

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: K. Menzel
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: E.M.C. Faassen

Vergaderdatum: 6 december 2022
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 921358

ONDERWERP

Ontwerpbestemmingsplan Fascinatio Kavel NK1

SAMENVATTING

De kavel NK1 in Fascinatio is één van de locaties waarvan het college van B&W en Havensteder hebben afgesproken dat hier sociale huurwoningen worden gerealiseerd, ter compensatie van de gesloopte woningen in Hoven II. Verdeeld over vier gebouwen worden 161 appartementen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug, omdat de beoogde woonfunctie hier niet is toegestaan. Om het initiatief te realiseren is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio Kavel NK1 voorziet daarin.

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en besloten dat er geen milieueffectrapportage nodig is (omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn). Ook besloot het college om door toepassing van de Interimwet stad- en milieubenadering af te wijken van de normen van de Wet geluidhinder (stap-3-besluit) en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Conform het geldende parkeerbeleid wordt een parkeernorm gehanteerd die beter aansluit bij deze ontwikkeling dan de standaard norm. Genoemde stukken worden ter inzage gelegd. Daarnaast heeft het college besloten het plangebied vrij te geven voor archeologisch onderzoek.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. Het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio Kavel NK1 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan, bijbehorende besluiten en stukken overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage te leggen;
3. Geen milieueffectrapportage (MER) op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu en daartoe het MER-beoordelingsbesluit vast te stellen;
4. Op basis van de Interimwet Stad en Milieubenadering het ontwerpbesluit 'stap-3-besluit' voor dit bouwinitiatief vast te stellen, waarmee wordt afgeweken van de normen van de Wet geluidhinder, en dit besluit ter inzage te leggen;
5. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen en deze ter inzage te leggen;
6. Conform het geldende parkeerbeleid een parkeernorm te hanteren die beter aansluit bij deze ontwikkeling dan de standaard norm;
7. In te stemmen met het archeologisch bureauonderzoek behorende bij dit bestemmingsplan en het plangebied vrij te geven van archeologische onderzoek;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

BESLUIT: 6 december 2022

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Planvorming buitenring Fascinatio

De wijk Fascinatio is de jongste wijk van Capelle aan den IJssel en bestaat sinds 2001. De originele opzet van de wijk is een woonwijk in het middengedeelte met daaromheen een ring van bedrijven en kantoren. Door het uitbreken van de kredietcrisis bleven veel kavels in de buitenring echter onbebouwd. Omdat een aantal jaar geleden een sterke vraag was naar woningen en niet naar bedrijven en kantoren, zijn op een aantal van deze kavels woningbouwontwikkelingen gestart.

Plangebied

De kavel NK1 in Fascinatio is één van deze onbebouwde kavels. De kavel ligt in het westen van Capelle aan den IJssel tussen de Fascinatio Boulevard, de metrolijn en de lijn van de Park Shuttle in, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1 Ligging plangebied in roze, in zwart de gemeentegrens

Compensatie Hoven II

De kavel is ook één van de locaties zoals benoemd in de 'afsprakenbrief compensatie sociale woningvoorraad Hoven II' die na raadsconsultatie door uw college is vastgesteld en ondertekend. Deze brief maakt onderdeel uit van de businesscase van Hoven II. In de brief is afgesproken dat de 310 sociale woningen die uit Hoven II verdwijnen elders in Capelle gecompenseerd worden. Havensteder wil 161 woningen hiervan op NK1 realiseren, dit zijn er 41 meer dan voor deze locatie vastgelegd in de afsprakenbrief, maar sociale woningbouw bleek op andere locaties niet realiseerbaar. Daarnaast zijn 161 woningen op deze kavel stedenbouwkundig gezien goed inpasbaar. Momenteel is slechts 9% van de woningvoorraad in Fascinatio sociaal, met de realisatie van deze 161 woningen wordt dit 14%.

Aanpassing grondprijs en provinciale subsidie

De ontwikkeling voor Havensteder is financieel moeilijk realiseerbaar. Havensteder heeft hierom een aanpassing van de grondprijs gevraagd om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken. Hierin wordt deels invulling gegeven met een provinciale subsidie die in februari 2022 in het kader van het spreidingsbeleid sociale woningvoorraad is aangevraagd door de gemeente en is toegekend. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat binnen 2 jaar na subsidieverstreking gestart wordt met de bouw, oftewel februari 2024. Daar bovenop heeft uw college op 19 april 2022 besloten af te wijken van de grondprijs, waarbij de gemeente, aanvullend op de provinciale subsidie € 2.500,-- per woning minder voor de grond krijgt dan gebruikelijk.

Waarom een bestemmingsplan?

In eerste instantie werd bij de ontwikkeling van de buitenring van Fascinatio per ontwikkeling bekeken welke wettelijk mogelijke procedure het best aansluit bij de planontwikkeling. Omdat de wens ontstond om deze ontwikkelingen in onderlinge samenhang vorm te geven is in 2019 is begonnen met het opstellen van een gebiedspaspoort voor heel Fascinatio. Gedurende dit proces is er echter voor gekozen om géén gebiedspaspoort op te stellen maar in plaats daarvan een 'toekomstperspectief'. Het is dus nog steeds nodig om per kavel een planologisch besluit te nemen, waarvoor een raadsbesluit noodzakelijk is.

Het Ruimtelijk Toekomstperspectief Fascinatio (RTPF) is op 13 December 2021 vastgesteld door de Raad en geeft onder meer een kader voor de ontwikkelingen in de buitenring. De kavel Nk1 wordt weergegeven als kavel waarop wonen en/of werken plaats mag vinden.

In overleg met Havensteder is ervoor gekozen om voor deze kavel een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen en dus géén omgevingsvergunning voor planologische afwijking aan te laten vragen. Voordeel hiervan is dat hiermee de planologische procedure relatief vroeg in het planvormingsproces komt. Hierdoor kan Havensteder parallel hieraan het aanbestedingstraject doorlopen en is er voldoende ruimte voor een eventuele beroepsprocedure. Deze voortvarende aanpak is wenselijk omdat de provinciale subsidie immers gekoppeld is aan een start bouw voor februari 2024.

Planontwikkeling

De 161 appartementen zijn verdeeld over vier bouwblokken, zie figuur 2.2. De ontwikkeling vormt een uitbreiding van de huidige wijk. De appartementen zijn meergezinswoningen en bieden een variëteit tussen een studio en een twee-slaapkamerappartement. Havensteder heeft het voornemen in de studio's een doelgroep te vestigen die van begeleid wonen naar zelfstandig wonen gaat.



Figuur 2.2 Beoogde ontwikkeling

De twee woonblokken in het westen hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter, de andere twee blokken hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter. Binnen het plangebied worden 140 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerterrein wordt door middel van twee ontsluitingen aan de Fascinatio Boulevard ontsloten. Hiernaast is op het maaiveld ruimte voor groen en eventuele speelmogelijkheden.

Bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug' voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de raad vastgesteld, met de bestemming 'Bedrijf'. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. De sociale woningbouw, waaronder ook de studio's voor een speciale doelgroep, vallen bestemmingsplan technisch onder de bestemming 'wonen'. Omdat deze bestemming hier niet is toegestaan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De bijbehorende toelichting van het bestemmingsplan (verder: toelichting) is een integraal onderdeel bij dit collegevoorstel.

Een woonbestemming op deze locatie is in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Het voldoet aan het gemeentelijk beleid, namelijk het Ruimtelijk Toekomst Perspectief Fascinatio en de locatie heeft een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals hieronder verder wordt toegelicht.

In de toelichting bij het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan staat beschreven wat de parkeerbehoefte is behorend bij het programma wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Parkeernormen

De parkeerbehoefte komt niet overeen met de standaard parkeernorm zoals opgenomen in de vigerende nota Parkeernormen 2015. Deze nota hanteert één parkeernorm voor alle appartementen tot 100 m2 en maakt geen onderscheid tussen sociale en niet-sociale huur. Op basis van zowel de landelijke kentallen als gemeentelijke ervaringscijfers is duidelijk dat kleinere appartementen een naar verhouding lagere parkeervraag hebben en dat sociale huur gemiddeld lager autobezit kent dan niet-sociale huur. De in de Parkeernormen 2015 opgenomen standaard parkeernorm is daarom niet passend en onverkorte toepassing zou leiden tot een grote overmaat aan parkeerplaatsen en mogelijk ook een kleiner aantal woningen. De Parkeernormen staan wel toe om van de parkeernorm een gepastere beoordeling te maken, wat hier gerechtvaardigd is. Op dit moment bereiden wij nieuw parkeerbeleid en een nieuwe Nota Parkeernormen voor. De verwachting is dat deze begin 2023 door de raad worden vastgesteld. De nieuwe normen maken onderscheid naar woonoppervlakte en het verschil tussen sociale en niet-sociale huur.

Voor de beoordeling van dit ontwerpbestemmingsplan gaan we bij de toetsing van de motivatie uit van de nieuwe concept-normen, ook omdat dit op basis van de actuele inzichten de best passende parkeernormen zijn. De uiteindelijke beoordeling van het bouwplan vindt plaats op basis van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning en het op dat moment vigerende beleid. Zoals beschreven zal dat naar verwachting voor parkeren de nieuwe, dan vastgestelde, Nota Parkeernormen zijn.

Milieueffectrapportage

Volgens het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r) moet bij plannen die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor het milieu een milieueffectonderzoek (MER) worden gedaan. In het Besluit m.e.r. staan drempelwaarden waarboven een MER noodzakelijk is. Voor plannen die beneden die drempelwaarden liggen moet nagegaan worden of er sprake zou kunnen zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor er toch een MER noodzakelijk zou kunnen zijn. Daarvoor dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Dat besluit wordt genomen op basis van een aanmeldingsnotitie en de bij het bestemmingsplan en de aanmeldingsnotitie behorende onderzoeken. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en daarmee bevoegd om dit m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

De voorgenomen activiteit valt onder:

M.e.r. categorie	: D11.2
Activiteit	: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.
Drempelwaarde	: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer en een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat.

Het plan heeft een omvang van 161 woningen en valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen MER noodzakelijk.

Stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase (uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3159)

De aeriusberekening voor de aanlegfase is volgens het laatste model berekend en meegenomen in het M.E.R. besluit. De nieuwe berekening voor de aanlegfase kan vanwege de komst van een nieuw rekenmodel op dit moment (de ontwerpfase) nog niet toegevoegd worden. De verwachting is dat bij de definitieve vaststelling van dit bestemmingsplan de laatste berekening er bij zit. De gemeente zit overigens niet bij een Natura2000 gebied in de buurt.

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. Deze waarde mag in principe niet worden overschreden. Indien de waarde wordt overschreden, maar de maximale toelaatbare waarde niet, dient een zogenaamde hogere waarde procedure gevoerd te worden.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB voor wegen voor de rijksweg A16 (65 dB), de Faccinatio Boulevard (53 dB) en de Abram van Rijckevorselweg (51 dB) wordt overschreden. De geluidsbelasting van de A16 overschrijdt ook de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB. Voor rijkswegen gelden strengere normen dan voor stedelijke wegen (53 dB voor snelwegen en 63 dB voor stedelijke wegen).

Vanwege de A16 wordt gebruik gemaakt van de Interimwet stad- en milieubenadering om een plan te kunnen maken met een goede woon-, leef- en leefomgevingskwaliteit (zie hierna). Dit wordt verantwoord in een zogenaamd stap-3-besluit (zie hierna). Voor de Faccinatio Boulevard en de Abram van Rijckevorselweg kan zonder gebruik te maken van Interimwet een hogere waarde van respectievelijk 53 en 51 dB worden verleend.

Op grond van het Afwegingskader hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het stap-3-besluit worden maatregelen toegepast, zodat bij alle woningen geluidluwe gevels en buitenruimten aanwezig zijn en kan op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Om deze reden kunnen op basis van de Wet geluidhinder de hierboven genoemde hogere waarden vastgesteld te worden.

Interimwet stad- en milieubenadering

De Interimwet Stad- en milieubenadering biedt de mogelijkheid om af te wijken van milieuwetgeving, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Daarbij kan naast milieukwaliteitsnormen ook worden afgeweken van procedurele en bevoegdheidsbepalingen. In het bijgevoegde Stap-3-besluit wordt alleen gebruik gemaakt van een afwijking van de geluidsnormen.

Deze wet brengt de realisering van ruimtelijke initiatieven op milieubelaste plekken dichterbij. Dat is mogelijk door drie sterk samenhangende stappen te doorlopen:

Stap 1: het in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planvorming integreren van milieubelangen. Het zoveel mogelijk treffen van brongerichte maatregelen.

Stap 2: het optimaal benutten van de ruimte binnen bestaande regelgeving.

Stap 3: het afwijken van bestaande wettelijke milieunormen voor (in dit geval) geluid. Dit kan alleen als met de eerste twee stappen geen doelmatig ruimtegebruik en optimale leefomgevingskwaliteit worden bereikt.

Met het pakket maatregelen, enerzijds maatregelen die ook al voortvloeien uit het Afwegingskader hogere grenswaarden Wet geluidhinder (stap 1 en 2) en anderzijds aanvullende maatregelen (stap 3) wordt een aanvaardbare woon-, leef- en omgevingskwaliteit gerealiseerd. In het stap-3-besluit zijn alle maatregelen opgenomen. Ook wordt de kwaliteit van de leefomgeving beschreven. De grootste verdienste van het toepassen van dit besluit is dat de verplichting tot het toepassen van dove gevels kan worden losgelaten, waardoor het mogelijk wordt om ook op deze hoog geluidbelaste locatie woonkwaliteit te realiseren omdat bewoners de vrije beschikking houden over hun woning. Dit betekent dat de bewoners naar behoefte frisse lucht kunnen binnenlaten. In de woningen wordt een binnenniveau gerealiseerd dat 3dB lager ligt dan het wettelijk verplichte niveau.

De goede woonkwaliteit op deze locatie op andere gronden dan de akoestische situatie, met een mix van woontypen, grootstedelijke ontwikkelingen in de omgeving, de entree naar de nieuwe parkrand Fascinatio en de goede ov-mogelijkheden maakt een stap 3 besluit mogelijk.

Archeologie

Uit onderzoek, zie toelichting, is gebleken dat de archeologische waarden door dit project in dit gebied niet aangetast worden. Het is daarmee een bevoegdheid en besluit van uw college om de grond archeologisch vrij te geven.

FINANCIEN

Plankosten voor een bouwplan als onder artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening moeten wettelijk verhaald worden. 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.

De gemeente brengt geen aanvullende kosten voor planbegeleiding in rekening. De aanpassing van de grondprijs is conform afsprakenbrief toegestaan als aantoonbaar ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. De toelichting behorende bij dit bestemmingsplan en integraal onderdeel bij dit collegevoorstel geeft aan dat dit gebeurt. De te maken kosten zijn verwerkt in de koopsom en hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

In de koopovereenkomst worden de exploitatiekosten daarom vastgesteld op 0 euro. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12 Wro).

JURIDISCH ADVIES

In het voortraject is de toelichting opgesteld en besproken met de adviseurs binnen de gemeente. Het gaat om een nieuw bestemmingsplan. Het collegevoorstel is door JZ goedgekeurd.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

VOORTRAJECT

Havensteder heeft een klankbordgroep opgericht, bestaande uit wijkbewoners, waaronder iemand van het WOP DB. Verschillende versies van het schetsontwerp zijn met de klankbordgroep gedeeld. Ook is een afvaardiging van de klankbordgroep betrokken bij het beoordelen van een mogelijke doelgroep voor de studio's. Hiermee heeft Havensteder invulling gegeven aan het participatiebeleid van de gemeente Capelle aan den IJssel, zoals in de participatie gids is weergegeven. De verslagen van participatiebijeenkomsten zijn opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan met de besluitenlijst wordt gepubliceerd via verschillende digitale en analoge kanalen (de gemeentelijke website, ruimtelijke plannen en 'het Kontakt IJssel- en Lekstreek'). Ook wordt op de kavel een bord geplaatst waarin melding gemaakt wordt van het ontwerp bestemmingsplan en de ter inzage legging. Het bestemmingsplan met bijbehorende besluiten worden 8 weken ter inzage gelegd bij het informatiecentrum. Tijdens de ter inzage legging wordt een informatieavond georganiseerd voor wijkbewoners en andere belangstellenden. Na de ter inzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan en de eventueel binnengekomen zienswijzen.

BIJLAGEN

1. Ontwerp- bestemmingsplan inclusief toelichting, regels en bijlagen;
2. Besluit hogere grenswaarden;
3. M.e.r.-beoordelingsbesluit;;
4. Ontwerpbesluit -stap-3.
5. Verslag en terugkoppeling pitches klankborgbroep