van de indiener van de zienswijze betreft met name het accent.</p> <p>Alle woningen in Couwenhoek die aan de Westerlengte worden gebouwd, moeten worden voorzien van een zadeldak. De accentwoning wordt dus 3 bouwlagen met een zadeldak (4 woonlagen). Om dit inzichtelijk te maken, hebben wij een profiel getekend (zie bijlage). Het zicht vanaf de nieuwe woningen is zeer gering. Er is geen zicht direct in de tuin van de indiener van de zienswijze. In dit profiel zijn ook de nieuwe laanbomen, die in de wijk Couwenhoek zijn voorzien, ingetekend. De hoogte van deze laanbomen is zodanig gekozen dat de kruin het zicht vanaf de nieuwe woning opvangt.</p> <p>Overigens staan de nieuwe woningen op minimaal 58 meter van de tuin en 63 meter van de achtergevel van de woning van de indiener van de zienswijze. Deze afstand is zeer ruim te noemen. Gelet hierop zal van aantasting van privacy / directe inijk in tuin/woning niet of nauwelijks sprake zijn.</p>	<p>Geen aanpassing van het bestemmingsplan</p>
2.	<p>In paragraaf 5.4.2 is met de Monitoringstool NSL de concentratie van PM2,5 beschouwd. Dit moet ook gebeuren voor de concentraties PM10 en NO2.</p>	<p>De zienswijze van DCMR is op dit onderdeel overgenomen. Thans is via de monitoringstool NSL zowel de concentratie PM10 en NO2 alsnog in beeld gebracht. Overigens leveren deze concentraties ten aanzien van het project geen enkele belemmering op.</p>	<p>De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast. In paragraaf 5.4.2 en de bijbehorende afbeelding 5.2 zijn met de Monitoringstool NSL tevens de concentraties PM₁₀ en NO₂ beschouwd.</p>

Ambtelijke wijzigingen

Naast wijzigingen die zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijze zijn er ook ambtshalve wijzigingen in het ontwerpplan doorgevoerd. Het betreffen technische wijzigingen, enkele tekstuele en grammaticale aanpassingen, maar ook een aantal inhoudelijke wijzigingen. Dit komt omdat we het concreet uitgewerkte bouwplan van de ontwikkelaar aan het ontwerpbestemmingsplan hebben getoetst. De volgende inhoudelijke wijzigingen worden voorgestaan:

*Regels

-Artikel 1, onder 1.28 is het begrip carport toegevoegd: "een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit slechts van boven afgesloten c.q. afgedekte, en uit ten hoogste twee wanden, niet zijnde een voorwand, voorziene ruimte van lichte constructie, kennelijk slechts bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig";

-Artikel 1, onder 1.54 is het begrip rijbaan toegevoegd: "een verkeersbaan / aaneengesloten gedeelte van de verharding bestemd voor gemotoriseerd verkeer";

-Artikel 6.2.3: aan dit artikel is onder a het volgende toegevoegd: a. Voor zover het niet erf- en terreinafscheidingen, tuinmeubilair en speelvoorzieningen betreft, mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen het bebouwingsgebied worden gebouwd;

-Artikel 6.3 is volledig nieuw (afwijken van de bouwregels). Dit artikel luidt als volgt:

"6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder f ten behoeve van het bouwen van patiowoningen die in afwijking van het beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen zonder kap worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning", mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden en het bevoegd gezag vooraf advies inwint bij de Commissie voor Welstand- en Monumenten.

b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a ten behoeve van het bouwen van een carport buiten het bebouwingsgebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - patiowoning" onder de voorwaarden dat:

1. de carport alleen kan worden gebouwd indien het hoofdgebouw een patiowoning betreft;
2. de carport stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden;
3. het bevoegd gezag vooraf advies inwint bij de Commissie voor Welstand- en Monumenten";

-Artikel 6.3.2: de voorwaardelijke verplichting is hergeformuleerd. Daarnaast is de verwijzing dat de haag groen moet zijn, verwijderd: "6.3.2 Voorwaardelijke verplichting robuuste haag
De gronden als bedoeld in artikel 6.1 mogen slechts bebouwd worden en zijn indien:

- a. aan de voorzijde van de woningen een robuuste haag is gerealiseerd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is bebouwing wel toegestaan voor een periode vanaf het begin van de bouwwerkzaamheden tot maximaal één jaar na de oplevering met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting;
- c. daar waar de erven direct aansluiten aan een rijbaan mag de haag maximaal 50 cm hoog zijn".

-Artikel 15.2, Overschrijding van de bouwgrenzen is uit de regels verwijderd.

*Verbeelding

-Op de verbeelding wordt de "specifieke bouwaanduiding – patiowoning" opgenomen;

*Toelichting

-In de bijlagen wordt het geactualiseerde bodemonderzoek toegevoegd (april 2016).

Vaststelling hogere grenswaarde

Er is door ons een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te verschaffen of geluid tot beperkingen of randvoorwaarden leidt voor geplande woningbouw dan wel dat een andere planopzet moet worden gekozen. Het onderzoek geldt als ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen". Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op een aantal (geplande) woningen wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt op geen enkele locatie overschreden. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de bouw van woningen. Maatregelen om de verwachte geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer te reduceren zijn onvoldoende doeltreffend of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke aard en gaan gepaard met onevenredige hoge kosten.

Om de ontwikkeling van de geplande woningen mogelijk te maken, dienen daarom hogere waarden te worden vastgesteld voor de woningen waar de geluidbelasting hoger is dan 48 dB. Dit betreft:

- Maximaal 17 woningen ter hoogte van de Westerlengte (51 dB);
- 1 woning ter hoogte van de Couwenhoekseweg (51 dB).

Ons ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan "Couwenhoek Wonen", van donderdag 5 mei 2016 t/m woensdag 15 juni 2016, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer op de betreffende woningen is op 23 augustus 2016 door ons voor deze geplande woningen een hogere waarde van 51 dB (A) vastgesteld.

Nu wij de hogere grenswaarden hebben vastgesteld, kunt u raad het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" vaststellen.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro moet u raad voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vaststellen. In afwijking van het eerste lid van dit artikel kan u raad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten door de gemeente verhaald op derden. Een exploitatieplan hoeft niet door u raad vastgesteld te worden als het kostenverhaal volgens lid 2 van artikel 6.12 van de Wro "anderszins verzekerd is", door bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of als de gemeente eigenaar is van de gronden. De gemeente is eigenaar van alle gronden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het kostenverhaal vindt dus plaats bij de uitgifte van de gronden. Hierover zijn door ons in de koopovereenkomst met Heijmans Vastgoed B.V. afspraken gemaakt. Gelet hierop stellen wij u raad dan ook voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

Het Projectplan, het Stedenbouwkundig Programma van eisen en het Gebiedspaspoort is voor het overgrote deel vertaald in de regels van het bestemmingsplan Couwenhoek Wonen. Naast stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen, zal Couwenhoek haar aantrekkelijke woonkwaliteit mede ontleen aan een sprekende en zorgvuldig gekozen architectonische uitwerking van de gebouwen en invulling van de buitenruimte. De zorg voor de architectonische kwaliteit wordt dan ook gezien als integraal onderdeel bij de ontwikkeling en realisering van een woonwijk met een hoge omgevingskwaliteit. De beoogde beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte is verwoord in bijgevoegd beeldkwaliteitsplan.

Op 26 januari 2016 is het concept-beeldkwaliteitsplan van de gebouwde omgeving besproken in de vergadering van de Commissie voor Welstand en Monumenten. De commissie heeft in haar vergadering positief geadviseerd over het concept-beeldkwaliteitsplan. Er is vertrouwen bij de commissie dat het goed wordt afgerond. Wel wordt geadviseerd om de architecten goed te sturen om de beoogde kwaliteiten waar te maken.

In het beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven en ook de te hanteren welstandscriteria. Het gaat hierbij om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Deze zaken kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan, dient het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan door u raad te worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geldt dan als aanvulling op de bestaande welstandsnota. De juridische borging van het beeldkwaliteitsplan vindt plaats door te besluiten dat de deel uitmakende welstandscriteria uit het definitieve beeldkwaliteitsplan onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota Capelle aan den IJssel 2013.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn hiertegen geen zienswijzen bij u raad naar voren gebracht.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" maakt de bouw van maximaal 89 woningen mogelijk. Er is derhalve sprake van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied (zie artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet). Daarom is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Indien beroep wordt ingesteld tegen het door u raad vast te stellen bestemmingsplan, dan dient de bestuursrechter binnen zes maanden een uitspraak te doen.

Daarnaast worden er striktere eisen aan het beroepschrift gesteld. Doelstelling hierachter is het versnellen van procedures. De van toepassing zijnde wetgeving schrijft voor dat in het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Zodoende stellen wij u voor om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" deze wet van toepassing te verklaren.

Financiële consequenties / wijze van dekking

N.v.t.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" heeft samen met het beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen ter inzage gelegen van donderdag 5 mei 2016 tot en met woensdag 15 juni 2016. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn met gebruikmaking van artikel 3.8 van de Wro 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad naar voren gebracht. Op 11 mei 2016 is er door ons een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarin de inhoud en het proces van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is toegelicht.

Voortraject

Zie "Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie"

Vervoltraject

Het door uw raad (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een termijn van zes weken terinzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen **belanghebbenden** beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS). Tegen de onderdelen van de gewijzigde vaststelling kan **een ieder** beroep instellen bij de ABRvS. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking (tenzij het bestemmingsplan door de voorzitter van de ABRvS wordt geschorst of door Gedeputeerde Staten of de Minister een aanwijzing wordt gegeven als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 Wro). Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel. Het is niet mogelijk om tegen de vaststelling van een beleidsregel bezwaar en/of beroep in te dienen. Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan treedt in werking de dag na bekendmaking in de IJssel- en Lekstreek.

Raadscommissie

In de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 12 september 2016 is het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" en het beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen ter advisering voorgelegd.

Bijlage(n) welke ter kennis van de raad worden gebracht

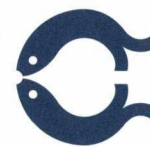
- Bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" (regels, verbeelding, toelichting, nota van beantwoording zienswijzen en bijlagen);
- Beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen.

Nadere informatie/ technische vragen bij:

Chantal van Hemert, c.van.hemert@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8762.

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

DRS. A.R. RUIJMGAART RA MGA, WND MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

Nummer

821543

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet.

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijze 1 ongegrond te verklaren en zienswijze 2 gegrond te verklaren, zoals in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" is aangegeven;
3. De "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" vast te stellen;
4. De volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" aan te brengen:
 - a. Paragraaf 5.4.2 van de toelichting aanpassen naar aanleiding van de zienswijze van de DCMR;
 - b. In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan de begrippen carport en rijbaan toevoegen;
 - c. De redactie van de bouwregels binnen de bestemming wonen (artikel 6.2.3) aanpassen;
 - d. Een nieuw artikel (6.3 Afwijken van de bouwregels) opnemen binnen de bestemming wonen;
 - e. De redactie van de voorwaardelijke verplichting (artikel 6.4.2) binnen de bestemming wonen aanpassen;
 - f. Op de verbeelding de "specifieke bouwaanduiding – patio woning" opnemen;
 - g. In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan enkele technische, tekstuele en grammaticale aanpassingen opnemen;
 - h. In de bijlagen bij de toelichting het geactualiseerde bodemonderzoek (april 2016) toevoegen.
5. Het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP16Couwenhoek-4001, gewijzigd vast te stellen;
6. Voor het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen vast te stellen;
8. De van het Beeldkwaliteitsplan Couwenhoek Wonen deel uitmakende welstandscriteria opnemen in de Welstandsnota Capelle aan den IJssel 2013;
9. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Couwenhoek Wonen" de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2016,
de griffier,

de voorzitter,