

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: T.N. Buijze
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: E.M.C. Faassen

Vergaderdatum: 9 mei 2023
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1124283

ONDERWERP

Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022

SAMENVATTING

Om de herontwikkeling van het plangebied Meeuwensingel (inclusief Roerdomplaan, Reigerlaan en Rivierweg) mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De herontwikkeling betreft realisatie van woningbouw en vernieuwing van de huidige schoollocatie. Ook wordt een maatschappelijke voorziening in de vorm van een Huis van de Wijk toegevoegd en blijft lichte bedrijvigheid tot en met milieucategorie 1 toegestaan. Het woonprogramma biedt ruimte voor 144 appartementen en 35 grondgebonden woningen. De ontwikkeling op de schoollocatie houdt in dat van de 3 aanwezige schoolgebouwen 1 gebouw gehandhaafd blijft. De andere schoolgebouwen worden vernieuwd. De scholen vormen uiteindelijk 1 Integraal Kindcentrum (IKC).

Op 29 november 2022 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan Meeuwensingel 2022 vastgesteld en het bestemmingsplan vrij gegeven voor terinzagelegging overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan Meeuwensingel 2022 heeft vanaf donderdag 8 december 2022 tot en met woensdag 1 februari 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode was het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van deze inzagetermijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, met uitzondering van een omissie op de plankaart en een aanpassing aan het nieuw vastgesteld parkeerbeleid.

Het college heeft besloten de gemeenteraad o.a. voor te stellen het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen. Daarnaast heeft het college besloten het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. De concept Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 vast te stellen;
2. De gemeenteraad voor te stellen:
 - a. de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 vast te stellen;
 - b. het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen;
 - c. voor het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het conceptraadsvoorstel- en besluit inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 vast te stellen;
4. Het conceptraadsvoorstel- en besluit inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad;
5. Het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen.

BESLUIT: 9 mei 2023

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

De ontwikkeling betreft de realisatie van woningbouw en vernieuwing van de schoollocatie. Daarnaast wordt een maatschappelijke voorziening in de vorm van een Huis van de Wijk toegevoegd en blijft lichte bedrijvigheid tot en met milieucategorie 1 toegestaan. Concreet betekent dit voor het woningbouwgedeelte dat ruimte wordt gemaakt voor 144 appartementen en 35 grondgebonden woningen. Voor het scholengebied geldt dat van de 3 aanwezige schoolgebouwen 1 gebouw gehandhaafd blijft. De andere gebouwen worden vernieuwd, en de 3 scholen worden samengevoegd in 1 Integraal Kindcentrum (IKC). Het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 maakt de gebiedsontwikkeling mogelijk voor de locatie Meeuwensingel. Deze locatie wordt begrensd door de Meeuwensingel, Roerdomplaan, Reigerlaan en Rivierweg (zie onderstaand figuur).



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied met omgeving

De voorgenomen ontwikkeling is deels in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Middelwatering'. Op de locatie van de beoogde woningbouw geldt de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'. Woningbouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden deze bestemmingen gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Wonen'. Binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd' past ook de vernieuwing van het reeds aanwezige kinderdagverblijf en beoogde Huis van de wijk, alsmede lichte bedrijvigheid tot en met milieucategorie 1.

De schoolontwikkeling past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiervoor worden huidige bouwbepalingen deels aangepast zodat de scholen conform het gebiedspaspoort en de stedenbouwkundige kaders op de bestemming kunnen worden ingepast. Deze aanpassingen omvatten het verhogen en verlagen van de bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan. Doordat het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Maatschappelijk' wordt verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt het bebouwingspercentage binnen de bestemming 'Maatschappelijk' verhoogd.

Onderbouwing van de gevraagde beslissing

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit de onderbouwing die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk schaalniveau.

De relevante milieu- en ruimtelijke aspecten zoals bodem, archeologie, bezonning, waterhuishouding, externe veiligheid en natuur vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder wordt voor een deel van de woningen overschreden. Hiervoor heeft uw college op 29 november 2022 een conceptbesluit genomen voor het vaststellen van hogere waarden.



Figuur 2: Impressie te bouwen woningen

Zienswijzen

Op 29 november 2022 heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan Meeuwensingel 2022 inclusief het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld en dit ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor een periode van inspraak. Van 8 december 2022 tot en met 1 februari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en gedurende deze periode zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en hiermee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen Meeuwensingel 2022. Voor een uitgebreide beantwoording verwijzen wij naar deze conceptnota van beantwoording. Beknopt richten de zienswijzen zich op de volgende onderwerpen:

- Geluidshinder bestaande woningen Arica door toename verkeersbewegingen:
 - De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen een nieuwe situatie en een bestaande situatie. Voor bestaande situaties geldt vanuit deze wet geen verplichting tot onderzoek. Aanvullend onderzoek wijst uit dat het plan geen significante verslechtering veroorzaakt van het huidige woon- en leefklimaat.
- Verslechtering luchtkwaliteit bestaande woningen Arica door fijnstoftoename:
 - De Wet milieubeheer stelt dat een nieuwe situatie geen relevante bijdrage mag leveren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en getoetst moet worden aan de gestelde grenswaarden. Berekening wijst uit dat in de huidige situatie de luchtkwaliteit ruim voldoet aan grenswaarden en de nieuwe situatie hier geen relevante bijdrage aan levert.
- Aanpassen parkeernormen conform provinciaal beleid:
 - De gemeenteraad heeft op 13 februari 2023 de Nota parkeerbeleid 2023 en Nota parkeernormen 2023 vastgesteld. Met dit beleid en bijbehorende normen voldoet het plan aan de gewenste aanpassing conform de provinciale omgevingsverordening.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

- De verbeelding behorend bij het bestemmingsplan is aangepast. Op deze verbeelding is per vergissing aan de zijde van de Roerdomplaan de strook 'Verkeer- Verblijfsgebied' niet doorgetrokken tot aan de Reigerlaan. Met deze aanpassing is de verbeelding in overeenstemming met het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan.
- Op 13 februari 2023 heeft de gemeenteraad de Nota parkeerbeleid 2023 en Nota parkeernormen 2023 vastgesteld. Op basis van dit nieuwe beleid is verkeersonderzoek behorende bij het bestemmingsplan geactualiseerd en als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

FINANCIEN

De economische uitvoerbaarheid voor het woningbouwdeel is gewaarborgd met een vastgestelde grondexploitatie Meeuwensingel. Plankosten voor een bouwplan (onder andere de realisatie van 1 of meerdere woningen, zie artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) moeten wettelijk worden verhaald. Voor de planontwikkeling worden dezen, voor wat betreft de particuliere eigendommen, middels een anterieure overeenkomst verhaald, welke op 9 november 2022 is gesloten met Roerdomp Ontwikkeling BV en Meeuwensingel Vastgoed BV. Ook eventuele planschade wordt verhaald op de ontwikkelaar.

Voor het toekomstige scholendeel geldt dat de gemeente zelf investeert in de vereniging van eigenaren van de nieuwe scholen, gymzaal, Huis van de Wijk en Kinderlab.

De benodigde middelen hiervoor zijn reeds door de gemeente beschikbaar gesteld, zie bijbehorende Memo Scholen Meeuwensingel. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

En hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Hiertoe dient de gemeenteraad een besluit te nemen en dit is als besispunt toegevoegd aan het raadsbesluit.

JURIDISCH ADVIES

Juridische toets heeft plaatsgevonden en is akkoord met het voorstel.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Na instemming van uw college wordt het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 geagendeerd ter behandeling in de commissie Stadsontwikkeling- en beheer van 22/23 mei 2023. Op 5 juni 2023 wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming en vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Alle indieners van de zienswijzen ontvangen een uitnodigingsbrief voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Stadsontwikkeling- en beheer van 22/23 mei 2023.

Het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 wordt na vaststelling door de raad samen met de nota van beantwoording gedurende 6 weken ter inzage gelegd. 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 op de gemeentelijke website. De stukken zijn tijdens de beroepstermijn digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast liggen de stukken ter inzage in de hal van het gemeentehuis.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 (regels, verbeelding en toelichting);
2. Bijbehorende onderzoeken;
3. Besluit hogere grenswaarde;
4. Bijlage bij besluit hogere grenswaarde; akoestisch onderzoek Kuiper 15 september 2022;
5. Conceptnota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022;
6. Bijlage bij conceptnota van beantwoording, beoordeling zienswijze geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan Meeuwensingel (Kuiper Compagnons, 29 maart 2023);
7. Conceptraadsvoorstel- en besluit Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022.