

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1879450

Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad

Cor Schaatsbergen

Raadsvergadering

10 juli 2025

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8 - Stadsontwikkeling

ONDERWERP

Bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

Aanleiding

Op 13 december 2021 stelde uw gemeenteraad de gebiedsvisie Florabuurt en het gebiedspaspoort 'Middengebied Florabuurt' vast. De gebiedsvisie en het gebiedspaspoort vormen het ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van de Florabuurt. Het middengebied van de Florabuurt is in het gebiedspaspoort verdeeld in drie blokken: noord, midden en zuid. Voor de herontwikkeling van het middengebied bereidden we twee bestemmingsplannen voor. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de kaders voor het noord- en middenblok uitwerkt in planregels.

Wet ruimtelijke ordening

Wij hebben het bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Daarom doorloopt het bestemmingsplan nog de volledige procedure zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Volgens de Wro dient uw gemeenteraad binnen twaalf weken na het einde van de ter inzage legging het bestemmingsplan vast te stellen. Deze termijn is ruim overschreden. Het gaat hier om een termijn van orde en geen fatale termijn.

Beoogde ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het noord en middenblok van het middengebied mogelijk. In het noordblok is een kindcentrum gepland. In het kindcentrum is ruimte voor twee basisscholen, een kinderopvang, een gymzaal, het KinderLab en ontwikkelcentrum Cocon. Naast het Kindcentrum komt een buurtpark. Dit park is voor iedereen toegankelijk en blijft net zo groot als het huidige grasveld.

In het middenblok zijn de voorzieningen van Pameijer beoogd, waaronder de 36 zorgwoningen. In het middenblok is ook ruimte voor 48 sociale huurwoningen van Havensteder. Daarnaast is in het middenblok ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisarts en het Huis van de wijk. De bebouwing in het noordblok wordt maximaal 12 meter hoog. Een kwart van de bebouwing in het noordblok mag 16 meter hoog worden. De maximale bouwhoogte van het middenblok is 14 meter.

In het gebiedspaspoort “Middengebied Florabuurt” staat dat er maximaal 56 sociale huurwoningen mogen worden toegevoegd aan de Florabuurt. Sociale huurwoningen die elders in de Florabuurt worden gerealiseerd brengen we in mindering op de sociale huurwoningen in het middenblok. Bij het ontwerpbesluit besloten wij 48 sociale huurwoningen toe te staan in het middenblok. In april 2025 gaf ons college de omgevingsvergunning voor 10 sociale huurwoningen aan de Wingerd af. Daarmee wordt afgeweken van het gebiedspaspoort, omdat er nu 58 sociale huurwoningen bijkomen in de Florabuurt. Gelet op de grote behoefte aan sociale huurwoningen stellen wij voor op dit punt af te wijken van het gebiedspaspoort.



BEOOGD DOEL / EFFECT

Het bestemmingsplan biedt een nieuw planologisch kader en maakt de ontwikkeling voor plangebied noord- en middenblok mogelijk. Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kindcentrum, zorgwoningen, sociale huurwoningen, andere maatschappelijke voorzieningen en een buurtpark.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Goede ruimtelijke ordening

De toelichting bij het bestemmingsplan gaat in op de vraag of het voorgenomen plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In deze onderbouwing is het plan getoetst aan het gemeentelijke, regionale en landelijke beleid. Het initiatief is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar. De relevante ruimtelijke- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Hieronder lichten wij de belangrijkste aspecten toe.

Geluid

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

Royal HaskoningDHV voerde akoestisch onderzoek uit 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. De geluidbelasting ten gevolge van de Kralingseweg bedraagt maximaal 41 dB op de zuidelijke gevel van het middenblok. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Schenkelse Dreef bedraagt maximaal 55 dB op de oostelijke gevel van het middenblok. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hier overschreden. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de wegverkeerslawaaï is 50 á 60 dB. De maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Wij hebben besloten deze hogere waarde toe te staan, omdat maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt niet uitvoerbaar zijn (zie bijlage 2).

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 moeten wij nader onderzoeken met een aanvullend bodemonderzoek. Het aanvullende bodemonderzoek brengt de vervuiling gerichter in beeld op basis waarvan een passend saneringsplan wordt opgesteld. Dit aanvullende bodemonderzoek kunnen wij pas uitvoeren na de sloop van de huidige bebouwing en vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wet natuurbescherming

Vanuit de Wet Natuurbescherming moet onderzocht worden of de ontwikkeling nadelige gevolgen kan hebben voor beschermde flora- en fauna. 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 zijn er mitigerende maatregelen nodig, bijvoorbeeld het plaatsen van vleermuiskastjes, om de verblijf- en paarplaatsen voor de vleermuis te borgen. Om te garanderen dat er niet gesloopt wordt voordat de ontheffing is afgegeven is in het bestemmingsplan een vergunningplicht voor slopen opgenomen.

Voor het bestemmingsplan is onderzocht wat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase is. Deze berekening is na de ter inzage legging opnieuw uitgevoerd (d.d. 2 september 2024) zodat het bestemmingsplan met de laatste versie van AERIUS wordt vastgesteld. Uit de berekening blijkt dat significante gevolgen op Natura-2000 gebieden zijn uit te sluiten. Stikstofdepositie is daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Wonen

Het plan is getoetst aan het Programma Wonen 2019-2022. 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 daarmee binnen het Programma Wonen.

Duurzaamheid

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het Programma Duurzaamheid 2023-2026. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de energietransitie 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 wij rekening met klimaatadaptatie. Tijdens de bouwfase streven wij ernaar om duurzaam materiaal te gebruiken en waar mogelijk circulair te bouwen. Dit wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning uitgewerkt. Het plan moet dan ook voldoen aan de vastgestelde duurzaamheidsleidraad voor bouwen.

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 wij zoveel mogelijk rekening met deze aanbevelingen.

Verkeersgeneratie

Bij het vaststellen van de gebiedsvisie en het gebiedspaspoort hebben wij toegezegd een verkeersonderzoek uit te voeren. Wij hebben in dit onderzoek in beeld gebracht hoe het verkeer zich tot 2040 zal ontwikkelen en wat de gevolgen daarvan zijn. Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersdruk zal toenemen, maar dat dit niet wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van de Florabuurt. De verkeersdruk neemt met name toe door een autonome groei van het verkeer. Bovendien worden in het noord- en middenblok een aantal functies toegevoegd, zoals de zorgwoningen en huurwoningen, maar het betreft vooral een herontwikkeling waarbij we bestaande functies verplaatsen en samenvoegen. Het clusteren van reeds aanwezige functies zorgt niet voor extra verkeersbewegingen. Aanpassingen aan de Kralingseweg en Schenkelse Dreef zijn daarmee geen onderdeel van de ontwikkelingen in de Florabuurt.

Parkeren

Voor het bestemmingsplan voor het noord- en middenblok is onderzocht wat de parkeereis is die hoort bij de toekomstige functies. 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. Door met dubbelgebruik te rekenen, zorgen wij voor efficiënt gebruik van met de parkeerplaatsen. De parkeervraag wordt opgevangen in de openbare ruimte rond het noord- en middenblok. Hiervoor richten wij de openbare ruimte opnieuw en leggen wij extra parkeerplaatsen aan. 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.

Uitvoerbaarheid

Bij het ontwerpbesluit hebben wij besloten dat we het bestemmingsplan pas ter vaststelling voorleggen als de koop- en ontwikkelovereenkomst met Pameijer is gesloten én er afspraken met commerciële partijen zijn gemaakt over het gebruik van het kindcentrum. De koop- en ontwikkelovereenkomst met Pameijer is op 12 juni 2025 getekend. De afspraken rondom het Kindcentrum zijn separaat aan uw Raad ter vaststelling voorgelegd. Met het vastleggen van deze afspraken is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

Wij zijn als gemeente 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. Uw gemeenteraad stelde de grondexploitatie voor de Florabuurt vast. Kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie Florabuurt.

Dit voorstel heeft daarom geen directe financiële gevolgen voor de begroting. Voor de gronden van Pameijer is in 2020 een intentieovereenkomst gesloten. Bij de verkoop van de gemeentegronden zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke kosten en -werkzaamheden.

Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningen van Havensteder geldt de grondprijzenbrief die uw gemeenteraad jaarlijks vaststelt.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. In deze periode zijn er 8 zienswijzen ingediend. Drie van deze zienswijzen zijn een gezamenlijke zienswijze die door meerdere personen is ondertekend. In totaal hebben er 146 personen een zienswijze ondertekend. De zienswijzen gaan vooral in op de onderwerpen verkeer, het participatietraject en de verdichting in de wijk. In de nota van beantwoording worden alle zienswijzen beantwoord (zie bijlage 3). De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Ambtelijke wijzigingen

In het ontwerpbesluit zaten een aantal omissies. Deze omissies hebben wij aangepast voor het definitieve besluit. Het gaat om fouten in de verbeelding en overbodige planregels in het bestemmingsplan. De fouten ten aanzien van de verbeelding zorgen niet voor een wijziging in het plan of de uitgevoerde onderzoeken. De bouwhoogte en het bouwvlak vanuit het gebiedspaspoort waren niet juist vertaald naar de verbeelding, dit is nu hersteld. Daarnaast is het stikstofonderzoek geactualiseerd en is het verkeersonderzoek Kralingseweg als bijlage toegevoegd. In de nota van beantwoording staat een was-woord lijst met daarin de ambtelijke wijzigingen.

VOORTRAJECT

In 2018 is gestart met een koersdocument voor de Florabuur. Dit koersdocument is ter consultatie voorgelegd aan uw Raad en aan de buurtcoalitie. De buurtcoalitie werd gevormd door vertegenwoordigers van verschillende (maatschappelijke) organisaties die betrokken zijn bij de Florabuur. Op basis van de ingekomen reacties is het koersdocument aangepast en vervolgens op 20 april 2020 door uw raad vastgesteld. Vervolgens stelden wij de gebiedsvisie Florabuur, het gebiedspaspoort middengebied Florabuur en het actieprogramma op. 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 Florabuur 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 uw raad op 13 december 2021. De ontwikkeling van het noord- en middenblok maakt onderdeel uit van deze grotere gebiedsontwikkeling in de Florabuur.

Op 29 maart en 6 november 2023 hebben wij een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij de bewoners geïnformeerd over de bestemmingsplannen en aandacht besteed aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Wij hebben de indieners van de zienswijzen op 17 december 2024 een brief gestuurd en toegelicht waarom de beantwoording van de zienswijzen en de vaststelling van de bestemmingsplannen langer duurt dan verwacht. In het kader van het wettelijk vooroverleg, artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), hebben wij het plan toegestuurd aan de (wettelijke) overlegpartners. Wij hebben reacties ontvangen van Rijkswaterstaat, de gemeente Krimpen aan den IJssel, de Provincie Zuid Holland, het Hoogheemraadschap, de DCMR, de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van de reacties van de provincie, het hoogheemraadschap en de DCMR is de toelichting op het bestemmingsplan op een aantal punten verduidelijkt. Er zijn geen verdere inhoudelijke reacties ingediend. Het plan is na het wettelijk vooroverleg niet gewijzigd.



VERVOLGTRAJECT

Nadat uw gemeenteraad besluit het bestemmingsplan vast te stellen maken wij het besluit bekend via het Gemeenteblad, Het Kontakt en op de gemeentelijke website. Het besluit staat dan 6 weken open voor beroep. De stukken zijn tijdens de beroepstermijn te bekijken via ruimtelijkeplannen.nl en in de hal van het gemeentehuis.

Belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend kunnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep gaan tegen het besluit. Het bestemmingsplan treedt 6 weken na bekendmaking van het besluit in werking, het indienen van beroep verandert dit niet.

RAADSCOMMISSIE

Commissie stadsontwikkeling- en beheer 24 juni 2025.

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

1. Bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen bij de toelichting);
2. Besluit hogere waarden wegverkeerslawaaï;
3. Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Ilse Confurius, i.confurius@capelleaandenijssel.nl of via (010) – 284 82 53

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

MR. A.H.P. VAN GILS

DRS. J.J. MANUSAMA



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 juni 2025;

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 24 juni 2025;

B E S L U I T :

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan Florabuurt Middengebied noord- en middenblok geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2025,
de griffier, de voorzitter,