



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1884725

**Portefeuillehouder college / burgemeester griffier /
initiatiefnemer raad**

C. Schaatsbergen

Raadsvergadering

10 juli 2025

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8 - Stadsontwikkeling

ONDERWERP

Bestemmingsplan middengebied Florabuurt zuidblok

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Florabuurt middengebied zuidblok vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Florabuurt middengebied zuidblok gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Florabuurt middengebied zuidblok.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL

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. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de kaders voor het zuidblok uitwerkt in planregels. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingen ten opzichte van het gebiedspaspoort.

Wet ruimtelijke ordening

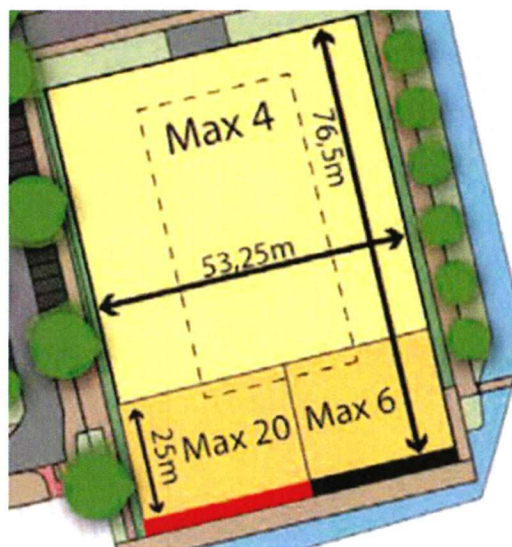
Wij hebben het bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Daarom doorloopt het bestemmingsplan nog de volledige procedure zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Volgens de Wro dient uw gemeenteraad binnen twaalf weken na het einde van de ter inzage legging het bestemmingsplan vast te stellen. Deze termijn is overschreden, omdat onderhandelingen met verschillende partijen langer duurde dan voorzien. Dit is een termijn van orde en geen fatale termijn.

Programma

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 173 woningen, waarvan het programma bestaat uit een mix van huur- en koopwoningen. Maximaal 20% van de huurwoningen vallen in de categorie dure huur, de overige huurwoningen vallen onder de categorie middenhuur. Het gebiedspaspoort ging voor de categorie betaalbare koop nog uit van de NHG-grens, maar betaalbaar is inmiddels niet meer gekoppeld aan de NHG-grens. Daardoor vallen de categorieën voor de koopwoningen anders uit. Alle koopwoningen moeten onder de NHG-grens vallen. Binnen de planlocatie wordt naast een gebouwde parkeervoorziening ook parkeercapaciteit op straat gerealiseerd. 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. In het zuiden mag tot 20 meter hoog worden gebouwd, waarbij in het zuid-westelijke blok een woontoren mag komen die 62 meter hoog is. Daarbij geldt dat de toren slank moet blijven en vanaf de zevende verdieping een maximale diameter mag hebben van 33 meter. (zie afbeelding hieronder).



BEOOGD DOEL / EFFECT

Het bestemmingsplan biedt een nieuw planologisch kader en maakt de ontwikkeling van het zuidblok mogelijk. Deze ontwikkeling voorziet in het realiseren van maximaal 173 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en aangrenzende openbare ruimte.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Goede ruimtelijke ordening

Uw gemeenteraad kan het bestemmingsplan alleen vaststellen als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij het bestemmingsplan gaat in op de vraag of het voorgenomen plan hier aan voldoet. 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 milieu aspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Hieronder lichten we 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 functie wonen ligt de voorkeursgrenswaarde van geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaai op 48 dB. De ten hoogste toelaatbare waarde voor deze functies in stedelijk gebied ligt op 63 dB.

Het plangebied ligt voor een deel aan de Schenkelse Dreef en de Kralingseweg. Deze verkeersroute zorgt voor een hogere geluidsbelasting op een deel van de woningen dan de voorkeursgrenswaarde binnen de Wet geluidhinder toestaat. Wij staan deze hogere geluidsbelasting toe zolang wordt voldaan aan ons beleid "Afwegingskader Hogere grenswaarden Procedure Wet geluidhinder 2011" en de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB niet wordt overschreden. Het geluidsonderzoek wijst ook uit dat maatregelen zoals stille wegdekverharding, verkeersmaatregelen en geluidschermen niet doeltreffend zijn om de geluidsbelasting te verminderen tot de voorkeursgrenswaarde.

Ons beleid schrijft voor dat elke woning een geluidluwe gevel moet hebben waarbij de maximale geluidsbelasting 53 dB is. Dit kan door het nemen van maatregelen zoals het afschermen van de buitenruimtes of gesloten borstwering. De geluidsbelasting komt dan niet boven de 53 dB uit. Wij besluiten daarom om middels een hogere waarde besluit deze hogere geluidsbelasting toe te staan (zie bijlage 2).

Bodem

Bodemonderzoek wijst uit dat de bodem in het zuidwestelijke deel op drie plekken is verontreinigd met nikkel en/of barium. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Gelet op de voorgenomen herinrichting van het plangebied, moet de verontreiniging gesaneerd worden voordat de locatie geschikt is voor de nieuwe functie wonen. Na sanering van de vervuilde grond vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet 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. 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. 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 nieuwe woningbouwontwikkeling sluit aan op 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. Voor het onderdeel klimaatadaptatie 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. Tijdens de bouwfase is de materiaalkeuze van de nieuwbouw van belang. Dit wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning nader uitgewerkt. Het plan moet dan ook voldoen aan de vastgestelde duurzaamheidsleidraad voor bouwen.

Mobiliteit

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 ontwikkelt en wat de gevolgen daarvan zijn. Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersdrukke toeneemt, maar dat dit niet wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van de Florabuurt. De verkeersdrukke neemt met name toe door een autonome groei van het verkeer. Ook zonder de ontwikkeling van de Florabuurt nemen de wachttijden op de Kralingseweg, Schenkelse Dreef en Prins Alexanderlaan toe. Aanpassingen aan de Kralingseweg en Schenkelse Dreef zijn daarmee geen onderdeel van de ontwikkelingen in de Florabuurt.

Autoparkeren gebeurt op straat en inpandig in een gebouwde parkeervoorziening. De gebouwde parkeervoorziening is voor auto's van de bewoners van het zuidblok. 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. Uitgangspunt is dat de parkeervraag van de ontwikkeling binnen het plangebied wordt opgelost en er geen overloop van parkeren naar de bestaande omliggende woonwijk optreedt. 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 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. Het fietsparkeren voor de bewoners wordt gerealiseerd in het bouwblok. Het fietsparkeren voor bezoekers aan de woningen lossen we op in de openbare ruimte rondom het gebouw.

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

Wonen

De ontwikkeling van het zuidblok past binnen het gemeentelijke programma Wonen en het regioakkoord. Met de ontwikkeling van het zuidblok voegen we maximaal 173 woningen toe. We beogen woningbouw op een herontwikkelingslocatie in de nabijheid van OV. Het bestaande gebied wordt opnieuw ingericht. Het woonprogramma biedt ruimte voor verschillende doelgroepen, waardoor ook doorstroming binnen de projectlocatie zelf mogelijk is. Het merendeel van de woningen vallen binnen de categorie middenhuur en betaalbare koop. 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.

Bezonning

Hogere gebouwen kunnen schaduw hinder veroorzaken, daarom hanteren wij 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 bezonning 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 deze woningen aan de andere zijde de gehele middag zon hebben. Hierdoor blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Wij hebben daarom besloten om af te wijken van het bezonningsprotocol.

Windhinder

Voor het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd, waarbij met de voorgestelde bebouwingsmogelijkheden is onderzocht of er sprake zal zijn van een goed, matig of slecht windklimaat. Hieruit blijkt dat er wellicht maatregelen nodig zijn om op de zuidoostelijke hoek van het gebouw te kunnen voldoen aan de eisen die wij hebben gesteld in het gebiedspaspoort. Omdat het definitieve bouwplan nog niet bekend is, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor een windhinderonderzoek onderdeel is van de vergunningsfase. Dit betekent dat we alleen een vergunning verlenen wanneer windhinderonderzoek uitwijst dat het plan aan de windhindernorm NEN 8100 voldoet en sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

Plankosten voor een bouwplan moeten we wettelijk verhalen. Kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie Florabuurt. Dit voorstel heeft daarom geen directe financiële gevolgen voor de begroting. Voor de planontwikkeling verhalen we deze middelen een anterieure overeenkomst, welke op 23 november 2023 is gesloten met de ontwikkelende partij. Ook eventuele planschade verhalen we 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. Wij stellen daarom voor om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. 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. 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. De zienswijzen gaan vooral in op de onderwerpen verkeer, het participatietraject en het voorgestelde programma. 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 en begrippen in het bestemmingsplan. Daarnaast is het stikstofonderzoek geactualiseerd en is het verkeersonderzoek Kralingseweg als bijlage toegevoegd. In de Nota van Beantwoording is een was-woordt lijst opgenomen met de ambtelijke wijzigingen.

VOORTRAJECT

In 2018 is gestart met een koersdocument voor de Florabuurt. 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 Florabuurt. Op basis van de ingekomen reacties hebben we het koersdocument aangepast. Vervolgens stelden we de gebiedsvisie Florabuurt, het gebiedspaspoort middengebied Florabuurt 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 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 door uw gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2021. De ontwikkeling van het zuidblok maakt onderdeel uit van deze grotere gebiedsontwikkeling in de Florabuurt.

Op 29 maart en 6 november 2023 hebben wij een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij de bewoners geïnformeerd over de stand van zaken 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 we 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 en 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 verder geen 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 zuidblok (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen bij de toelichting);
2. Besluit hogere waarden wegverkeerslawaaï;
3. Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Florabuurt middengebied zuidblok.

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 3 juni 2025;

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

B E S L U I T :

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Florabuurt middengebied zuidblok vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Florabuurt middengebied zuidblok gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan Florabuurt middengebied zuidblok geen exploitatieplan vast te stellen.

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

de voorzitter,