



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1124298

Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad

Eric Faassen

Raadsvergadering

5 juni 2023

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8. Ruimtelijke Ordening

ONDERWERP

Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 geen exploitatieplan vast te stellen.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

Aanleiding

Op 29 mei 2017 heeft uw raad voor het plangebied Meeuwensingel een gebiedspaspoort vastgesteld. Het gebiedspaspoort beschrijft enerzijds de ambitie voor het gebied die gericht is op transformatie naar een kwalitatief hoogwaardige woonlocatie en voorzieningencluster. Anderzijds geeft het ruimtelijke kaders mee voor de ontwikkeling van het gebied. Het bestemmingsplan Meeuwensingel geeft hier invulling aan en maakt herontwikkeling van het plangebied mogelijk. De planlocatie wordt begrenst door de Meeuwensingel, Roerdomplan, Reigerlaan en Rivierweg (zie onderstaand figuur).



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied met omgeving



Op 27 september 2021 zijn een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Deze plannen verbeelden de ambitie van het gebiedspaspoort en geven de randvoorwaarden voor de verschijningsvorm van de gebouwen (architectuur) en buitenruimte. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook de criteria opgenomen die als toetsingskader dienen voor de welstandstoets bij toekomstige vergunningaanvragen voor deze planontwikkeling.

Beoogde gebiedsontwikkeling

Om de herontwikkeling van het plangebied Meeuwensingel mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor 144 appartementen en 35 grondgebonden woningen. 25 sociale woningen maken deel uit van het woonprogramma. Binnen de planlocatie wordt naast parkeercapaciteit op straat ook een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. Op de gebouwde voorziening wordt een daktuin gerealiseerd welke gebruikt kan worden door alle bewoners van de appartementen en levert hiermee eveneens een bijdrage aan de sociale cohesie. Deze daktuin fungeert als gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte(tuin) voor de meergezinswoningen.

Voor de schoollocatie geldt dat van de 3 aanwezige schoolgebouwen 1 gebouw gehandhaafd blijft. De andere schoolgebouwen worden vernieuwd. De scholen vormen uiteindelijk 1 Integraal Kindcentrum (IKC). Daarnaast worden voorzieningen gerealiseerd zoals een Huis van de Wijk, vernieuwing van het aanwezige kinderdagverblijf en wordt de huidige bedrijvigheid afgeschaald tot enkel lichte bedrijvigheid tot en met milieucategorie 1. Dit zodat bedrijvigheid en wonen naast kunnen blijven functioneren zonder elkaar te hinderen.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 biedt een planologisch-juridisch kader en maakt de gebiedsontwikkeling voor het plangebied Meeuwensingel mogelijk. Deze ontwikkeling voorziet in realisatie van woningbouw en vernieuwing van de schoollocatie. Het toevoegen van voorzieningen zoals een Huis van de Wijk, vernieuwing van het aanwezige kinderdagverblijf en het toestaan van lichte bedrijvigheid. Zodat wonen en bedrijvigheid elkaar niet hinderen.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Uw raad wordt gevraagd een beslissing te nemen over het voorstel om een planologisch kader te bieden voor de gebiedsontwikkeling Meeuwensingel.

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. Het initiatief is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar. De relevante milieu- en ruimtelijke aspecten zoals bodem, archeologie, bezonning, waterhuishouding, externe veiligheid en natuur vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Figuur 2: impressie te bouwen woningen

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder wordt wel overschreden voor een deel van de nieuw te bouwen woningen. Uw college heeft hiervoor op 18 april 2023 het besluit genomen voor het vaststellen van de benodigde hogere waarden. Op grond van artikel 110a, lid 1, van de Wet geluidhinder is dit een bevoegdheid van het college.

Hogere grenswaarde geluid

In de Wet geluidhinder zijn voor in de wet genoemde geluidbronnen ten hoogste toelaatbare waarden vastgelegd voor geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies. Deze waarde mag niet worden overschreden. Indien de voorkeurswaarde wel wordt overschreden, maar de maximale toelaatbare waarde niet, kan een zogenaamde hogere waarde procedure gevoerd te worden. Uit akoestisch onderzoek (KuiperCompagnons, 2022) blijkt dat de voorkeurswaarde voor een deel van de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden door het verkeer vanwege de route Meeuwensingel/Rivierweg, maar de hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet. Maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Om die reden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld voor het wegverkeerslawaai.

Door een te hoog aanwezige geluidsbelasting op de gevel door het wegverkeerslawaai aan de Meeuwensingel, is het niet voor alle woningen mogelijk een geluidluwe buitenruimte te realiseren. Aan de geluidsluwe zijde van de ontwikkeling (binnenzijde) wordt ter compensatie voor die woningen op de eerste verdieping een daktuin gerealiseerd, welke gebruikt kan worden voor alle bewoners van de appartementen en levert hiermee een bijdrage aan de sociale cohesie.

Wonen

In het in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Programma Wonen 2019-2022 staan vier pijlers centraal. Binnen de vier pijlers wordt invulling gegeven aan zes strategische speerpunten. De pijlers zijn:

1. Duurzaam wonen met kwaliteit: de focus ligt op het steeds meer verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en het benutten van duurzame ontwikkelingsmogelijkheden.
2. Voor iedereen een (t)huis: het uitgangspunt is om het aanbod van woningen in eerste instantie zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de woonwensen van de Capellenaren.
3. Wonen met zorg en welzijn: de wijken bieden een thuis aan een toenemend aantal mensenuit kwetsbare groepen.
4. Samen wonen in de wijk: bewoners worden betrokken bij de ontwikkeling van Gebiedsvisies, wijkvisies en plannen in de buurten.

De zes strategische speerpunten zijn als volgt:

1. Toekomstbestendig ontwikkelen: woningen realiseren met name in de nabijheid van hoogwaardige OV-punten en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
2. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
3. Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad.
4. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) en ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd.
5. Toevoegen van eenheden voor Begeleid Wonen en verplegings- en verzorgingsplekken.
6. Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken.

Het bestemmingsplan Meeuwensingel geeft invulling aan de zes strategische speerpunten uit het eerder benoemde Programma Wonen. Namelijk, er wordt woningbouw beoogd op een herontwikkelingslocatie in de nabijheid van OV. Het woonprogramma biedt ruimte voor verschillende doelgroepen, waardoor ook doorstroming binnen de projectlocatie zelf mogelijk is. Een deel van het woonprogramma betreft het mogelijk maken van 25 sociale huurwoningen, uitgevoerd in de vorm van een Beschermd-Wonen project. Dit project Beschermd Wonen geeft uitvoering aan het Programma Wonen op Maat.

Tot slot draagt het initiatief bij aan een vernieuwde inzet op leefbaarheid in wijken door bestaande scholen te vernieuwen en uit te breiden en woningen aan het woonbestand toe te voegen.

Mobiliteit

Parkeren vindt zowel binnen als buiten het plangebied plaats, zowel op straat als in een overdekte parkeervoorziening. Door Goudappel BV is een onderzoek uitgevoerd in hoeverre een passende parkeeroplossing kan worden gerealiseerd, kijkend naar bestaande capaciteit, behoefte voor de nieuwe ontwikkeling en restcapaciteit. Hierbij meenemend dat huidige functies zoals de kringloopwinkel en de sportschool niet terugkomen in de nieuwe situatie. De parkeerberekening laat een totaal capaciteitstekort zien van 6 parkeerplaatsen op werkdagavonden. Dit tekort wordt opgevangen binnen het plangebied en de omliggende omgeving.

Tijdens het halen en brengen van leerlingen van de basisscholen gelden andere berekeningen en acceptabele parkeerdruk. Er zijn twee scholen tegelijkertijd uit. In de ochtend beginnen de drie scholen wel tegelijkertijd. Dit is slechts een kort moment van de dag. Tijdens dit korte moment accepteren we een parkeerdruk van 100%, omdat we anders lege parkeerplaatsen creëren voor ruim 95% van de rest van de week. Tijdens het brengmoment in de ochtend zijn er nog steeds enkele parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar. Dus in het gebied om de scholen komen we niet aan de 100% parkeerdruk.

Alle berekeningen zijn uitgevoerd met de op dit moment geldende parkeernormen 2023.

Duurzaamheid

In het in 2019 vastgestelde Programma Duurzaamheid 2019-2022 staan 3 pijlers benoemd waarop nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten: energie, klimaat en circulair. Zowel het woningbouw-als het scholenproject voorziet in een ontwikkeling die aansluit op de 3 pijlers.

1. Energie: –Hoogwaardige isolatie en goede kierdichting garanderen een minimaal warmteverlies; –Daken worden, waar mogelijk, voorzien van zonnepanelen waarmee een deel van de energiebehoefte zelfstandig kan worden opgewekt.
2. Klimaat: –Het groen in het plan zorgt voor een langzame afgifte van het regenwater. Dit levert een bijdrage aan het voorkomen van hitte stress; –Het plan moet voldoen aan de leidraad voor klimaatadaptatie “ Weerkrachtig Capelle”.
3. Circulair: –Aandacht voor onder andere afvalscheiding tijdens de bouw en sloop van de bestaande opstallen; –Voor nieuwe materialen wordt onder andere gewerkt met materialen met hout met het FSC certificaat. Uiteraard moet het plan ook voldoen aan de landelijke eisen en aan de GPR normen die wij conform het Programma Duurzaamheid hanteren voor duurzaam bouwen.

Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied heeft geen speciale status op grond van de Wnb. Wel blijkt uit onderzoek dat negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten van de vleermuis niet is uit te sluiten. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen en een ontheffing worden aangevraagd bij de Provincie Zuid-Holland. Deze ontheffing is reeds aangevraagd.

Vanwege recente jurisprudentie over de stikstofproblematiek is een AERIUS-berekening uitgevoerd door Kuiper Compagnons (9 november 2022, nr. 620.154.72). Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

De financiële toets heeft plaatsgevonden. 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 nieuwbouwon ontwikkeling. 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 uw raad een besluit te nemen en dit is als beslispunt toegevoegd aan het raadsbesluit.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Op 29 november 2022 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan Meeuwensingel 2022 inclusief het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld en dit ontwerpbestemmingsplan vrij gegeven 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 in principe geen verplichting tot onderzoek. Ook wijst aanvullend onderzoek aan dat het plan geen significante verslechtering veroorzaakt van het 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:
- Op 13 februari 2023 heeft de gemeenteraad 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.

VOORTRAJECT

Het gebiedspaspoort vormt het ruimtelijk en functioneel kader voor de ruimtelijke ontwikkeling. Dit gebiedspaspoort is met de betrokken partijen uitgewerkt naar het in 2021 vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Het gebiedspaspoort en stedenbouwkundig plan is in participatie met omwonenden en ondernemers tot stand gekomen.

In maart 2017 hebben omwonenden op de inloopavond opmerkingen gegeven op het concept gebiedspaspoort. Het concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen, in welke periode ook een informatieavond is georganiseerd. De inspraakreacties zijn beantwoord in de nota van beantwoording, onderdeel van de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in 2021.

In maart 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd waar alle betrokken partijen en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan aan de omwonenden is gepresenteerd. Vanuit deze inloopbijeenkomst zijn 2 klankbordgroepen samengesteld: voor de inrichting van het park en voor de verkeers- en parkeervraagstukken. Deze klankbordgroepen zullen betrokken worden bij de planuitwerking.

VERVOLGTRAJECT

Nadat uw raad het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 heeft vastgesteld volgt publicatie. Het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 wordt na vaststelling samen met de bijbehorende onderzoeken en 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 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.

Het bestemmingsplan treedt de dag na het aflopen van de beroepstermijn in werking, mits geen voorlopige voorziening is aangevraagd.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer 23 mei 2023

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

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. Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Meeuwensingel 2022;
6. Bijlage bij Nota van beantwoording, beoordeling zienswijze geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan Meeuwensingel (Kuiper Compagnons, 29 maart 2023).



NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Tamira Buijze, t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8778.

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 18 april 2023;

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 24 mei 2023;

b e s l u i t :

1. de nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan Meeuwensingel 2022 geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juni 2023,
plaatsvervangend griffier, de voorzitter,