

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: T.N. Buijze
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: J. van der Heide

Vergaderdatum: 12 december 2023
Behandelwijze: Bespreekstuk
Documentnummer: 1326812

ONDERWERP

Ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok

SAMENVATTING

Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad, als uitwerking op de gebiedsvisie Florabuurt, het gebiedspaspoort 'Middengebied Florabuurt' vastgesteld. Dit gebiedspaspoort vormt het ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van het plangebied, waaronder het zuidblok. Het totale middengebied is onderverdeeld in een noord-, midden- en zuidblok. Dit bestemmingsplan spitst zich toe op het zuidblok.

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 Zuidblok vastgesteld en 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. Ook heeft het college het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder en het m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld.

ADVIES OM TE BESLISSEN

-
1. Het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok vast te stellen;
 2. Het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok 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;
 6. Af te wijken van het bezonningsprotocol zoals opgenomen in het gebiedspaspoort;
 7. Voor het bestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok geen exploitatieplan vast te stellen.

BESLUIT: 12 december 2023

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Het bestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok maakt een ontwikkeling mogelijk voor de locatie De Bongerd 2, 2A en 4. Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke uitwerking van het gebiedspaspoort Middengebied Florabuurt. Onderstaande afbeelding laat het totale middengebied Florabuurt zien welke is onderverdeeld in drie blokken, inclusief het voorliggende bestemmingsplan voor het zuidblok.



Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad voor het plangebied Middengebied Florabuurt een gebiedspaspoort vastgesteld. Het gebiedspaspoort beschrijft enerzijds de ambitie voor het gebied die gericht is op een stapsgewijze transformatie naar een woonlocatie met scholen en maatschappelijke voorzieningen. Anderzijds geeft het ruimtelijke kaders mee voor de ontwikkeling van het gebied. Het bestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok geeft invulling aan een deel van deze ambities en maakt herontwikkeling van het zuidblok mogelijk.

Programma

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 173 woningen, waarvan het programma conform het gebiedspaspoort bestaat uit een mix van huur- en koopwoningen. Maximaal 10% van de koopwoningen zijn middeldure koop en maximaal 20% van de huurwoningen vallen in de categorie dure huur. De overige woningen vallen onder de categorieën middenhuur en betaalbare koopwoningen. Binnen de planlocatie realiseren we naast een gebouwde tweelaagse parkeervoorziening ook parkeercapaciteit op straat. De op de huidige locatie aanwezige basisschool en maatschappelijke voorzieningen, komen terug in het noord- en middenblok. Het bestemmingsplan maakt maximale bouwhoogten mogelijk van 14 meter voor de woningen aan de noordzijde van het plangebied tot 20 meter voor de woontoren met een hoogteaccent vanaf de zevende verdieping tot 62 meter.

Goede ruimtelijke ordening

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Schenkel-Zuid'. Op de locatie van de beoogde woningbouw gelden de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water'. Woningbouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wijzigen we deze bestemmingen naar de bestemming 'Wonen'. De enkelbestemmingen 'Groen' en 'Water' keren terug in het plangebied.

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 wel overschreden.

Geluid

Binnen de Wet geluidshinder is sprake van een voorkeursgrenswaarde en een maximaal toelaatbare waarde. De voorkeursgrenswaarde mag worden overschreden wanneer lokaal ontheffingsbeleid hiervoor is opgesteld. In Capelle aan de IJssel is hiervoor de beleidsnota "Afwegingskader Hogere grenswaarden Procedure Wet geluidhinder 2011" opgesteld. Dit beleid benoemt voorwaarden voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare waarde mag echter niet worden overschreden.

Het plangebied ligt voor een deel aan de Schenkelsedreef en de Kralingseweg. Deze verkeersroute zorgt voor een hogere geluidsbelasting op een deel van de woningen dan de voorkeursgrenswaarde binnen de Wet geluidhinder toestaat. Door het nemen van maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld geluidsluwe gevels, geluidsluwe buitenruimten of gesloten borstwering komt de hoeveelheid geluid niet boven de maximale hoeveelheid geluid die is toegestaan. En is het mogelijk een hogere waarde toe te staan. Hierover dient het college wel een besluit te nemen. Dit is vastgelegd in het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

Water

Volgens de regels van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) moet er watercompensatie plaatsvinden als de verharding met meer dan 500 m² toeneemt. Voor de realisatie van het zuidblok neemt de verharding in het plangebied toe met ca. 260m². De toename aan verharding is hier kleiner dan de drempel van 500 m² en dat betekent dat er geen vergunningplicht geldt en geen verdere watercompensatie benodigd is. Om de realisatie van het zuidblok mogelijk te maken wordt ca. 360m² oppervlaktewater gedempt. Te dempen oppervlaktewater dient 1 op 1 gecompenseerd te worden. Deze compensatie is opgenomen in het watercompensatieplan welke is opgesteld voor het noord-, midden- en zuidblok samen.

Bodem

Bodemonderzoek wijst uit dat de bodem in het zuidwestelijke deel is verontreinigt met nikkel en/of barium. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Gelet op de voorgenomen herinrichting van het plangebied, dienen de locaties waar de verontreiniging is aangetroffen te worden gesaneerd voorafgaand aan de uitvoering. Na sanering van de vervuilde grond vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

MER-beoordeling (Milieueffectrapportage)

Zoals hierboven al genoemd stellen we voor het Middengebied Florabuurt twee bestemmingsplannen op. Een bestemmingsplan voor het noord- en middenblok en een bestemmingsplan voor het zuidblok. Omdat de ontwikkeling van het zuidblok deels gelijktijdig loopt met het middenblok 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. Hier dient uw college een apart besluit op te nemen, daarom is dit als beslispunt toegevoegd.

Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep te worden onderzocht of er beschermde flora- en fauna aanwezig is. Onderzoek wijst uit dat hier geen sprake van is op de locatie. Omdat de ontwikkeling van het zuidblok deels gelijktijdig loopt met het middenblok 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.

Duurzaamheid

De ambities van het Programma Duurzaamheid 2023-2026 zijn als volgt:

1. De energietransitie stevig doorzetten: hierbij hoort het opwekken van duurzame energie en aardgasvrij ontwikkelen;
2. Capelle stap voor stap klimaatadaptief 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 nieuwe woningbouwontwikkeling sluit aan bij de drie pijlers uit het Programma Duurzaamheid.

- Ten aanzien van de energietransitie (punt 1) is van belang dat de woningen aardgasvrij worden gebouwd, de woningen goed geïsoleerd zijn en Bijna Energieneutraal (BENG) worden gebouwd. Ook zijn zonnepanelen op de daken voorzien en zal gebruik worden gemaakt van een WKO-installatie (warmte koude opslag). 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.
- Voor het onderdeel klimaatadaptief inrichten (punt 2) is van belang dat in het bouwplan aandacht is voor vergroening. Daken worden voorzien van sedumbedekking of andere groene invulling. Parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden waterdoorlatend gerealiseerd.
- Inzake de pijler 'Circulair' (punt 3) is aandacht voor de materiaalkeuze van de nieuwbouw van belang. Dit met het oog op materiaalgebruik na het verstrijken van de levensduur van het materiaal. Anderzijds wordt een lange levensduur van materialen nagestreefd zodat materiaalgebruik kan worden geminimaliseerd. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt dit nader uitgewerkt.

Mobiliteit

Autoparkeren vindt op straat en in pandig in een gebouwde parkeervoorziening plaats. Onderdeel van het bouwplan is een tweelaagse parkeergarage die wordt ontsloten via de Bongerd. In deze parkeergarage worden parkeerplaatsen toegewezen aan de bewoners. Dubbelgebruik is hierdoor niet mogelijk. Bezoekers parkeren op de parkeerplaatsen in de openbare buitenruimte, die rond het zuidblok worden aangelegd.

Een deel van de bestaande parkeerplaatsen ter hoogte van de bestaande basisschool De Triangel komen terug in de nieuwe situatie. Wij realiseren extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de westzijde van de Bongerd en langs de nieuwe straat tussen het zuidblok en middenblok in. Deze parkeerplaatsen dienen voor zowel het middenblok als het zuidblok. Op deze parkeerplaatsen is wel dubbelgebruik mogelijk, aangezien het openbare parkeerplaatsen betreft en aangezien het moment met de hoogste parkeervraag verschilt tussen het zuidblok (wonen) en het middenblok (wonen, zorg en voorzieningen). Met het beoogde aantal parkeerplaatsen voorzien we in de totaal behoefte aan parkeerplaatsen behorende bij deze ontwikkeling, op basis van de geldende parkeernormen zoals opgenomen in de 'nota Parkeernormen 2023'. Bij de aanvraag omgevingsvergunning toetsen wij op basis van het definitieve ontwerp nogmaals aan de dan geldende parkeernormen.

De nieuwe straat die tussen het midden- en zuidblok komt te liggen dient zowel voor de ontsluiting als voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor beide plannen. Deze straat is dan ook in beide bestemmingsplannen opgenomen.

Met betrekking tot fietsparkeren geldt dat wij onderscheid maken tussen fietsparkeren voor de bewoners en voor bezoekers. Het fietsparkeren voor de bewoners realiseren wij in het bouwblok. Het fietsparkeren voor bezoekers aan de woningen lossen we op in de openbare ruimte rondom het gebouw. Ook voor fietsparkeren geldt dat de definitieve beoordeling plaatsvindt aan de hand van de geldende parkeernormering op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning.

Wonen

In het in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Programma Wonen 2019-2022 staan vier pijlers centraal. Deze vier pijlers geven invulling 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 mensen uit 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:

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 Middengebied Florabuurt Zuidblok geeft invulling aan de speerpunten uit het eerder benoemde Programma Wonen. We beogen woningbouw op een herontwikkelingslocatie in de nabijheid van hoogwaardig OV (metro). Het bestaande gebied wordt opnieuw ingericht. Het woonprogramma biedt ruimte voor verschillende doelgroepen, waardoor ook doorstroming binnen de projectlocatie zelf mogelijk is. De woningen vallen binnen de categorie middenhuur en betaalbare koop. De definitie van betaalbare koop is bepaald in de Realisatieagenda regio Rotterdam. Het gebiedspaspoort Middengebied Florabuurt geeft aan de we voor het bepalen van de huurprijzen het prijspeil van 2021 indexeren. Hiermee worden de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en ouderen vergroot en wordt aangesloten bij de woonwensen van de Capellenaren. Deze ambitie sluit aan bij het vastgestelde gebiedspaspoort.

Bezonnning

Hogere gebouwen kunnen schaduw hinder veroorzaken. Wij hanteren een bezonningsprotocol. Hierin maken we verschil tussen een minimum- en een streefnorm. De minimumnorm is vergelijkbaar met de lichte TNO-norm die de norm van twee uur zon hanteert in de woonkamer op de data 19 februari en 23 oktober. Bezonningsonderzoek geeft inzicht in de bezonnning van de gevels van woningen en eventuele extra schaduw op de omgeving. Dit onderzoek wijst uit dat voor een aantal van de bestaande woningen ten noordwesten van het plangebied het aantal zonuren afneemt als gevolg van de nieuwe woningen. Daarmee voldoen deze woningen niet aan de minimumnorm in het bezonningsprotocol. Afwijken van de norm vinden wij acceptabel, omdat voor deze woningen geldt dat aan de andere zijde van de woningen sprake is van een gehele middag zon. Hierdoor blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Om af te wijken van het bezonningsprotocol dient uw college apart een besluit te nemen. Dit is als beslispunt toegevoegd.

Windhinder

Hogere gebouwen kunnen windhinder veroorzaken. Windhinder is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan en is onderdeel van de vergunningsfase. Dit betekent dat alleen een vergunning wordt verleend wanneer een windhinderonderzoek uitwijst dat aan de windhindernorm NEN 8100 wordt voldaan en sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.

FINANCIEN

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 middels een anterieure overeenkomst verhaald, welke op 23 november 2023 is gesloten met de ontwikkelende partij. Ook eventuele planschade wordt verhaald op de ontwikkelaar. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd. Het niet te hoeven opstellen van een exploitatieplan, hiertoe dient uw college een besluit te nemen. Dit besluit is als besluitpunt toegevoegd.

JURIDISCH ADVIES

In navolging op de intentieovereenkomst uit februari 2020 met Stadsontwikkelaars BV is er nu een anterieure overeenkomst gesloten. Bij het tot stand komen van deze overeenkomst is Juridische Zaken uitgebreid betrokken. De juridische toets heeft plaatsgevonden.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

In 2020 is gestart met een koersdocument voor de Florabuurt. Dit koersdocument is ter consultatie voorgelegd aan de gemeenteraad 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 samenwerking met de omgeving voor een integrale ontwikkeling van het gebied. Met Havensteder en Pameijer zijn voor de gebiedsvisie Florabuurt tussen 2018 en 2021 vele gesprekken met betrokken partijen plaatsgevonden. Tijdens informatiebijeenkomsten zijn (bouw)plannen en ideeën met omwonenden en andere belanghebbenden verder besproken. Op de conceptversies zijn inspraakreacties gekomen welke hebben geleid tot de aangepaste, definitieve versies. Deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2021. De ontwikkeling van het zuidblok aan de Bongerd maakt onderdeel uit van deze grotere gebiedsontwikkeling in de Florabuurt.

Op 6 november 2023 heeft een meest recente bijeenkomst plaatsgevonden waarbij de buurt intensief is geïnformeerd. Voornemen is voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning, de buurt nogmaals mee te nemen in het proces.

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

Na instemming van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad, het Kontakt, www.officiëlebekendmakingen.nl en de gemeentelijke website. Tevens wordt het plan beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de inzageperiode kan iedereen zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren brengen. Na de periode van ter inzagelegging zullen eventuele zienswijzen aan uw college ter besluitvorming worden voorgelegd in een Nota van beantwoording samen met het definitieve bestemmingsplan. Eventuele zienswijzen kunnen leiden tot een aangepast bestemmingsplan. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over de ingekomen zienswijzen.

BIJLAGEN

- Ontwerpbestemmingsplan Middengebied Florabuurt Zuidblok (regels, verbeelding en toelichting);
- Bijbehorende onderzoeken;
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarde;
- M.e.r.-beoordelingsbesluit.