



Raadsvoorstel

Nummer 762717	Raadsvergadering 14 maart 2016	Datum 9 februari 2016
Programma / product / collegewerkplan Uitwerking gebiedsvisie Centraal Capelle		Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad D.P. van Sluis
Onderwerp Voorstel tot het vaststellen van het Gebiedspaspoort Rubenssingel		
Gevraagde beslissing Het gebiedspaspoort Rubenssingel vast te stellen.		
Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel De locatie Rubenssingel maakt onderdeel van de Gebiedsvisie Centraal Capelle. Deze gebiedsvisie is een nadere uitwerking van de Structuurvisie 2030, zoals deze op 10 juni 2013 door uw raad is vastgesteld (514117). In de Gebiedsvisie Centraal Capelle zijn enkele herontwikkellocaties aangeduid, waar kansen zijn voor een kwaliteitsimpuls van het centrumgebied, waaronder de voormalige schoollocatie aan de Rubenssingel.		
Beoogd doel / effect Het gebiedspaspoort vormt het ruimtelijke kader voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de locatie Rubenssingel. Het gebiedspaspoort beschrijft de ambitie voor deze, waarbij het verhogen van de levendigheid en het verbeteren van de verbinding met de omliggende woonwijken voorop staat (zie bijlage 1). Voor de locatie zijn twee belangrijke uitgangspunten meegenomen in het gebiedspaspoort: – De mogelijkheid hier zelf een woning te (laten) bouwen; – Het inzetten op een duurzame ontwikkeling met een gemiddelde GPR-score van 7,5. De ontwikkeling van de woningen moet passen binnen de ambities en spelregels zoals deze zijn opgenomen in het gebiedspaspoort. Het gebiedspaspoort is enerzijds een uitnodiging aan een ieder om hier een woning te (laten) bouwen en anderzijds een toetsingskader voor de ontwikkeling op deze locatie. Met de vaststelling van dit gebiedspaspoort geeft u geïnteresseerde voldoende ruimte om de plannen/deelplannen uit te werken en omwonenden zekerheid over de ontwikkeling van dit gebied.		
Onderbouwing van de gevraagde beslissing <i>Plangebied</i> De locatie is gelegen in de Schildersbuurt tussen de Paulus Potterlaan, Rubenssingel en het Schilderspad. In de directe omgeving van de locatie liggen veel voorzieningen, zoals scholen, winkels en het openbaar vervoer.		

Daarnaast grenst de locatie aan het water en het park achter de Lijstersingel. De locatie was eerder in gebruik als schoollocatie. Op de locatie staat nu nog een gymzaal, die in oktober 2016 wordt gesloopt. Na de sloop van de school is het gebied in 2013 in gebruik genomen als tijdelijke proeftuin. De Structuurvisie 2030 biedt mogelijkheden voor een grondgebonden woningen op deze locatie.

Kaders van het gebiedspaspoort

De locatie Rubenssingel is de eerste locatie waar wij mensen de mogelijkheid willen geven om zelf een woning te (laten) bouwen. Het plangebied biedt ruimte aan ongeveer 20 grondgebonden woningen. Het is een gemengd woonmilieu met een mix aan woningen in het middeldure en dure segment. De locatie kent verschillende vormen van ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkende partijen worden uitgedaagd om de woningtypes hier op aan te laten aansluiten en dit in de architectuur tot uitdrukking te laten komen. Waarbij de woningtypologie direct aan het water specifieke aandacht behoeft. De ligging aan het water geeft de locatie een grote ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit moet voelbaar zijn in het woonmilieu en programma van de Rubenssingel. Voor de buitenruimte ligt er een opgave om een groen binnenmilieu te realiseren die aansluit op de bestaande omgeving.

Duurzaamheid

Wij nodigen partijen uit die het een uitdaging vinden om verder te gaan dan te voldoen aan het Bouwbesluit en een hoge ambitie hebben op het gebied van duurzaamheid. Op deze locatie kunnen we laten zien wat met de huidige technieken mogelijk is én hoe zich dat op een hoogwaardige manier vertaalt in de architectuur. Om de duurzaamheidsprestaties inzichtelijk te maken, maken we gebruik van het instrument “GPR-gebouw”. Het streven in het ontwerp is een GPR-score van minimaal 7,5 op alle thema's (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde). Of een vergelijkbare duurzaamheidstool.

Financiële consequenties / wijze van dekking

Zoals eerder opgenomen in BBV 696154 heeft uw raad in de Voorjaarsnota 2015 voor deze locatie een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld van €70.000,- in 2015 en € 35.000,- in 2016. De kosten voor de voorbereidingen om te komen tot zelfbouw kunnen worden gedekt uit dit voorbereidingsbudget. De financiële consequenties van de definitieve grondprijs worden verwerkt in de toekomstige grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt na vaststelling van de Gebiedsvisie aan u voorgelegd, waarbij de financiële consequenties worden verwerkt in de Voorjaarsnota 2016.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

Voorafgaande aan het formele inspraaktraject heeft er een uitgebreide participatieronde plaatsgevonden. Hierbij zijn omwonenden, projectontwikkelaars, makelaars en marktonderzoekers gevraagd naar de ontwikkeling van de Rubenssingel.

Omwonenden

Op 23 april 2015 is er een eerste bijeenkomst met bewoners geweest. Hier zijn de ideeën voor de ontwikkeling van deze locatie besproken. De aanwezigen waren positief om de locatie te transformeren tot woningbouwlocatie. Aandachtspunten waren:

- het parkeren voor het appartementengebouw van de VVE Rubenssingel;
- geen felle kleuren toe te staan bij de ontwikkeling van de locatie;
- aanleg van speelvoorzieningen;
- vervangende locatie voor de tijdelijke stadslandbouw;
- liefst geen appartementengebouw en
- het beperken van de overlast bij de bouw.

Op 10 september 2015 is er een tweede bewonersbijeenkomst gehouden waarbij wij onder andere hebben gereageerd op bovenstaande punten. De aanwezigen waren in ruime meerderheid tevreden over het concept gebiedspaspoort. Blijvend aandacht werd gevraagd voor het parkeren en de inrichting van de buitenruimte.

Marktconsultatie

Uit een marktonderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden (geredeneerd vanuit marktpotentie) van De Rubenssingel bleek dat de locatie als een goede ontwikkellocatie voor woningbouw wordt gezien. Het plangebied ligt in de nabijheid van veel voorzieningen en de nabijheid van groen wordt positief bevonden. De locatie wordt vooral geschikt geacht voor terugkerende stellen, starters in het middeldure segment. De locatie is minder geschikt voor senioren daar de winkels net te ver weg liggen.

Commissie voor Welstand en Monumenten

Met de Commissie voor Welstand en Monumenten is gesproken over het gebiedspaspoort voor de Rubenssingel en het inzetten op zelfbouw. De Commissie was positief over de zelfbouw, maar heeft verzocht enkele extra handvatten, boven op het standaard welstandsniveau, over de bebouwingsmogelijkheden en beeldkwaliteit in het gebiedspaspoort op te nemen, zodat de initiatieven zo meteen goed beoordeeld kunnen worden. Deze handvatten zijn in de concept gebiedsvisie bij de spelregels onder beeldkwaliteit en bebouwing opgenomen.

Inspiraak

Het conceptgebiedspaspoort heeft van 17 december 2015 tot en met 20 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen reacties ingediend.

Voortraject

Vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het gebiedspaspoort Rubenssingel hebben wij op 10 november 2015 het conceptgebiedspaspoort in principe vastgesteld (BBV 696154). Het principebesluit is aan uw raad ter consultatie voorgelegd in de commissievergadering? Stadsontwikkeling en – Beheer (SOB) van 1 december 2015. U heeft een aantal vragen gesteld en aandachtspunten meegegeven:

- a. Het te hanteren welstandsniveau in het gebied, eventueel welstandsvrij;
- b. De prijsklasse waarin de woningen wordt gerealiseerd;
- c. Het parkeren aan de Rubenssingel;
- d. De begeleiding van de de kopers;
- e. Kan het gebiedspaspoort ook worden gebruikt voor de verkoop aan marktpartijen mocht de zelfbouw niet slagen.

Ad A. Gezien de kleine schaal van het gebied en de omliggende bebouwing is welstandsvrij op deze locatie niet opportuun. In het gebiedspaspoort is aangegeven dat hier een regulier welstandsniveau wordt gehanteerd, aangevuld met enkele criteria die in het gebiedspaspoort zijn vermeld.

Ad B. Er is moeilijk een vaste prijs te noemen daar de kopers zelf de woning realiseren. De koper kan het zo gek maken als hij zelf wil. De woningen in het gebied bevinden zich in een bandbreedte van ruwweg € 200.000,- tot € 300.000,- waarbij de woningen langs het Schilderspad zich in een hoger segment bevinden dan de woningen aan de binnenzijde van het gebied. Het plan biedt de mogelijkheid om mensen met een verschillende beurs te dienen.

Ad C. In het ontwerp wordt ten aanzien van de nieuwbouw de parkeernormen van vandaag gehanteerd. Voor de bestaande omgeving proberen we in overleg met de bewoners tot een zo goed mogelijke oplossing te komen voor het parkeren. Het is echter niet altijd mogelijk om het parkeren in bestaand gebied op te lossen. In het concept gebiedspaspoort is aangegeven dat we dit in goed overleg met de omgeving proberen op te lossen.

Ad D. Zelfbouw vraagt een intensieve begeleiding van de kopers om te komen tot realisatie van hun droom. Wij willen de bewoners optimaal faciliteren door kennis en kunde en advisering aan te bieden.

Ad E. Het voorliggende concept gebiedspaspoort kan ook worden gebruikt om marktpartijen te verleiden. De wethouder zegt toe dat als er onvoldoende animo voor zelfbouw blijkt, hij terugkomt bij de commissie om de procedure tot selectie van de marktpartij voor te leggen.

De bespreking van bovenstaande aandachtspunten in de commissie Stadsontwikkeling en Beheer van 1 december 2015 was voor ons geen aanleiding het conceptgebiedspaspoort Rubenssingel aan te passen. Met inachtneming van het advies van de commissie hebben wij op 8 december 2015 het conceptgebiedspaspoort definitief vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak (BBV 746497)

Vervolgtraject

Op 12 december 2015 hebben wij een eerste dag gehouden om de interesse voor zelfbouw op de locaties De Mient en Rubenssingel te inventariseren. Deze dag is goed bezocht en de interesse voor beide locaties is groot. Wij zullen mensen blijven enthousiasmeren voor zelfbouw op beide locaties, daar we nog niet concreet kunnen aangeven hoeveel mensen ook daadwerkelijke de stap tot koop van een kavel nemen. In het tweede kwartaal van 2016 willen de percelen op de locatie Rubenssingel in optie gaan uitgeven.

Planologische procedure

In het bestemmingsplan van wijk "Middelwatering", recentelijk op 6 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld, is voor de ontwikkellocaties van de gebiedsvisie Centraal Capelle geen concrete invulling gegeven omdat op dat moment de gebiedsvisie werd opgesteld. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken wordt gedacht aan het opstellen van een postzegelbestemmingsplan.

Raadscommissie

Commissie Stadsontwikkeling en –Beheer 29 februari 2016.

Bijlage(n) welke ter kennis van de raad worden gebracht

Gebiedspaspoort Rubenssingel.

Nadere informatie / technische vragen bij:

René Kandel, r.m.kandel@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8710.

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

DRS. A.R. RUIJMGART RA MGA, WND MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

Nummer

762717

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

het gebiedspaspoort Rubenssingel vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 maart 2016,
de griffier, de voorzitter,