

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: I. Confurius
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: J. van der Heide

Vergaderdatum: 12 december 2023
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1311674

ONDERWERP

Ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Noord- en Middenblok

SAMENVATTING

Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad het gebiedspaspoort 'Middengebied Florabuurt' vastgesteld. Dit gebiedspaspoort vormt het ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van het plangebied, waaronder het noord- en middenblok. De herontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan, daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

De herontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en brengt geen belangrijke nadelige milieugevolgen teweeg. Omdat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder worden overschreden moeten er hogere waarden worden vastgesteld.

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Noord- en Middenblok vastgesteld en besloten het bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en het m.e.r.-beoordelingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Hiermee is het voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen.

Na de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen beantwoord in een Nota van beantwoording. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over de ingekomen zienswijzen en het definitieve bestemmingsplan. Het definitieve bestemmingsplan wordt pas aan de gemeenteraad voorgelegd als er een koop- en ontwikkelovereenkomst met Pameijer is gesloten en er afspraken zijn gemaakt met commerciële partijen over het gebruik met het icc. Deze afspraken over het gebruik van het icc worden separaat aan de gemeenteraad voorgelegd. Het definitieve bestemmingsplan wordt pas na ondertekening van de afspraken voorgelegd aan de gemeenteraad en daardoor wordt de termijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan overschreden. Dit is een termijn van orde en geen fatale termijn.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. Het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Noord- en Middenblok vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Noord- en Middenblok vrij te geven voor terinzagelegging overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen;
4. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit vast te stellen;
5. Geen milieueffectrapportage op te stellen voor deze ontwikkeling, omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.

BESLUIT: 12 december 2023

1. Het college besluit conform voorstel;
2. Het college mandateert de portefeuillehouder de laatste wijzigingen in het voorstel aan te brengen.

INHOUD/STREKKING

Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad het gebiedspaspoort 'Middengebied Florabuurt' vastgesteld. Dit gebiedspaspoort vormt het ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van het plangebied. Voor de herontwikkeling van het middengebied worden twee bestemmingsplannen voorbereid, één voor het noord- en middenblok en één voor het zuidblok. De spelregels in het gebiedspaspoort zijn vertaald naar planregels in de ontwerpbestemmingsplannen.



Programma

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het noord- en middenblok mogelijk. In het noordblok is een kindcentrum gepland. Hier worden naar verwachting twee basisscholen, een kinderopvang, het Kinderlab en het ontwikkelcentrum van Cocon gehuisvest. Naast het kindcentrum komt een park. Dit park is voor iedereen toegankelijk en is net zo groot als het huidige park.

In het middenblok zijn de voorzieningen van Pameijer beoogd, die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt door een maximale invulling van 36 zorgwoningen en 48 sociale huurwoningen. Afwijkingen van het bestemmingsplan dienen aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd ter besluitvorming.

Daarnaast is in het middenblok ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing in het noordblok wordt maximaal 11 meter hoog. Een kwart van de bebouwing in het noordblok mag 14 meter hoog worden. De maximale bouwhoogte van het middenblok is 14 meter.

In het gebiedspaspoort 'Middengebied Florabuurt' staat dat het aantal sociale huurwoningen in de Florabuurt met 56 woningen mag toenemen. Sociale huurwoningen die elders in de Florabuurt worden gerealiseerd brengen we in mindering op de sociale huurwoningen die in het middenblok gebouwd mogen worden. Voor de ontwikkeling van het noord- en middenblok stellen we vast dat er 48 sociale huurwoningen gerealiseerd mogen worden. Op dit moment is nog geen besluit genomen over het aantal sociale huurwoningen dat aan de Wingerd gebouwd zal worden.

Om de ontwikkeling van het noord- en middenblok niet afhankelijk te maken van de ontwikkeling aan de Wingerd stellen wij het aantal sociale huurwoningen voor het middengebied in het voorliggende bestemmingsplan vast.

Mochten er meer dan 8 sociale huurwoningen aan de Wingerd gebouwd worden, dan zal de gemeenteraad op dat moment moeten afwijken van het gebiedspaspoort omdat dan meer dan 56 sociale huurwoningen in de Florabuurt worden toegevoegd.

Goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorzien van een toelichting met een onderbouwing waarbij wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke, regionale en landelijke beleid. Het initiatief is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar. De relevante ruimtelijke- en milieu aspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder wordt wel overschreden, dit lichten we hieronder toe.

Geluid

In de Wet geluidhinder zijn voor in de wet genoemde geluidsbronnen voorkeursgrenswaarden voor geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vastgelegd. Voor de geluidsgevoelige functies wonen en scholen ligt de voorkeursgrenswaarde van geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaaï op 48 dB. De ten hoogste toelaatbare waarde voor deze functies in stedelijk gebied ligt op 63 dB.

Royal HaskoningDHV heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van het noord- en middenblok, d.d. 4 juli 2023. In dit onderzoek is beoordeeld wat de geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï is op de beoogde woningen. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de wegverkeerslawaaï 50 á 60 dB is. De maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden. Met het vaststellen van de hogere waarden wegverkeerslawaaï is het mogelijk de herontwikkeling te realiseren. Uw college dient hier een apart besluit op te nemen.

Bodem

Voor het bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen of de bodem geschikt is voor de toekomstige functies. Uit het bodemonderzoek blijkt dat op sommige plekken vervuiling in de grond zit. Deze vervuiling zullen we nader onderzoeken met een aanvullend bodemonderzoek voordat we gevoelige functies zoals wonen kunnen realiseren. Dit aanvullende bodemonderzoek kunnen we pas uitvoeren na de sloop van de huidige bebouwing en vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Water

Volgens de regels van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) moet er water compensatie plaatsvinden als de verharding met meer dan 500 m² toeneemt. Voor de realisatie van het noord- en middenblok neemt de verharding in het plangebied toe met 2200 m². Deze toename moet voor 18,8% als water worden teruggebracht, dat is 414 m². Daarnaast wordt er ook 510 m² water gedempt. Water dat gedempt wordt moet één op één worden teruggebracht. Voor de herontwikkeling van het noord- en middenblok moeten we dus 924 m² water terugbrengen in hetzelfde peilgebied. Bij de inrichting van de buitenruimte is hier ruimte voor gegeven. Het watercompensatie plan is opgesteld voor het noord-, midden- en zuidblok samen. Het nieuw toe te voegen water wordt toegevoegd bij bestaande waterpartijen nabij de Bongerd.

MER-beoordeling (Milieueffectrapportage)

Zoals hierboven al genoemd stellen wij voor het Middengebied Florabuurt twee bestemmingsplannen op; één voor het noord- en middenblok en één voor het zuidblok.

Omdat de ontwikkeling van het noord- en middenblok deels gelijktijdig loopt met het zuidblok zijn de deelplannen in de m.e.r.-beoordeling in samenhang bekeken. De beoogde planontwikkeling voor de beide bestemmingsplannen omvat de bouw van in totaal ca. 220 reguliere woningen en 36 zorgwoningen en blijft daarmee ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in het Besluit m.e.r. (2000 of meer woningen). Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op basis van diverse milieuonderzoeken zoals geluid, luchtkwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met belangrijke nadelige milieugevolgen.

Voor dit plan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Wel dient uw college een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, daarom is dit als beslispunt toegevoegd.

Wet Natuurbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) dient voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er beschermde flora- en fauna aanwezig is. Voor dit bestemmingsplan is een jaarrond onderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn zomerverblijfplaatsen en paarplaatsen van de gewone dwergvleermuis gevonden in de bestaande bebouwing in het zuiden van het middenblok. Deze bebouwing mag niet gesloopt worden voordat er een ontheffing is afgegeven door de Omgevingsdienst Haaglanden. Daarnaast zullen er mitigerende maatregelen, bijvoorbeeld het plaatsen van vleermuiskastjes, moeten worden genomen om de verblijf- en paarplaatsen voor de vleermuis te borgen. Om te garanderen dat er niet gesloopt zal worden voordat de ontheffing is afgegeven is in het bestemmingsplan een sloopverbod opgenomen.

Omdat de ontwikkeling van het noord- en middenblok deels gelijktijdig loopt met het zuidblok zijn de deelplannen in het stikstofonderzoek in samenhang bekeken. Stikstofonderzoek wijst uit dat zowel tijdens de bouw- als gebruiksfase significante gevolgen op Natura-2000 gebieden zijn uit te sluiten. Stikstofdepositie vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Wonen

Het plan is getoetst aan het Programma Wonen 2019-2022. In dit programma zijn vier pijlers verwoord welke zijn uitgewerkt in zes speerpunten:

Pijler 1: Duurzaam wonen met kwaliteit

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;

Pijler 2: Voor iedereen een (t)huis

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;

Pijler 3: Wonen met zorg en welzijn

5. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor Begeleid Wonen en verplegings- en verzorgingsplekken;

Pijler 4: Samen wonen in de wijk

6. Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken.

In het noord- en middenblok zijn 48 sociale huurwoningen en 36 zorgwoningen beoogd. De woningen worden gerealiseerd nabij het metrostation Schenkel en zijn onderdeel van een herontwikkeling waarbij het hele plangebied opnieuw wordt ingericht. Het plan voor het noord- en middenblok past binnen de pijlers en speerpunten uit het Programma Wonen.

Duurzaamheid en gezondheid

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

Programma Duurzaamheid 2023-2026 beschrijft drie ambities:

1. De energietransitie stevig doorzetten: hierbij hoort het opwekken van duurzame energie en aardgasvrij ontwikkelen;
2. Capelle stap voor stap klimaat adaptief inrichten: hierbij hoort het versterken van de biodiversiteit. De nadruk ligt hierbij op een groene inrichting van de stad;
3. Aan de slag met circulariteit: dit houdt in dat de gemeente circulair wil gaan werken en Capellenaren en Capelse ondernemers in staat stellen te profiteren van de nieuwe 'groene' economie.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de energietransitie (punt 1) doordat de bebouwing zonder gasaansluiting en Bijna Energieneutraal (BENG) wordt gebouwd. Door te bouwen dichtbij hoogwaardig openbaar vervoer stimuleren we bewoners gebruik te maken van het openbaar vervoer in plaats van de auto wat leidt tot minder energieverbruik. Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling is het park. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het park houden we rekening met klimaatadaptatie (punt 2). Tijdens de bouwfase streven wij ernaar om duurzaam materiaal te gebruiken en waar mogelijk circulair te bouwen (punt 3). Dit wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning nader uitgewerkt.

Daarnaast hebben wij ook gekeken naar manieren om het gebied zodanig in te richten dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de gezondheid van de toekomstige gebruikers. De GGD heeft aanbevelingen gedaan om een gezonde leefomgeving in het noord- en middenblok te creëren. Deze aanbevelingen hebben wij opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Bij het uitwerken van de inrichting van de buitenruimte houden we zoveel mogelijk rekening met deze aanbevelingen.

Mobiliteit

Voor het bestemmingsplan voor het noord- en middenblok is onderzocht wat de parkeereis is die hoort bij de toekomstige functies, op basis van de parkeernormen zoals opgenomen in de 'nota parkeernormen 2023'. In het noord- en middenblok worden verschillende functies gerealiseerd die op verschillende momenten gedurende de dag voor parkeerdruk zorgen. De woningen hebben in de avonden en nachten de hoogste parkeervraag, de zorgfuncties en het onderwijs juist overdag. Daarom rekenen wij met dubbelgebruik. Zo zorgen wij ervoor dat er efficiënt met de parkeerplaatsen wordt omgegaan. De parkeervraag wordt opgevangen in de openbare ruimte rond het noord- en middenblok. Hiervoor wordt de openbare ruimte heringericht en worden er extra parkeerplaatsen aangelegd. Uit de berekening blijkt dat de verwachte parkeereis kan worden opgevangen en dat er in de buitenruimte voldoende plek is om nieuwe parkeerplaatsen voor de auto en de fiets te realiseren.

De doorrekening van de parkeerbalans laat ook zien dat de bestaande buurt voordeel ondervindt van de nieuwe situatie. Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd in het middengebied die nodig zijn om de parkeervraag overdag en in de avonden op te vangen. 's Nachts zijn niet al deze parkeerplaatsen nodig voor het middengebied. In de bestaande aangrenzende straten is er juist in de nachten een hoge parkeerdruk. Deze druk wordt verlicht door de nieuwe extra parkeercapaciteit, die 's nachts ook deels voor de bestaande buurt beschikbaar is.

Het fietsparkeren voor de bewoners in het middenblok wordt in het bouwblok opgelost. Fietsparkeren voor bezoekers van de woningen, bezoekers aan de voorzieningen en voor de scholen en kinderopvang in het noordblok wordt opgelost in de buitenruimte rond de gebouwen.

De berekeningen voor het auto- en fietsparkeren dienen om de haalbaarheid van het plan aan te tonen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de uiteindelijke beoordeling gedaan op basis van het definitieve ontwerp en toetsen wij nogmaals aan de dan geldende parkeernormen.

De nieuwe straat die tussen het midden- en zuidblok komt te liggen is in zowel het voorliggende bestemmingsplan als het bestemmingsplan voor het zuidblok opgenomen. Dit hebben wij gedaan omdat deze weg noodzakelijk is voor de uitvoering van beide deelgebieden, zowel voor de ontsluiting als het creëren van voldoende parkeerruimte.

Bezonnning

Wij hanteren een bezonningsprotocol. Hierin maken wij onderscheid tussen een minimum- en een streefnorm voor de bezonningsuren op de gevel van het gebouw. Ook kijken wij naar de schaduwwerking die de nieuwbouw heeft op de omgeving. De bebouwing in het noord- en middenblok mag maximaal 11 tot 14 meter hoog worden. De beoogde bebouwing is relatief laag ten opzichte van de omliggende bebouwing. Omdat de nieuwe bebouwing relatief laag is, is de schaduwwerking die de nieuwe gebouwen veroorzaakt beperkt. De nieuwe bebouwing zorgt ook niet voor onevenredige schaduwwerking in bestaande omliggende bebouwing. Er wordt voldaan aan het bezonningsprotocol.

FINANCIEN

De gemeente is wettelijk verplicht om plankosten voor een bouwplan als onder artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te verhalen. Volgens de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.12 lid 2 sub a is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen als de plankosten anderszins verzekerd zijn. Voor de herontwikkeling van het noord- en middenblok is de gemeente zelf initiatiefnemer en grotendeels grondeigenaar. De gemeenteraad heeft de grondexploitatie voor de Florabuurt vastgesteld. Voor de gronden van Pameijer is in 2020 een intentieovereenkomst gesloten. Bij de verkoop van de gemeentegronden zullen nadere afspraken worden gemaakt met betrekking tot de gemeentelijke kosten en -werkzaamheden. Met Pameijer is een intentieovereenkomst getekend. Voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad moeten met Pameijer nog een koop- en ontwikkelovereenkomsten worden gesloten en moeten er afspraken met commerciële partijen worden gemaakt over het gebruik van het ikc. Afspraken over het commerciële programma van het ikc worden separaat aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Pas nadat deze afspraken zijn vastgelegd, zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningen van Havensteder geldt de grondprijzenbrief die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

JURIDISCH ADVIES

De ondertekende intentieovereenkomst is geen harde koop- en ontwikkelovereenkomst. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient de koop- en ontwikkelovereenkomst met Pameijer getekend te zijn.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

In 2020 is gestart met een koersdocument voor de Florabuurt. Dit koersdocument is ter consultatie voorgelegd aan de raad en aan de buurtcoalitie. De buurtcoalitie werd gevormd door vertegenwoordigers van verschillende (maatschappelijke) organisaties die betrokken zijn bij de Florabuurt. Op basis van de ingekomen reacties is het koersdocument aangepast. Vervolgens is de gebiedsvisie Florabuurt, het gebiedspaspoort middengebied Florabuurt en het actieprogramma opgesteld. Deze zijn mede tot stand gekomen door intensieve gesprekken met de grondeigenaren en in samenwerking met de omgeving voor een integrale ontwikkeling van het gebied. Met Havensteder en Pameijer hebben voor de gebiedsvisie Florabuurt tussen 2018 en 2021 veel gesprekken plaatsgevonden. Tijdens informatiebijeenkomsten hebben wij de (bouw)plannen en ideeën met omwonenden en andere belanghebbenden verder besproken. Op de conceptversies zijn inspraakreacties gekomen die hebben geleid tot de aangepaste, definitieve versies. Deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2021. De ontwikkeling van het noord- en middenblok aan de Bongerd maakt onderdeel uit van deze grotere gebiedsontwikkeling in de Florabuurt.

Op 6 november 2023 hebben wij een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij de bewoners geïnformeerd over de laatste stand van zaken en aandacht gevestigd op de komende periode waarbij het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Voor de start van het ter visie leggen zullen wij de bewoners nogmaals informeren over het proces.

In het kader van het wettelijk vooroverleg, artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), hebben we het plan toegestuurd aan de (wettelijke) overlegpartners. Wij hebben reacties ontvangen van Rijkswaterstaat, de Provincie Zuid Holland, het Hoogheemraadschap, de DCMR en de Veiligheidsregio. Deze reacties worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan. Er zijn geen verdere inhoudelijke reacties ingediend.

Nadat uw college het ontwerpbestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het besluit gepubliceerd. De publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad, het Kontakt en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan, het m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere waarden worden conform artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd. De stukken zijn digitaal te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en liggen in de hal van het gemeentehuis. Iedereen kan tijdens deze zes weken een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Na de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen beantwoord in een Nota van beantwoording. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over de ingekomen zienswijzen en het definitieve bestemmingsplan.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Voor de bestemmingsplannen voor de Florabuurt is gekozen de procedure nog onder de huidige wetgeving te doorlopen.

Dit betekent dat de ter inzage termijn moet starten voor 1 januari 2024.

Doordat besluitvorming voor het commerciële programma van het ikc nog moet worden genomen, wordt de beslistermijn over de vaststelling van het bestemmingsplan overschreden.

Het betreft hier een termijn van orde en geen fatale termijn.

BIJLAGEN

- Ontwerpbestemmingsplan inclusief bijlagen;
- Ontwerpbesluit hogere waarden;
- M.e.r.-beoordelingsbesluit.