

## Raadsvoorstel

**Nummer raadsvoorstel**

64750

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

D.P. van Sluis

**Raadsvergadering**

30 september 2019

**Programma / product / collegewerkplan**

Bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark

### ONDERWERP

Bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark inclusief de daarbij horende notitie m.e.r.-beoordelingsnotitie en de Nota van Beantwoording zienswijzen

### GEVRAAGDE BESLISSING

1. Het bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark gewijzigd vast te stellen, waarin ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:
  - a. het plangebied is aangepast, de 5 kavels aan de 's-Gravenweg en de kavel aan de kanaalweg 40 zijn buiten het plangebied gelaten. De verbeelding, toelichting en regels zijn hier op aangepast;
  - b. in § 3.2.1 van de toelichting is het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' eerst uitgeschreven en pas daarna afgekort tot BSD;
  - c. in § 4.4. van de toelichting is nader onderbouwd waarom de planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden;
  - d. in § 6.2.1. van de toelichting is ten aanzien van de in het vooroverleg gedane opmerkingen van de DCMR inzake geluidsbelasting de toelichting 'de gemeente gaat hier in mee' veranderd in 'de gemeente gaat hier niet in mee', en 'bijlage xx' is veranderd in 'bijlage 11';
  - e. in § 6.2. van de toelichting is de maatschappelijke uitvoerbaarheid geactualiseerd, onder meer is het welstandsadvies van het Q-team plus opgenomen;
  - f. in de artikelen 8.2a, 8.3d en 9.3d van de regels is opgenomen dat de aanvrager van een omgevingsvergunning de noodzaak op het uitvoeren van een archeologisch onderzoek laat toetsen door bevoegd gezag;
  - g. in artikel 13.1.2 van de regels is de mogelijkheid geboden om in de vrijwaringszone half open landschap een gemaal, bouwwerken ten behoeve van de enkelbestemming 'verkeer – verblijfsgebied' en vlonders te realiseren;
  - h. in artikel 14.1 onder b van de regels is gewijzigd dat de gemeente met omgevingsvergunning 20% in plaats van 10% kan afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake hoogten, afstanden, oppervlakten en bebouwingspercentages;
  - i. op de verbeelding hebben de gronden waarop de zwemvijver geprojecteerd is de bestemming 'groen' gekregen;
  - j. op de verbeelding is de vrijwaringszone half open landschap verwijderd van de kavels aan de Kanaalweg 42.
  - k. in § 4.9. van de toelichting is in de tekening met weergave van de oppervlakte nieuwe verharding en extra open water de exacte weergave van de uitgiftegrenzen weggelaten.
  - l. artikel 1.29 en 6.3.4. van de planregels van het bestemmingsplan verwijderd inzake de bepaling dat een garage uitsluitend dient te worden gebruikt voor het stallen van een motorvoertuig.
2. De binnengekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar te besluiten dat deze niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan, met uitzondering van de hierboven genoemde punten a. en i.
3. de 'Nota van beantwoording zienswijzen' vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark geen exploitatieplan vast te stellen.

## WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL

---

Op 13 november 2017 is het gebiedspaspoort 's-Gravenweteringpark vastgesteld, dat de ambities en randvoorwaarden beschrijft voor de herontwikkeling ter plaatse van het voormalige IJsselcollege aan de Kanaalweg.

Op 28 mei 2019 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenweteringpark vast te stellen en ter inzage te leggen vanaf 6 juni tot en met 17 juli (BBV1075324). Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

## BEOOGD DOEL / EFFECT

---

Het vaststellen van het bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark, zodat de ontwikkeling van dit gebied planologisch mogelijk gemaakt wordt.

## ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

---

Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit het plangebied van het gebiedspaspoort, te weten het voormalige IJsselcollege met de omliggende gronden. In het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 woningen aan de 's-Gravenweg en twee panden aan de kanaalweg 40 en 42 in het bestemmingsplan opgenomen, met uitzondering van het pand aan de kanaalweg 42 worden deze toch niet opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. De woningen en panden aan de Kanaalweg 44 t/m 50 zijn ten behoeve van de herontwikkeling reeds gesloopt.

Het woningbouwprogramma van het ontwikkelingsgebied bestaat uit een gevarieerde mix aan woningtypen; vrijstaande, twee- onder- een- kapwoningen, rijwoningen en appartementen. Het plan bestaat uit drie ruimtelijke eenheden; wonen aan de Kanaalweg, dorps wonen en landelijk wonen. De toekomstige woonbuurt kenmerkt zich door landelijk en dorps wonen, een autoluw karakter met vrijliggende fiets- en wandelpaden, veel groen en water. Binnen het programma zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaat, woningbouwprogramma, groen, infrastructuur en welzijn uit het gebiedspaspoort gewaarborgd.

Het plan is in overeenstemming met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en is in lijn met het reeds vastgestelde gebiedspaspoort. Daarnaast voldoet het plan aan de omgevingsaspecten M.E.R, bedrijven en milieuzonering, geluid, flora en fauna, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, water en verkeer en parkeren. Het bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark bevat de enkelbestemmingen wonen, groen, verkeer-verblijfsgebied, water, de dubbelbestemmingen waarde archeologie 1 en 2 en waterstaatkundige functie en de functieaanduidingen 'dienstverlening' en 'specifieke vorm van detailhandel 'duikwinkel'.

Bij de besluitvorming over het gebiedspaspoort 's-Gravenweteringpark is aangegeven dat het gebiedspaspoort de basis vormt voor de nog te volgen planologische procedure. Gekozen is om gedurende de gunningsfase reeds een ontwerpbestemmingsplan voor te bereiden waarbij naast het gebiedspaspoort ook het schetsontwerp van de geselecteerde ontwikkelaar uitgangspunt was van het bestemmingsplan. Door de planologische procedure direct na gunning van de ontwikkelaar in te zetten, kunnen we zorgen dat deze procedure naar alle waarschijnlijkheid is afgerond vóór de start van het bouwrijp maken. Dit geeft de meeste zekerheid aan bewoners en de ontwikkelaar Bemog Projektontwikkeling b.v. Hiermee is het bestemmingsplan ook een logische stap in het ontwerp- en communicatieproces waarbij de plannen van grof naar fijn uitgewerkt en gecommuniceerd worden.

Op 28 mei 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenweteringpark vast te stellen en ter inzage te leggen vanaf 6 juni t/m 17 juli (BBV1075324). In deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is

samen met het schetsontwerp van de ontwikkelaar op d.d. 19 juni 2019 gepresenteerd aan belangstellenden tijdens een informatiebijeenkomst.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Het plangebied is aangepast;

1. De kavels aan de 's-Gravenweg zijn niet opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. Voor de 's-Gravenweg heeft de Raad dit jaar een nieuw beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt de cultuurhistorische waarde van deze weg bewaakt. De bouwmogelijkheden van het oostelijk gedeelte zijn echter zodanig dat als deze optimaal gebruikt worden geen recht gedaan wordt aan de cultuurhistorische waarden. Hierom hebben wij het voornemen een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarin de gehele 's-Gravenweg opgenomen wordt. Het is logischer om de 5 panden hierin op te nemen.
2. Ook de kavel aan kanaalweg 40 wordt niet opgenomen in het definitieve bestemmingsplan<sup>1</sup>. Dit kavel was in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen omdat hiervoor een bestemmingsplan van meer dan 10 jaar oud geldt. Het gevolg hiervan was dat de gebruiksmogelijkheden beperkt werden om dit in lijn te laten zijn met het vigerend beleid: de gebiedsvisie Landelijk Capelle. Omdat dit oneerlijk voelt ten opzichte van andere eigenaren van de panden langs de kanaalweg hebben wij besloten deze kavel toch niet op te nemen in het bestemmingsplan. Wij hebben het voornemen om op termijn een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de kanaalweg waarin het beleid uit de gebiedsvisie vorm kan krijgen en waarin kanaalweg 40 wel opgenomen wordt. De kavel aan de kanaalweg 42 blijft wel in het plangebied van het definitieve bestemmingsplan omdat de eigenaar de uitdrukkelijke wens heeft uitgesproken hier een extra woning te realiseren. Dit wordt planologisch mogelijk gemaakt in bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark.

Een aantal onvolkomenheden zijn verbeterd:

3. in de toelichting in paragraaf 6.2.1. is 'de gemeente gaat hier in mee' veranderd in 'de gemeente gaat hier niet in mee', en 'bijlage xx' is veranderd in 'bijlage 11';
4. op basis van overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam is in het ontwerp de regel opgenomen dat de aanvrager van een omgevingsvergunning de noodzaak op het uitvoeren van archeologisch onderzoek laat toetsen door bevoegd gezag. Abusievelijk is dit in het ontwerp alleen in artikel 9.2a opgenomen. In het definitieve plan is dit ook in de artikelen 8.2a, 8.3 d en 9.3d opgenomen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over stikstofdepositie is:

5. in de toelichting in paragraaf 4.4. nader onderbouwd waarom de planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden.

In overleg met Bemog Projektontwikkeling is:

6. in artikel 13.1.2. van de planregels de mogelijkheid geboden om in de vrijwaringszone 'half open landschap' bouwwerken ten behoeve van de enkelbestemming 'verkeer – verblijfsgebied, een gemaal en vlonders te realiseren;
7. ter plaatse van de zwemvijver de bestemming 'water' gewijzigd naar de bestemming 'groen – landschap', zodat er in de uitwerking van het schetsontwerp naar definitief ontwerp enige flexibiliteit is in de positionering van deze zwemvijver (deze vijver mag binnen de bestemming 'groen – landschap' gerealiseerd worden);
8. in § 4.9. van de toelichting is in de tekening met weergave van de oppervlakte nieuwe verharding en extra open water de exacte weergave van de uitgiftegrenzen weggelaten omdat de gemeente nog met Bemog Projektontwikkeling in gesprek is over de uitgiftegrenzen gedurende de uitwerking van het voorlopig ontwerp. Gezien de kaarten bedoeld zijn voor de berekening van de watercompensatie en de exacte weergave van de uitgiftegrenzen hiervoor niet noodzakelijk zijn is de kaart zijn de uitgiftegrenzen weggelaten uit de kaart.

<sup>1</sup> eigenlijk is dit geen ambtshalve wijziging maar een wijziging naar aanleiding van de zienswijze van appellant  
 3. Voor de leesbaarheid is dit echter hier opgenomen.

In het Q-team plus van 8 juli 2019 werden zorgen geuit of de beoogde architectonische beeldkwaliteit in relatie tot de economische haalbaarheid daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, naar aanleiding hiervan is:

9. dit advies opgenomen in paragraaf 6.2.3. van de toelichting en in artikel 14.1 onder b van de regels is opgenomen dat de gemeente met omgevingsvergunning 20% in plaats van 10% kan afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake hoogten, afstanden, oppervlakten en bebouwingspercentages.

Naar aanleiding van de Commissie SOB van 16 september 2019 zijn:

10. artikel 1.29 en 6.3.4. van de planregels verwijderd, welke bepaalden dat *een garage een bouwwerk is ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen, welke uitsluitend dient te worden gebruikt ten behoeve van het stallen van een motorvoertuig*. Dit sluit niet aan bij de realiteit en tevens gaat het plan van Bemog Projektontwikkeling niet uit van stalling van auto's in garages.

## **FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING**

---

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan, waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. De bouw van één of meerdere woningen valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de herontwikkeling van 's-Gravenweteringpark zijn de financiële afspraken vastgelegd met een overeenkomst. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

## **REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE**

---

Er zijn 4 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen, waarvan 2 tot een wijziging in het bestemmingsplan geleid hebben. De zienswijzen zijn uitgebreid beschreven en beantwoord in de Nota van Beantwoording. Alle appellanten zijn hierin geanonimiseerd. De appellanten krijgen de concept nota van beantwoording zienswijzen toegestuurd nadat het college hiermee ingestemd heeft.

Appellant 1 uit in de zienswijze de teleurstelling dat er geen betaalbare huurwoningen in het plangebied worden gerealiseerd. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Appellant 2 wenst dat de woonboot die direct naast het plangebied ligt op de verbeelding ingetekend wordt en maakt zich zorgen over de ligging van een toekomstig te realiseren wandelpad. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Appellant 3 is het er niet mee eens dat het pand aan de Kanaalweg 40 in zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt wordt. Deze zienswijze heeft geleid tot het weglaten van het kavel waar het pand op staat uit het plangebied.

Appellant 4 is het er niet mee eens dat in het veenweide landschap gebouwd mag worden en vindt het bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd op allerlei punten. Deze zienswijze heeft ertoe geleid dat het begrip 'Bestaand Stads- en dorpsgebied' in de toelichting eerst wordt uitgeschreven en later in de tekst pas wordt afgekort tot BSD. Op andere punten leidt de zienswijze niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

## **VOORTRAJECT**

---

Op 13 november 2017 heeft uw gemeenteraad het gebiedspaspoort 's-Gravenweteringpark vastgesteld, dat de ambities en randvoorwaarden beschrijft voor de herontwikkeling ter plaatse van het voormalige IJsselcollege aan de Kanaalweg.

**VERVOLGTRAJECT**

---

Indien uw gemeenteraad besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt in de IJssel- en Lekstreek, de Staatscourant en via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Na bekendmaking van het raadsbesluit wordt het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de onderdelen van de gewijzigde vaststelling kan iedere belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking een dag nadat de beroepstermijn is verstreken. Indien er tegen het raadsbesluit van de vaststelling van het bestemmingsplan beroep worden aangetekend én een voorlopige voorziening wordt aangevraagd dan treedt het bestemmingsplan nog niet in werking. Omdat de Crisis- en herstelwet van toepassing is wordt een eventuele beroepsprocedure in het tweede kwartaal van 2020 afgerond.

**RAADSCOMMISSIE**

---

Raadscommissie Stadsontwikkeling en –Beheer van 16 september 2019.

**BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT**

---

Bijlage 1	Bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark
Bijlage 2	De Nota van Beantwoording Zienswijzen

**NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ**

---

Bram Holleman, [B.Holleman@capelleaandenijssel.nl](mailto:B.Holleman@capelleaandenijssel.nl) (010) 284 8749

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

drs. A. de Baat

mr. P. Oskam

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 september 2019;

b e s l u i t :

1. Het amendement afwijken Bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark (SGP, CU, PvdA) te verwerken in de regels Bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark;
2. Het bestemmingsplan 's-Gravenweteringpark vast te stellen.

---

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 september 2019,  
de griffier, de voorzitter,

