

Vaststelling van bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord, stap-3-besluit en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid (wegverkeer) voor het bouwen van 161 woningen bij kavel NK1

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat zij het bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord, het stap-3-besluit en ontwerpbesluit hogere waarden vaststelt. Bij dit besluit wordt de Crisis en herstelwet toegepast (artikel 1.6 Chw) voor versnelde behandeling van beroep. De toepasbaarheid van de Chw vloeit in dit geval van rechtswege voort uit artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw en de aard van het huidige besluit.

Wat is de initiatiefnemer van plan?

De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Fascinatio Boulevard kavel NK1 in Capelle aan den IJssel appartementen te realiseren. Verdeeld over vier gebouwen worden 161 appartementen gerealiseerd.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de aanwezige bedrijfspercelen is in dit plan de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Wonen is hier niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan voldoet aan het bestemmingsplan 'Parkeren'.

Besluit hogere waarden

Het plangebied ligt in de geluidzone van de A16, Fascinatio Boulevard, Bahialaan, Fysicibaan, Kralingse Kerklaan, Engelbrechtlaan, 's-Gravenweg, N210, de westelijk gelegen busbaan en de metrolijn. Dit valt onder de gemeenten Rotterdam, Vlaardingen en Capelle aan den IJssel. Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat bij alle woningen ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ten gevolge van een of meer geluidsbronnen (met name de A16, Fascinatio Boulevard en N210).

Bij een groot deel van de woningen is sprake van overschrijding van de maximale grenswaarde uit de Wet geluidhinder, ten gevolge van het wegverkeer op de A16. Omdat woningbouw op de locatie zeer gewenst is, maar maatregelen aan de geluidsbron en in het overdrachtgebied niet in te passen zijn, worden in het project zoveel mogelijk maatregelen genomen om tot een zo goed mogelijk akoestisch woon- en leefklimaat te komen. Dit is gedaan door middel van stedenbouwkundige overwegingen en door de gebouwgebonden maatregelen. Desondanks blijft het niet haalbaar om met deze maatregelen volledig aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het lokaal geluidbeleid van de gemeente te voldoen. De spuivoorziening bij de gebouwen is dan lastiger te realiseren.

Om realisatie van het plan mogelijk te maken is daarom gekozen om gebruik te maken van de interimwet stad-en-milieubenadering. In dit kader is breed onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat van de woningen, terug te vinden in de toelichting. Dit is gedaan aan de hand van vier aspecten:

- * kwaliteiten van de specificatie van de locatie;
- * voorkomen van slaapverstoring;
- * mogelijkheid om in een buitenomgeving te 'ontsnappen' aan een overmaat van omgevingslawaai;
- * verhoogde geluidwerende kwaliteit van 3 dB t.o.v. de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit.

Mede op basis van het akoestisch onderzoek wordt het stap-3 besluit genomen. Dit is een onderdeel van de Interimwet Stad en Milieubenadering en geluid. De Interimwet Stad- en milieubenadering biedt de mogelijkheid om af te wijken van de wetgeving, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Daarbij kan naast milieukwaliteitsnormen ook worden afgeweken van procedurele en bevoegdheidsbepalingen. In het bijgevoegde Stap-3-besluit wordt alleen gebruik gemaakt van een afwijking van milieukwaliteitsnormen.

Deze wet brengt de realisering van ruimtelijke initiatieven op milieubelaste plekken dichterbij.

Verbetering leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit dient door het nemen van maatregelen te worden verbeterd bij een stap-3-besluit. Hoe wordt deze dan verbeterd bij het huidige plan?

Spreiding sociale woningbouw

De wijk Fascinatio is de jongste wijk van Capelle aan den IJssel en bestaat sinds 2001. De originele opzet van de wijk was om woningen te realiseren in het hart van de wijk met daaromheen een ring van bedrijven en kantoren. De ontwikkeling van deze ring is tijdens de kredietcrisis gestagneerd waardoor veel kavels in de buitenring leeg bleven. Omdat de vraag naar woningen zeer groot is, en omdat er in het volle Capelle verder weinig vrije bouwkavels zijn staat de gemeente sinds enkele jaren ook woningbouwprojecten in deze ring toe. In het op 14 december 2021 door de raad vastgestelde Ruimtelijk Toekomst Perspectief Fascinatio (RTPF) wordt dit reeds ingezette beleid geformaliseerd.

In Fascinatio staan met name woningen in het hogere segment. Het percentage sociale huurwoningen in de wijk is momenteel 9%. Met de realisatie van de 161 sociale huurwoningen op kavel NK1 loopt dit op tot een percentage van 14%. Daarmee draagt het project bij aan een betere spreiding van de

sociale woningvoorraad in Capelle aan den IJssel. Dit past ook goed binnen het provinciale beleid om sociale woningen te spreiden en daarom heeft de provincie ook een subsidie toegekend van 1,2 miljoen euro ten einde deze woningen te kunnen verwezenlijken. Een goede mix van verschillende woningtypen draagt bij aan een goede woonkwaliteit in de wijk Fascinatio en is daarmee een reden voor het stap-3-besluit.

Stedelijke ontwikkeling in de omgeving

In de omgeving van het plangebied vinden 2 grote stedelijke ontwikkelingen plaats die deze locatie nog aantrekkelijker maken als woonplek, te weten de transformaties van de kantorenparken Brainpark I (aan de andere zijde van de A16) en het bedrijven en kantorenterrein Rivium (aan de andere zijde van de Abram van Reijckevorselweg). Twee gebieden die momenteel monofunctioneel ingericht zijn voor werken, waar verder weinig te beleven is worden levendige gebieden die daarbij bijdragen aan het woongenot in hun omgeving. Brainpark wordt een groene en levendige plek om te wonen, werken, studeren en recreëren. Naast kantoren komen er woningen, (zorgvoorzieningen, horeca, winkels en veel meer groen). Dit gebied ligt op slechts 5 minuten lopen van de planlocatie. Het Rivium transformeert van een bedrijven en kantoorlocatie naar een hoog stedelijk woonmilieu aan de Maas met bedrijven, 5000 woningen, hoogwaardige inrichting en vele voorzieningen. Dit gebied ligt op slechts 5 minuten fietsen van de planlocatie. Daarmee wordt dit ook een reden voor het stap-3-besluit.

Overige verbeteringen

- De kavel vormt een entree van de nieuw aan te leggen parkrand;
- ligt bij een goede ov locatie;
- toepassen van stap-3-besluit biedt mogelijkheid van goede spui voorzieningen en toegankelijke buitenruimtes aan de zonzijde van de kavel;
- stedenbouwkundig hebben de geplande gebouwen een goede positionering op de kavels.

Wilt u het plan zien?

Dit bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord Kavel NK1' kunt u bekijken vanaf donderdag 27-4-2023 tot en met woensdag 7-6-2023 op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bent u het niet eens met het plan?

Dan kunt u in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rechtbank Rotterdam. U kunt in beroep gaan als het bestemmingsplan tegen uw belangen ingaat.

Hoe gaat u in beroep?

Stuur uw beroepsschrift per post naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

In uw beroepsschrift zet u:

- Uw naam en adres;
- Uw handtekening;
- De datum van uw beroepsschrift;
- Tegen welk besluit/bestemmingsplan u in beroep gaat;
- Waarom u het niet eens bent met het besluit.

Voor het indienen van beroep moet uw griffierechten betalen.

Tot wanneer kunt u in beroep gaan?

U kunt in beroep gaan zolang de beroepstermijn loopt. De beroepstermijn loopt van 27-4-2023 tot en met woensdag 7-6-2023.

Wanneer is het bestemmingsplan onherroepelijk?

Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzage legging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Levert dit voor u een probleem op? Dan kunt u de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rechtbank Rotterdam vragen om te beslissen dat het bestemmingsplan niet meteen in werking treedt. Dat heet het aanvragen van een voorlopige voorziening.

Hoe vraagt u een voorlopige voorziening aan?

Stuur uw aanvraag voor een voorlopige voorziening naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is alleen mogelijk als u ook in beroep bent gegaan. Daarom moet u een kopie van uw beroepsschrift meesturen. Leg in uw aanvraag duidelijk uit waarom het bestemmingsplan niet meteen in werking moeten treden.

Meer informatie?

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met mevrouw K. Menzel, telefoonnummer 010 – 284 8253, e-mail k.menzel@capelleaandenijssel.nl