



Uitgangspuntennotitie wijziging omgevingsplan Kerklaan 450

Inleiding

Op 27 november 2023 heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel een voorbereidingsbesluit genomen waarin is besloten dat een omgevingsplanwijziging opgesteld moet worden voor de Kerklaan 450. De omgevingsplanwijziging moet een nieuw woongebouw op deze locatie planologisch mogelijk maken. Het woongebouw heeft circa 210 woningen¹, een bouwhoogte van 70 m, een levendige plint en moet zo goed mogelijk in de omgeving passen.

In deze notitie worden de uitgangspunten voor het omgevingsplan vastgelegd. Dit plan moet een door de gemeente wenselijk geacht ontwerp mogelijk maken en ongewenste ontwikkelingen uitsluiten. Wanneer de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel deze vaststelt, vormt dit de basis voor de planologische vastlegging van het ontwerp.

In deze notitie worden zes uitgangspunten vastgelegd. Voordat deze besproken worden, wordt:

- ingegaan op het proces dat hiertoe heeft geleid;
- een beknopte beleidsanalyse gegeven en;
- het plangebied weergegeven.

Aan het eind van deze notitie wordt kort aandacht besteed aan privaatrechtelijke afspraken, die aanvullend op de wijziging omgevingsplan gemaakt kunnen worden.

Korte terugblik

De eigenaar van het voormalige ING-gebouw aan de Kerklaan 450 heeft het gebouw in 2019 aangekocht met het voornemen een nieuw gebouw op deze kavel te realiseren. Het idee was om een gebouw te realiseren bestaande uit een onderbouw van vier bouwlagen en een toren van in totaal 70 m hoog. Het college stond hier welwillend tegenover omdat:

- er een grote behoefte is aan woningen;
- dit het centrum kan verlevendigen en;
- langdurige leegstand voorkomt.

Er bleken echter veel zorgen hierover vanuit de omgeving en de gemeenteraad. Naar aanleiding daarvan is een zeer uitgebreid participatietraject doorlopen. Hierin is gekeken of het bestaande gebouw behouden kon blijven en toen dit niet het geval bleek, of er dan een plan gemaakt kan worden dat tegemoet komt aan de zorgen van omwonenden.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een ontwikkelingsrichting (raadsvoorstel 1032641) die de gemeenteraad op 13 april 2023 heeft ondersteund met de motie vreemd 'uit de hoogte'. Nadat deze motie is aangenomen is het echter niet gelukt om met de eigenaar en ontwikkelaar tot overeenstemming te komen tot een ontwerp dat invulling geeft aan die ontwikkelingsrichting.

Omdat het college en de gemeenteraad van mening zijn dat het vigerende bestemmingsplan 'Middelwatering' een ontwikkeling mogelijk maakt die zij niet in lijn achtten met 'een goede ruimtelijke ordening' heeft de gemeenteraad op 27 november 2023 een voorbereidingsbesluit genomen. Met dit voorbereidingsbesluit kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen die in lijn is met het bestemmingsplan worden aangehouden.

Begin 2024 zijn de gesprekken met eigenaar en ontwikkelaar opnieuw opgestart en is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over een optimalisatie van de door de gemeenteraad ondersteunde ontwikkelingsrichting. Een schetsontwerp hiervan is op 8 april voorgelegd aan een groep betrokken omwonenden. De meerderheid van de aanwezigen vond het nieuwe ontwerp veel beter dan de volumestudie uit de ontwikkelingsrichting. Op 15 april is het ontwerp besproken in een thema-avond

¹ met een bandbreedte van plus minus 10%

met de gemeenteraad. De vragen van de gemeenteraad hadden voor een groot deel betrekking op de nadere uitwerking van het schetsontwerp.

Beknopte beleidsanalyse

De realisatie van een woongebouw op deze locatie is in strijd met bestemmingplan 'Middelwatering' dat is opgenomen in het omgevingsplan.

De **Stadsvisie Capelle aan den IJssel** uit 2021 heeft de status van omgevingsvisie en vormt een brede toekomstvisie op de leefomgeving voor Capelle gericht op ruimte, maatschappij en veiligheid. In de Stadsvisie wordt verdichting nabij hoogwaardig openbaar vervoer wenselijk geacht door middel van hoogbouw. Het plangebied valt in de Stadsvisie in het hoogbouw 'kansgebied' van het stadshart. In de visie wordt een aantal criteria benoemd waar bij het ontwerp van de Kerklaan 450 rekening gehouden moet worden zoals 'een juiste invulling van de plint' en 'geen grote negatieve impact op microklimaat in omgeving' en het 'leggen van een verbinding met groen en of water in de omgeving'.

De **omgevingsagenda** wordt naar verwachting dit jaar vastgesteld en is dus waarschijnlijk van kracht op het moment dat de ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage gelegd wordt. De omgevingsagenda sluit als een strategische gids aan op de stadsvisie. Het plangebied ligt in 'Capelle centrum', een 'opgavegebied' en 'OV-knooppunt waar ruimte is voor verdichting'. Onder meer door het 'ontwikkelen van een Capels stadscentrum' en het 'toevoegen van woningen op loopafstand van de metro. Bij verdichting 'houden we nadrukkelijk rekening met het klimaat en het beeld op straat: we voorkomen zoveel mogelijk dat windhinder op zal treden en borgen dat bestaande woningen en belangrijke straten, pleinen en parken voldoende zonlicht krijgen.

Ook het **toetsingskader hoogbouw Capelle** wordt naar verwachting dit jaar vastgesteld. In het toetsingskader zijn toetsingscriteria opgenomen voor het beoordelen van hoogbouw-initiatieven. De toetsingscriteria uit dit nog vast stellen toetsingskader zijn voor zover relevant voor dit project al uitgewerkt in deze uitgangspuntennotitie..

Hiernaast zijn diverse gemeentelijke programma's en leidraden relevant. Het **programma wonen**, naar verwachting vastgesteld in juli 2024, stimuleert een divers woningaanbod in Capelle met onder meer 30% sociale woningbouw en aandacht voor doelgroepen. In het **programma Thuis in Capelle** wordt het centrumgebied benoemd als belangrijke locatie voor zorgwoningen. In het **programma duurzaamheid**, de **duurzaamheidsleidraad** en de **leidraad klimaatadaptatie 'weerkrachtig Capelle'**, staan duurzaamheidsambities die worden toegepast in het project. En uiteraard wordt ook invulling gegeven aan de vereisten uit het **programma mobiliteit** en de **nota parkeerbeleid**.

Plangebied omgevingsplanwijziging

Het projectgebied is in het westen en noorden afgebakend door de Kerklaan, ten zuiden door de Duikerlaan en ten oosten door kinderzorginstelling de Groene Burcht. Zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: plangebied wijziging omgevingsplan



Dit projectgebied is gelijk aan het besluitgebied van het voorbereidingsbesluit. We zoeken binnen dit besluitgebied naar optimalisaties. Het projectgebied kan niet in zijn totaliteit bebouwd worden, in het omgevingsplan wordt het bebouwingsvlak en het bebouwingspercentage vastgelegd.

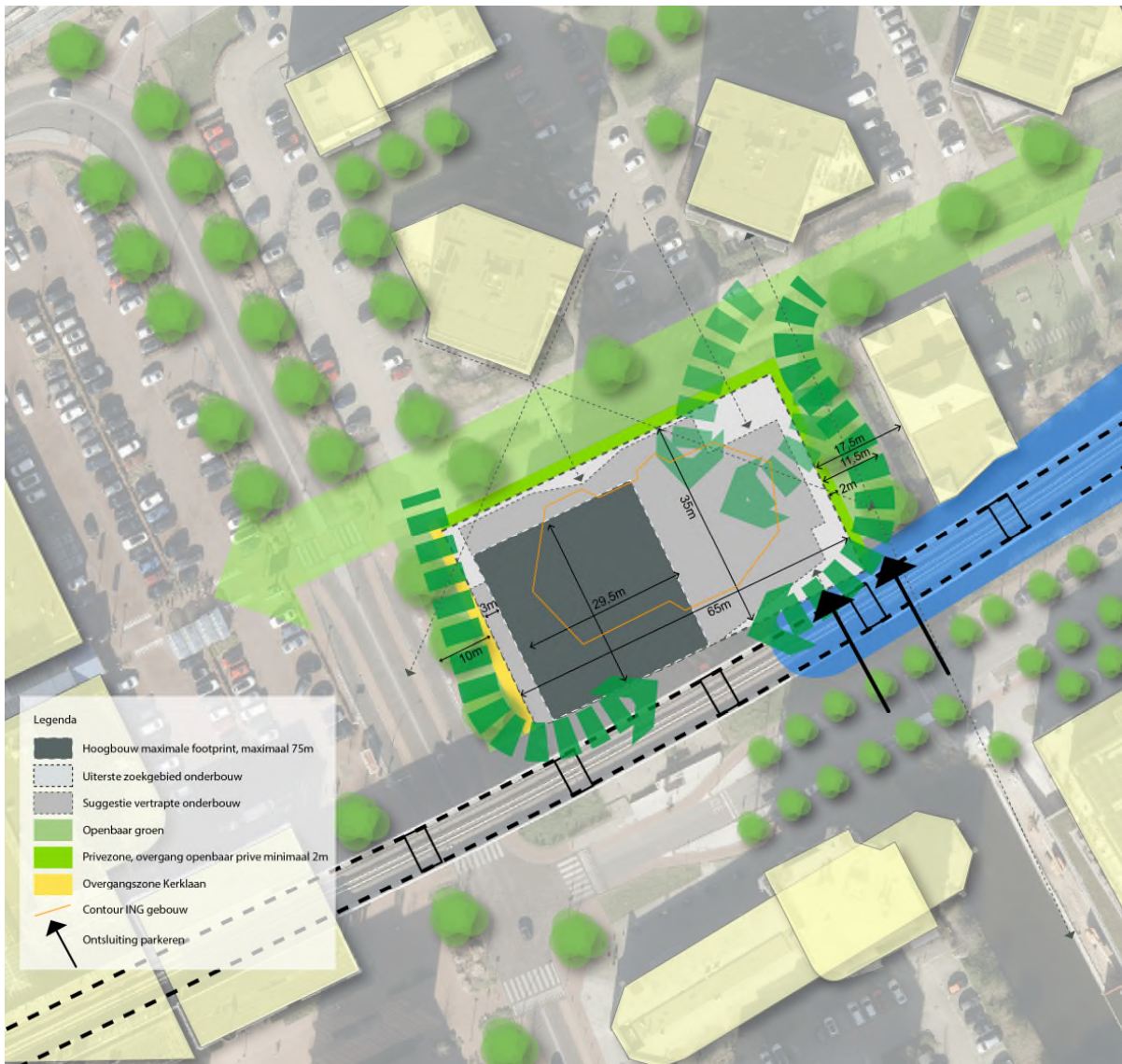
Uitgangspunt 1: een passend bouwvolume

Het gebouw bestaat uit een getrappt oplopende onderbouw met aan de koperwiekzijde een toren.

Uitgangspunt is om de volgende regels in de wijziging omgevingsplan vast te leggen:

- Afmetingen bouwvlak 65x35m, aan de metrozijde mag het bouwvlak overschreden worden;
- Onderbouw is lager naar het noorden toe, en hoger richting metroviaduct tot maximaal **24 meter**.
- Toren boven de onderbouw staat tenminste 3 meter naar achteren ten opzichte van de westelijke rooilijn Kerklaan.
- Maximale bouwhoogte is 70m tot hoogste gebruiksvloer en 75m tot het dak. Deze hoogte is exclusief ondergeschikte bouwwerken zoals technische installaties of kunstwerken.
- Doorsnede torenvolume boven de onderbouw is maximaal 29,5x29,5m inclusief balkons
- Westen: 10 m afstand tot stoeprand bushalte
- Noorden: 2 m afstand tot huidige eigendomsgrens
- Oosten: 17,5 m afstand tot gevel Groene Burcht
- Zuiden (metrozijde): geen beperkingen anders dan de RET stelt aan het metroviaduct
- Het plan moet voldoen aan de bezonningsnorm zoals omschreven bij uitgangspunt **4**. Aanvullend daarop mag het plan op toetsdatum 21 maart in tijdsduur niet meer schaduw werpen op omliggende woningen dan de 70m variant uit de ontwikkelingsrichting.

Afbeelding 2: regels bouwvolume



Uitgangspunt 2: levendige, goed ontworpen plinten

Op de begane grond is aan de kerklaanzijde ruimte voor (semi)publieke functies. Denk bijvoorbeeld aan maatschappelijke functies, daghoreca, ateliers of commerciële ruimtes. Belangrijk is dat er een open karakter ontstaat, dus geen dichtgezette gevels, zodat functies een relatie aangaan met de openbare ruimte voor het gebouw. De plint moet aan deze zijde minimaal 4 meter hoog zijn van vloer tot plafond, zodat ze flexibel te gebruiken zijn. Vanuit de participatie is er de nadrukkelijke wens uitgesproken voor een ontmoetingsplek zoals een plek om een kop koffie te drinken in de plint van het gebouw.

De plint aan de noordzijde moet ook een aantrekkelijke interactie hebben met de groene parkzone die daar wordt gemaakt. Dit kan in de vorm van publieke functies maar ook woningen zijn hier denkbaar. Bij woningen is het dan extra belangrijk dat er goed wordt gekeken naar de overgang van privé naar openbaar. Dit is van belang voor de privacy in de woning, maar ook voor de sociale veiligheid van de parkzone. Dit kan bijvoorbeeld door een privézone voor de woning te ontwerpen met groen of andere manieren die zorgen voor een geleidelijke overgang.

De levendigheid is minder belangrijk in de zuidoosthoek van het pand tegen de metro aan. Een goed ontwerp van de gevel van de hier beoogde parkeergarage is wel van belang. Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin onder meer eisen worden opgenomen over de beeldkwaliteit van de plinten.

Uitgangspunt 3: alzijdige eyecatcher met hoog welstandsniveau en een duidelijk eigen identiteit

Er gaat een bijzonder gebouw weg, dan moet ook een bijzonder gebouw terugkomen dat echt een toevoeging vormt voor het centrum zoals het ING-gebouw dat indertijd ook was. De volgende welstandscriteria moeten in acht genomen worden bij de uitwerking van het ontwerp:

- Het moet een bijzonder gebouw worden met een hoog welstandsniveau;
- De toren en onderbouw moeten eenheid uitstralen en een sterke relatie met elkaar aangaan;
- Extra aandacht moet worden besteed aan een goed vormgegeven bekroning van de toren;
- De samenhang tussen architectuur en landschap moet zorgvuldig en logisch zijn;
- De plint moet aan de Kerklaan voldoende hoog zijn en allure uitstralen. Dit geldt vooral voor de Kerklaanzijde en de zijde richting Amandelpark. Denk daarbij aan het gebruik van diverse materialen zoals een combinatie baksteen, hout en glas;
- De gevels moeten zijn opgebouwd vanuit een logica met open gevels en een vast ritme van penanten;
- Entrees liggen terug in de gevels, waarbij alle hoofdingangen gelijkwaardig zijn, een hoogwaardige uitstraling hebben en als prettige ontmoetingsplek kunnen fungeren;
- Het gebouw krijgt een groene uitstraling met deels hoogwaardige groene gevels en daken. Bij groene gevels moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in onderhoud en beheer;
- De materialisering moet niet te zwaar zijn, waarbij nadrukkelijk ook andere materialen kunnen worden toegepast dan enkel baksteen om tot een fris geheel te komen.

Deze welstandscriteria worden nader uitgewerkt in overleg met de ontwikkelaar en het Q-team+, dit is het Q-team aangevuld met externe expertise, specifiek voor hoogbouw. Deze nader uitgewerkte criteria worden uiteindelijk vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan die gekoppeld wordt aan het omgevingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand bij de vergunningaanvraag.

Uitgangspunt 4: geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving

In het omgevingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor schaduw moet voldaan worden aan de toetsingsnorm uit bijlage I bij deze uitgangspunten notitie. Aanvullend op deze norm is afgesproken met de ontwikkelaar het plan geen grotere schaduwduur op omliggende gebouwen werpt dan het ontwerp uit de ontwikkelingsrichting. Dit kan echter waarschijnlijk niet op die manier worden vastgelegd in de wijziging omgevingsplan en moet privaatrechtelijk worden vastgelegd.

In bijlage II zijn de eisen aan het windonderzoek beschreven en is aangegeven aan welke windklassen in de omgeving moet worden voldaan.

Het uitzicht en de privacy beleving van omwonenden verandert. Bij de nadere uitwerking moet voldoende aandacht besteed worden aan de privacy voor nieuwe bewoners en omwonenden. Bij uitgangspunt 1 zijn de afstanden tot omliggende bebouwing weergegeven.

Uitgangspunt 5: ontsluiting via Duikerlaan, prioriteit aan OV, fiets, voldoen aan Capels parkeerbeleid

De goede bereikbaarheid van voorzieningen en hoogwaardig openbaar vervoer zorgen voor een lager autogebruik. Ontsluiting via Duikerlaan zorgt voor een heldere verkeersafwikkeling en verlicht verkeershinder Kerklaan/ Fluiterlaan.

De volledige parkeerbehoefte voor de bewoners van het pand moet in een parkeergarage in het gebouw worden ingepast. Uit een tellingenonderzoek blijkt dat voor bezoekers meestal voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn op de openbare parkeerplaatsen rond het pand. Op sommige momenten is de parkeerdruk in de omgeving conform de Capelse parkeernormen echter al te hoog². Het gaat hier om donderdagmiddag, zaterdagavond en vooral zaterdagmiddag. Op zaterdagmiddag is het zelfs fysiek onmogelijk om de verwachte parkeerbehoefte te kunnen faciliteren op de nu aanwezige openbare parkeerplaatsen³.

² Een bezetting van 90% wordt acceptabel geacht.

³ De bezettingsgraad van alle parkeerplaatsen op minder dan 200 m afstand is 97% zonder bezoekersparkeren. Uitgaande van een behoefte op zaterdag middag van 60% van de bezoekersnorm (0,2 voor kleine sociale woningen en 0,3 voor overig) van voor bezoek per woning wordt dit 104%.

Om in deze parkeerbehoefte voor bezoekers te kunnen voorzien kan het gebied onder de metro worden ingericht als parkeerplaats. Het is een ontwerpogave om hierbij een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Een eventuele demping van water moet afgestemd worden met de perceelegeenaar: het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, verder moet de demping gecompenseerd worden conform de eisen van het Hoogheemraadschap. Het college kan ook conform de nota parkeerbeleid gebruik maken van de mogelijkheid af te wijken van de parkeernorm.

Uitgangspunt 6: divers programma

Conform het programma wonen wordt er een gedifferentieerd woonprogramma gerealiseerd in de nieuwbouw. Voor de ca 210 te realiseren woningen wordt het volgende programma vastgesteld:

Woningbouw type:	Percentage van het totaal	Gebruiksoppervlak (GBO)
Sociale huurwoningen ¹	minimaal 30%	50 – 75 m ²
Middeldure huur of (liever nog) betaalbare koop ²	ca. 40%	50 – 75 m ²
Vrije sector huur of koop	ca. 30%	75 – 120 m ²

¹ de sociale woningbouw (huurprijs onder liberalisatiegrens) zal worden afgenomen door een toegelaten instelling.

² middeldure huur is € 879,66 - €1.123,13 (prijspeil januari 2024), betaalbare koop is < € 390.000 in 2024

Mogelijk dat nadere afspraken gemaakt kunnen worden over het huisvesten van specifieke doelgroepen. Zoals het levensloopbestendig bouwen van de woningen.

Privaatrechtelijke afspraken

Naast bovengenoemde uitgangspunten zijn er ook afspraken met de ontwikkelaar die niet afdwingbaar (hoeven te) zijn in de wijziging omgevingsplan. In een privaatrechtelijke overeenkomst worden dergelijke afspraken vastgelegd. Het gaat hier om onder meer:

- de grondruil;
- het verhalen van gemeentelijke kosten;
- afspraken over (de kosten voor) het hoogwaardig inrichten van de buitenruimte, waarbij aansluiting gezocht wordt op de nieuwe inrichting van het pad tussen koperwiek en amandelpark, en de toegang via de duikerlaan, waarbij het uitgangspunt is dat de ontwikkelaar deze kosten op zich neemt.
- Elementen uit het ontwerp die niet publiekrechtelijk afgedwongen kunnen worden zoals een gemeenschappelijke daktuin voor alle bewoners.
- Duurzaamheidsafspraken die voortkomen uit de duurzaamheidsleidraad over groene gevels en daken en het creëren van een habitat voor gebouwbewonende soorten, flexibiliteit van het pand en de omgang met hemelwater;

Bijlage I Schaduwnormen

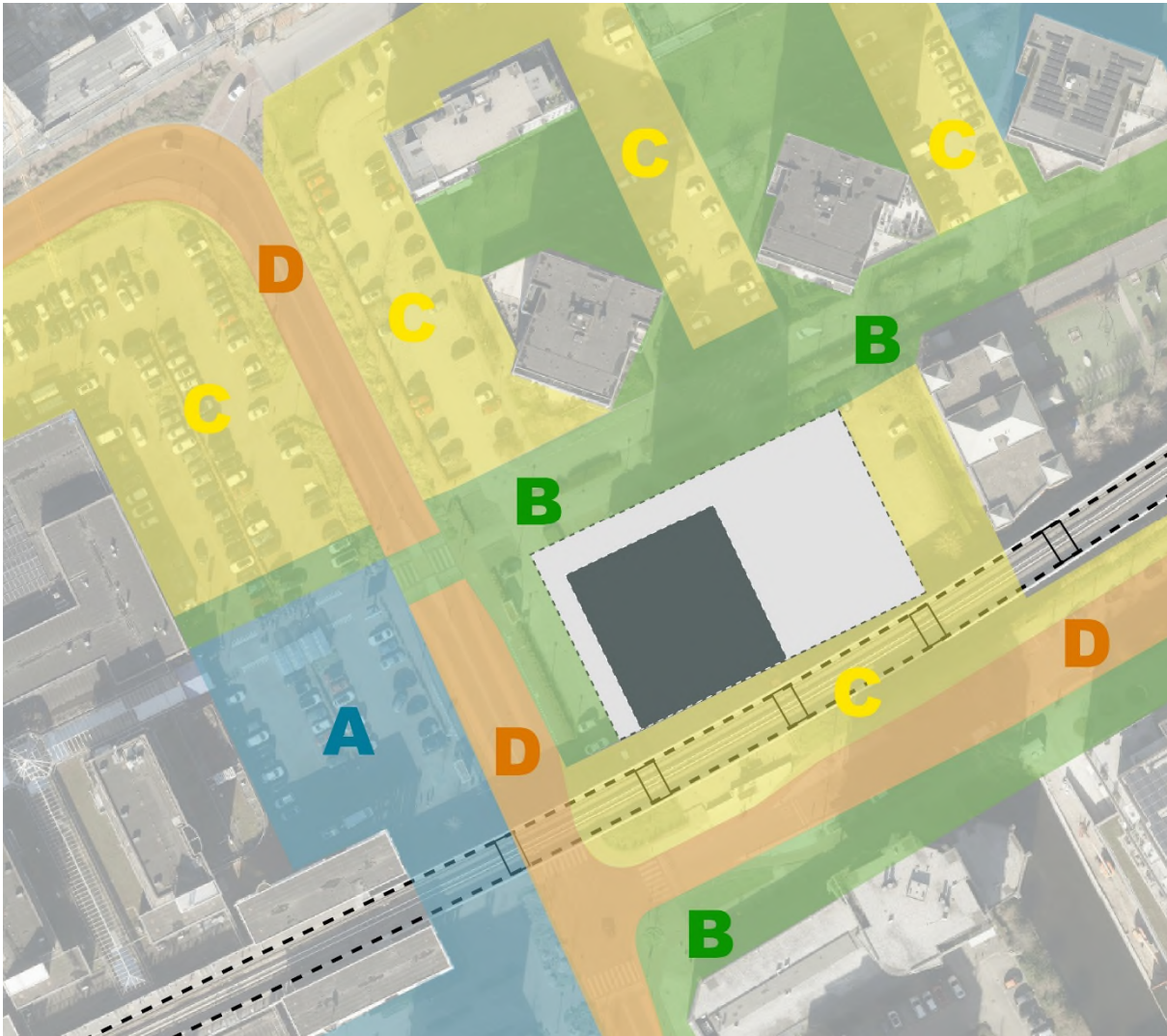
Er moet voldaan worden aan de volgende toetsingsnorm:

- Toetsingsdatum: 21 september (gelijk aan 21 maart), meting over gehele daglichtperiode.
- De norm is minimaal 2 uur zon op de gevels van de woning. Hierbij mogen verschillende gevels van het hoofdgebouw bij elkaar worden opgeteld waar ramen in zitten. Garages, schuren of bergingen worden daarbij niet meegeteld.
- Bij de toetsing hoeven alleen de laagstgelegen woningen te worden meegenomen, **oftewel de onderste woningen in een gebouw**. Dit maakt de toets minder complex. Als de onderste woningen voldoen, dan voldoen de woningen daarboven ook, **daarom worden die in principe niet meegenomen wij de toetsing**. Bij twijfel kan het nodig zijn toch hoger gelegen woningen te toetsen. Dit moet sowieso boven woningen die niet voldoen.
- Er wordt gemeten in het midden van de gevel van de woning, op 75 centimeter boven maaiveld of vloer.
- De toets vindt plaats op gebouwen tot maximaal drie keer de bouwhoogte afstand van de nieuwbouw. Bij een gebouw van 20 meter hoog wordt dus getoetst op het effect op bebouwing tot 60 meter vanaf het bouwplan, gemeten vanaf de rooilijn van het initiatief. Op grotere afstand zijn de effecten namelijk sowieso verwaarloosbaar.
- Er wordt een nulmeting gedaan (bestaande situatie) en een meting met het initiatief erin. Bij een gebiedsontwikkeling of als er meerdere concrete initiatieven zijn in de omgeving wordt er ook een berekening gemaakt met omliggende bouwinitiatieven erbij.

Bijlage II windonderzoek en windklassen

Windonderzoek moet plaatsvinden via de methodes beschreven in de NEN 8100. Dit betekent ook dat het onderzoek moet worden uitgevoerd in een windtunnel of met een 'Computational Fluid Dynamics (CFD) onderzoek'. Andere methodes zijn niet betrouwbaar en dus niet toegestaan.

Er wordt vervolgens getoetst aan windkwaliteitsklassen die zijn vastgelegd in de onderstaande windkwaliteitsklassenkaart, waarop het wenselijke windklimaat weergegeven is. Bij al deze windklassen wordt een veilig windklimaat gegarandeerd, de windklassen geven wel een verschil in verblijfskwaliteit. Bij entrees van woningen en voorzieningen is de klasse nooit slechter dan B, omdat het anders soms lastig wordt om het gebouw binnen te komen. Op andere plekken kan het zijn dat soms op een klein stuk niet wordt voldaan. In dat geval kan alleen in overleg worden afgeweken tot 1 klasse slechter als er echt geen oplossing is. Een andere afwijkingsgrond is dat er in de huidige situatie al niet wordt voldaan. In dat geval mag het windklimaat niet nog slechter worden met het bouwplan.



Windkwaliteitsklassenkaart

Windkwaliteitsklasse	Activiteit		
	Doorlopen	Slenteren	Verblijven
A < 2,5% kans op windhinder (uren/jaar)	Goed	Goed	Goed
B 2,5 - 5%	Goed	Goed	Matig
C 5 - 10%	Goed	Matig	Slecht
D 10 - 20%	Matig	Slecht	Slecht
E > 20%	Slecht	Slecht	Slecht

Legenda Windkwaliteitsklassenkaart