gemeente
Zuidplas

Raadsvoorstel

onderwerp
vaststellen gewijzigd bestemmingsplan "Kamerlingh Onnes"

registratienummer
R24.000029

raadsvergadering
18 juni 2024

portefeuillehouder
J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar
S Wassenaar/H de Wind

datum
23 april 2024

bijlagen
12

Openbaar, besloten of geheim
Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 44 huurappartementen aan de Kamerlingh Onnesstraat in Nieuwerkerk aan den IJssel mogelijk gemaakt. Het plangebied van het bestemmingsplan betreft het perceel van de voormalige Prins Willem Alexanderschool aan de Kamerlingh Onnesstraat.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn in totaal 7 zienswijzen en 2 overlegreacties ingediend. De zienswijzen en overlegreacties in de bijgevoegde Nota van Beantwoording voorzien van een reactie. Op basis van deze zienswijzen en overlegreacties is het bestemmingsplan incl. regels en toelichting gewijzigd. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnes" gewijzigd vast te stellen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de motie 2024M43 een wijziging doorgevoerd. De 19 gereserveerde parkeerplaatsen uit het ontwerp bestemmingsplan zijn nu opgenomen als parkeerplaatsen die direct bij de bouw van het plan worden aangelegd.

Beslispunten

1.1 De Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan Kamerlingh Onnes (A24.000217) vast te stellen;
2.1 Het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnes" (NL.IMRO.1892.BPKamerlinghOnnNkr-Va01) inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3.1 Het beeldkwaliteitsplan Kamerlingh Onnes vast te stellen (A24.000743);
4.1 Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
5.1 De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Met de verplaatsing van de Prins Willem Alexanderschool naar de Brede School in Esse Zoom Hoog is de locatie aan de Kamerlingh Onnesstraat sinds september 2010 beschikbaar gekomen. Na diverse pogingen tot herontwikkeling is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit alles als vervolg op de vaststelling door de raad van de Nota van Uitgangspunten (NvU) op 27 juni 2023 (R23.000068). Net voor de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten liet Woonpartners weten geen prioriteit aan dit project te willen geven, waardoor de planning niet gehaald kon worden. In het raadsvoorstel R23.000068 is aangegeven dat er voorkeur is voor een corporatie die al actief is in Zuidplas. De

gesprekken met Stedelink waren op dat moment ver gevorderd, maar helaas was dit project voor hen financieel niet haalbaar. Woonbron en Mozaïek hadden al eerder aangegeven geen interesse te hebben. Vanaf dat moment is het contact met Woonzorg Nederland weer opgepakt. Dit project past goed binnen hun portefeuille. De reserveringsovereenkomst voor verkoop van het perceel aan Woonzorg Nederland als eerste stap naar de grondverkoop aan Woonzorg Nederland is na het collegebesluit over het ontwerpbestemmingsplan van 23 april afgewikkeld.

De inspanningen zijn erop gericht om deze locatie te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woonplek voor ouderen met een laag inkomen en geheel in lijn met de Woonvisie. Het plan speelt met deze woningen in op de behoefte aan woonkwaliteit voor deze doelgroep. Ook de kwaliteit van de buitenruimte en de duurzaamheid van het geheel worden ingezet als wervend onderdeel. De woningen worden energieneutraal en hebben vanwege de WKO koeling in de zomer. Het regenwater wordt afgekoppeld en zo veel mogelijk geïnfiltreerd in de tuinen om de periodes van droogte kleiner te maken en de flora en fauna te beschermen. De inzet is om met dit nieuwe woonmilieu mensen te verleiden hun vaak grotere woning te verruilen voor een kleinere maar gerieflijke woning in een prettige omgeving en zo meer doorstroming binnen de gemeente te bereiken. De planning is er op gericht dat derde kwartaal 2024 gestart wordt met de bouw en dat eind 2025 de nieuwbouw in gebruik kan worden genomen.
Het ontwerpbestemmingsplan "Kamerlingh Onnes" heeft vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzagetermijn zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend en twee overlegreacties van instanties. De zienswijzen en ingediende overlegreacties zijn weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) en van een beantwoording voorzien.

- **Argumenten**

1.1 De zienswijzen moeten worden afgewogen in het kader van de bestemmingsplanprocedure
In de Nota van beantwoording zienswijzen wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hierbij wordt aangegeven of deze aanleiding geven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan ten behoeve van het direct bestemmen van de parkeerplaatsen die in het ontwerpbestemmingsplan als 'reserve' waren opgenomen. Tevens is de bijlage met betrekking tot het parkeeronderzoek vervangen door een geconsolideerde en aangepaste versie.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing
Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan alle uitvoeringsaspecten en de milieutechnische eisen. Uit de toelichting blijkt verder dat het plan planologisch/juridisch haalbaar is.

2.2 Er heeft een gedegen communicatie en participatietraject plaatsgevonden
Een klankbordgroep van directe omwonenden is vanaf 2020 betrokken geweest bij de uitwerking en al vele jaren eerder bij vorige plannen voor deze locatie. Met het voorliggende plan is gepoogd om zoveel mogelijk rekening te houden met de zorgen die omwonenden hebben vanwege de geplande nieuwbouw en tegelijkertijd de benodigde woonkwaliteit van de beoogde nieuwbouw te bewaken. In hoofdstuk 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 9 van de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1 bij dit advies) is het proces beschreven van de participatie en de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met die zorgen. In het kader van de besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten is in 2023 op 1 februari, 20 maart en 5 april nogmaals overleg geweest met de klankbordgroep over de uitwerking en op 17 april 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd waarvoor geheel Dorrestein Noord uitgenodigd was. De daaruit

voortgekomen zienswijzen zijn alle beantwoord en meegenomen in de besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten. Naar aanleiding van de reacties en eerder geuite zorgen van de klankbordgroep zijn aanpassingen aan het plan gedaan.
Gedurende de ter inzagelegging van het bestemmingsplan heeft op 21 december een gesprek plaatsgevonden met de voorzitter en secretaris van de klankbordgroep en heeft op 8 januari 2024 nog een bijeenkomst plaatsgevonden met de klankbordgroep en is op 22 januari een inloopbijeenkomst georganiseerd.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan Kamerlingh Onnes dient vastgesteld te worden
Om de kwaliteitseisen voor de beoogde uitstraling van de bebouwing en de buitenruimte in het plangebied te waarborgen is het beeldkwaliteitsplan Kamerlingh Onnes opgesteld. In artikel 8.1 van de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het plangebied moeten voldoen aan de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Om onderdeel uit te kunnen maken van de regels van het bestemmingsplan dient het beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld.

4.1 De kosten zijn anderszins verzekerd
Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij het PRO2021 is een financieel kader vastgesteld voor dit project. Bij het PRO 2022 is dit geactualiseerd. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is gedekt en dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Hier dient op grond van artikel 6.12 lid2 Wro een besluit over genomen te worden.

5.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing
Het plan valt binnen de categorie die is opgenomen in bijlage I onder 3.1 van de Crisis- en herstelwet (de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied) en is daarmee een in de Crisis- en herstelwet aangewezen plan. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet heeft als voordeel dat de bestuursrechter binnen zes weken na afloop van beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw) uitspraak over een eventueel beroep zal doen. In de publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze toepassing kenbaar gemaakt.

- **Kanttekeningen**

2.1 Ten opzichte van de NvU, die op 27 juni 2023 is vastgesteld door de raad, zijn aanpassingen gedaan.

a. Aanpak waterinfiltratie; de ambitie om gebiedseigen water geheel op eigen terrein af te wikkelen bleek gelet op de bodemopbouw niet mogelijk. Infiltratie zal zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden maar de daarvoor benodigde waterberging zal voor verwerking van piekbelastingen gekoppeld worden aan het gemeentelijk riool. Het behoud van gebiedseigen water is nodig om de periodes van droogte zo klein mogelijk te houden en daarmee meer kansen te bieden voor de flora en fauna in de semi-openbare tuinen van het perceel, conform hetgeen vastgelegd is in de NvU. De watercompensatie wordt afgewikkeld in het buitengebied conform geldende regelgeving van de HHSK

b. In de NvU is de mogelijkheid opengehouden om balkons te realiseren aan de gevels van de nieuwbouw die uitkijken op de Kamerlingh Onnesstraat en de Zeemanstraat. Om tegemoet te komen aan de zorgen van de omwonenden over verlies aan privacy die geuit zijn in het kader van de besluitvorming van de NvU, wordt voorgesteld om deze balkons niet toe te staan. De appartementen hebben wel zitruimte op de brede ontsluitingsgalerij die uitkijkt op de tuinen.

c. Het rooien van groen en de kap van bomen heeft plaatsgevonden voor start broedseizoen. De haag langs het Tinbergenpad is daarbij behouden gebleven. Deze gaat als groene afscheiding dienen tussen de bestaande woningen en de semi-openbare tuin. De bomen van slechte kwaliteit zijn gekapt evenals de bomen van goede kwaliteit die vanwege de bouw en het aanleggen van parkeerplaatsen niet behouden konden blijven. Voor elke gezonde gekapte boom wordt een boom herplant. Bij de uitvoering van de kap zijn abusievelijk vier bomen gekapt die conform NvU behouden hadden moeten blijven. Hiervoor worden ter compensatie bomen met een grotere diameter dan gebruikelijk terug geplant.

Beoogd effect
Een actueel juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van de locatie Kamerlingh Onnes in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Wettelijk kader
Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
Artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening
Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht
Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening

Beleidskader
- Omgevingsvisie Zuidplas 2040;
- Woonvisie 2025
- Nota Parkeernormen 2019 gemeente Zuidplas;
- Nota omgevingskwaliteit Zuidplas 2023
- DIOR 2013
- Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 2019
- Kadernota participatie 2021
- Nota van Uitgangspunten Kamerlingh Onnes 2023

Financiën
De raad heeft bij de Tussentijdse Rapportage grondbedrijf (TRG) 2015 een financieel kader vastgesteld voor dit project. Daarna is dit jaarlijks geactualiseerd in het TRG en later het PRO, zo ook in het PRO 2023. De economische uitvoerbaarheid is daarmee ondervangen. Wel is er ook voor dit project sprake van een financieel risico als gevolg van de stijgende bouwprijzen.

Communicatie / participatie
Ten behoeve van de participatie/communicatie is en wordt vanuit het project overleg gevoerd met de omwonenden. Gedurende het hele proces hebben diverse overleggen en informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Ook na vaststelling van het bestemmingsplan zal verder overleg en communicatie over de uitvoering van het project plaatsvinden.

Aanpak
Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na afloop van de ter inzagetermijn onherroepelijk.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel van uit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnes" (A24.000217)
2. Geanonimiseerde zienswijzen en vooroverleg ontwerpbestemmingsplan Kamerlingh Onnes (A24.000657)
3. GEHEIME BIJLAGE – Lijst van indieners zienswijzen en overlegreacties (A24.000613)
4. Bestemmingsplan 'Kamerlingh Onnes' – toelichting (A24.000731)
5. Bestemmingsplan 'Kamerlingh Onnes' – regels (A24.000732)
6. Bestemmingsplan "Kamerlingh Onnes' – Verbeelding (A24.000730)
7. Bestemmingsplan 'Kamerlingh Onnes' – bijlagen (A24.000733)
8. Beeldkwaliteitsplan Kamerlingh Onnes (A24.000743)
9. Reserveringsovereenkomst Kamerlingh Onnes (A23.000673)
10. Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten Kamerlingh Onnes (R23.000068)
11. Memo Toezeggingen Kamerlingh Onnes (Z24.001386)
12. GEHEIM Memo financiën Kamerlingh Onnes (A24_001164)

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

M. Burgmans
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. 1. De Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan Kamerlingh Onnes (A24.000217) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnes" (NL.IMRO.1892.BPKamerlinghOnnNkr-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Kamerlingh Onnes vast te stellen (A24.000743)

4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
5. De crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18/06/2024

De raad voornoemd,
De griffier,

M.J. Engelsman

De voorzitter,

J.F. Weber