



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1086264

Raadsvergadering

17 april 2023

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

Eric Faassen

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8: Ruimtelijke Ordening

ONDERWERP

Bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord NK1

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord vast te stellen;
3. Het definitieve besluit Hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen;
4. Op basis van de Interimwet Stad en Milieubenadering het definitieve besluit 'stap-3-besluit' voor dit bouwinitiatief vast te stellen, waarmee wordt afgeweken van de normen van de Wet geluidhinder;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL

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



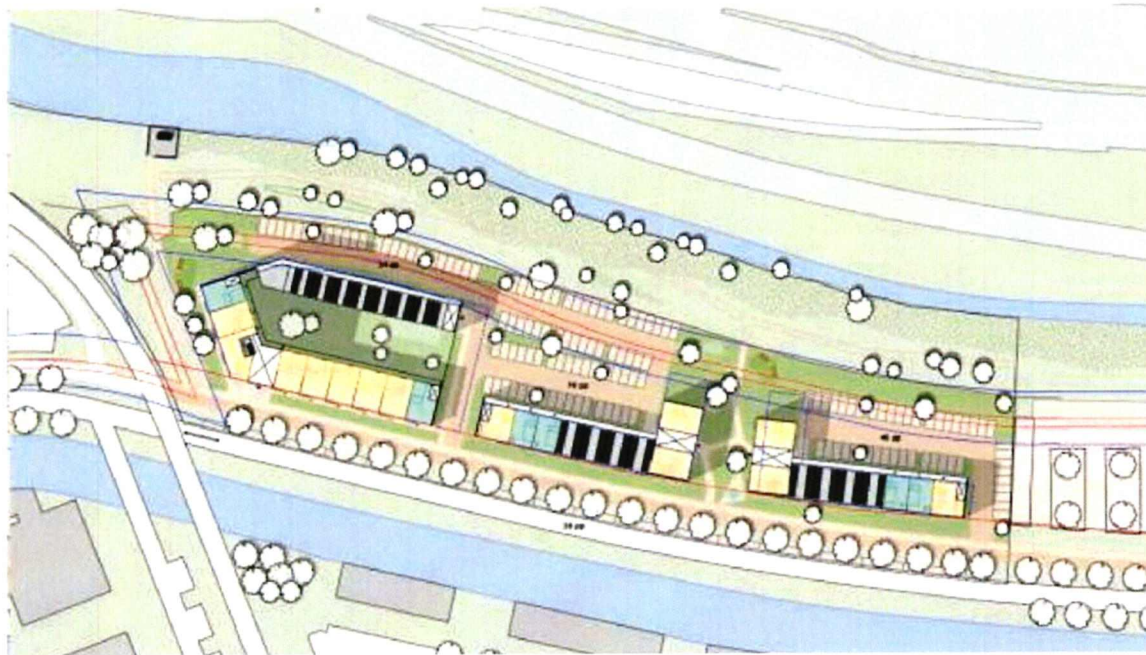
Figuur 2.1 Ligging plangebied in roze, in zwart de gemeentegrens

Compensatie Hoven II

De kavel is één van de locaties zoals benoemd in de 'afsprakenbrief compensatie sociale woningvoorraad Hoven II' die na raadsconsultatie door het 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 zijn er in Fascinatio 1.166 woningen¹ waarvan 108 in bezit van Havensteder en sociaal gelabeld² (9%). Na realisatie van de diverse woningbouwprojecten zullen er in Fascinatio 1.874 woningen zijn waarvan 269 in bezit van Havensteder en sociaal gelabeld (14%)³.

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 subsidieverstrekking gestart wordt met de bouw, oftewel februari 2024. Daar bovenop heeft het 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.



¹ Bron CBS/Buurtmonitor prijspeil 1 januari 2019

² In totaal bezit Havensteder 205 woningen in Fascinatio, maar 93 daarvan hebben geen sociaal label. Hiernaast zijn 218 huurwoningen in bezit van private partijen, het is niet bekend of een aantal hiervan verhuurd worden onder de liberalisatiegrens, deze woningen worden daarom geen van alle meegerekend als sociaal.

³ De 342 studentenwoningen die geprogrammeerd zijn op kavel 2K4, zullen onder de liberalisatiegrens verhuurd worden maar zijn geen reguliere sociale woningen en worden niet meegeteld bij de 14%

Planontwikkeling

De ontwikkeling vormt een stedenbouwkundige verandering van de huidige wijk. De appartementen zijn meergezinswoningen en bieden een variëteit tussen een studio en een twee-slaapkamer appartement. Deze woningbouw vormt geen belemmering voor de naastgelegen bedrijven. Havensteder heeft het voornemen in de studio's een doelgroep te vestigen die van begeleid wonen naar zelfstandig wonen gaat.

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

Havensteder heeft het voornemen in de studio's een doelgroep te vestigen die van begeleid wonen naar zelfstandig wonen gaat. Doordat de bestemming van de gronden 'wonen' is en niet 'maatschappelijk' wordt gewaarborgd dat een doelgroep met slechts een lichte zorgindicatie, zonder 24 uren begeleiding, hier gehuisvest kan worden. Het huisvesten van speciale doelgroepen, zoals bijvoorbeeld verslavingszorg, valt onder de bestemming 'maatschappelijk' en niet onder 'wonen' en is dus niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

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 inspraak en rechtsbescherming. Deze voortvarende aanpak is wenselijk omdat de provinciale subsidie immers gekoppeld is aan een start bouw voor februari 2024.

Bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug' voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door u 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. Het beoogde initiatief voldoet aan het bestemmingsplan 'Parkeren'. Zie hieronder.

Parkeernormen

Er is een uitwerking gemaakt van de parkeerbalans om de haalbaarheid van het plan wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, te toetsen.

De feitelijke beoordeling van de parkeerbalans vindt plaats op basis van het definitieve plan dat met de aanvraag van de Omgevingsvergunning wordt ingediend. Dat gebeurt op dat moment op basis van het dan ingediende plan (definitief woningprogramma en definitieve inrichting buitenruimte en aantal parkeerplaatsen). Op 13 februari 2023 zijn de nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Vanaf dat moment gelden deze normen. Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de nieuwe parkeernormen 2023. Op basis van de uitwerking blijkt dat de parkeereis op het kavel kan worden ingepast.

Op het oostelijk deel van kavel NK1 ligt nu een (tijdelijk) parkeerterrein met 50 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden uitsluitend overdag op werkdagen gebruikt door de omliggende bedrijven (met name één bedrijf). Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, dat het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie dusdanig moet zijn dat dit aantal van 50 parkeerplaatsen overdag minimaal beschikbaar blijft voor de werknemers. Op deze manier wordt efficiënt gebruik gemaakt van de parkeercapaciteit; voor de woningen is de parkeervraag in de avonden en nachten het hoogst en overdag is slechts een deel bezet. En overdag is er juist de vraag van de werknemers die dan gebruik kunnen maken van deze plaatsen. Uit de berekening blijkt dat de verwachting is dat overdag circa 70 parkeerplaatsen niet worden bezet door bewoners en bezoekers van de woningen. Deze plaatsen zijn dan beschikbaar voor de werknemers en dit aantal ligt ruim boven de huidige 50 parkeerplaatsen. Met het beschreven dubbelgebruik wordt efficiënt omgegaan met de beschikbare capaciteit, maar wel dusdanig dat de capaciteit van de huidige 50 pp overdag op het kavel beschikbaar blijft.

Voor fietsparkeren geldt dat de fietsenstallingen centraal in de gebouwen worden gerealiseerd (en niet per woning in een afzonderlijke berging), conform het principe van de 'Amsterdamse Bouwbrief'. Het stallen van fietsen in een centrale stalling per gebouw, heeft met het oog op capaciteit, comfort en gebruikersgemak de voorkeur boven stallen in afzonderlijke bergingen. Het ontwerp en het aantal fietsparkeerplekken dienen te voldoen aan de geldende fietsparkeernormen (nota Parkeernormen 2023).

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 voorgenenomen 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.

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 Fascinatio 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 Fascinatio 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.

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 binnen niveau 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.

Ter inzage legging en nota van zienswijzen

De stukken zijn acht weken ter inzage gelegd vanaf donderdag 15 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 waarbij belanghebbenden zienswijzen hebben kunnen indienen en daarop is de nota van zienswijzen vastgesteld. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording verwijzen we u naar de Nota beantwoording van zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, wel is het stap-3 besluit tekstueel aangepast.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Havensteder wil 161 woningen op kavel NK1 realiseren.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij het bestemmingsplan onderbouwt dit. Het plan voldoet aan het bestemmingsplan parkeren en voldoet aan de geluids- en milieunormen.

Uw raad wordt gevraagd een beslissing te nemen over het voorstel om een planologisch kader te bieden voor de ontwikkeling op kavel NK1.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

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.

Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12 Wro).

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

De stukken zijn acht weken ter inzage gelegd vanaf donderdag 15 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 waarbij belanghebbenden zienswijzen hebben kunnen indienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording verwijzen we u naar de Nota beantwoording van zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, wel is het stap-3 besluit tekstueel aangepast.

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.

Bewonersbijeenkomst woensdag 18 januari 2023

Op 18 januari was er een bewonersbijeenkomst die goed werd bezocht door belanghebbenden. Er waren veelal positieve reacties. Er waren ook vragen. De vragen gingen onder andere over parkeren; de hoeveelheid woningen en de aanwezigheid van groen.



VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling kunnen omwonenden een beroepsprocedure opstarten mochten ze bezwaren hebben. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld volgt de beroepsprocedure. Tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad, het Kontakt, www.officiëlebekendmakingen.nl en de gemeentelijke website.

De stukken zijn tijdens de beroepstermijn digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan treedt de dag na het aflopen van de beroepstermijn in werking, mits geen beroep is ingesteld of een voorlopige voorziening is aangevraagd.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en Beheer van 28 maart 2023

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

1. Definitief bestemmingsplan inclusief toelichting, regels en bijlagen;
2. Nota van beantwoording zienswijzen.
3. Besluit hogere grenswaarden;
4. M.e.r.-beoordelingsbesluit;
5. Stap-3-besluit.

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

k.menzel@capelleaandenijssel.nl

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 14 maart 2023;

B E S L U I T :

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord vast te stellen;
3. Het definitieve besluit Hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen;
4. Op basis van de Interimwet Stad en Milieubenadering het definitieve besluit 'stap-3-besluit' voor dit bouwinitiatief vast te stellen, waarmee wordt afgeweken van de normen van de Wet geluidhinder;
5. Geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 april 2023,
de griffier, de voorzitter,