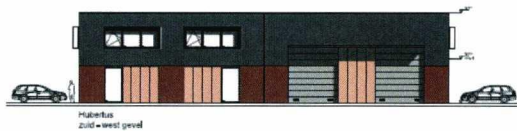
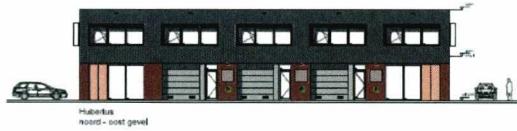




Raadsvoorstel

Nummer	Raadsvergadering	Datum
919579	25 september 2017	22 augustus 2017
Programma / product / collegewerkplan		Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad
Programma: 8 Ruimtelijke Ordening Product: 08.01 Ruimtelijke Ordening		D.P. van Sluis
Onderwerp		
Voorstel inzake het vaststellen van het bestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS"		
Gevraagde beslissing		
1. Het bestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP17Hoofdweg80-4001 vast te stellen; 2. voor het bestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" geen exploitatieplan vast te stellen.		
Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel		
Het bestemmingsplan "Hoofdweg 80" is opgesteld conform de voorwaarden van afdeling 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro), lid 1: 1. <i>De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast.</i> Artikel 3.8 1. <i>Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:</i> – e. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelgging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" heeft tot en met 5 juli 2017 ter inzage gelegen. Dit houdt in dat de vaststelling van het bestemmingsplan geagendeerd moet worden vóór 27 september 2015. De raadsvergadering is op 25 september 2017.		
Beoogd doel / effect		
Vaststellen bestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS": vergroten van het bouwvlak, zodat het bedrijfsverzamelgebouw Hubertus gerealiseerd kan worden.		
Onderbouwing van de gevraagde beslissing		
<u>Inleiding</u> PUKA Holding B.V. bouwt in 4 fases, een vijftal bedrijfsverzamelgebouwen op adres Hoofdweg 80. De bedrijfsverzamelgebouwen hebben namen gekregen. De eerste drie fases (Anthonius, Wilhelmus, Karolina en Guusje) zijn reeds gerealiseerd, dan wel in aanbouw.		

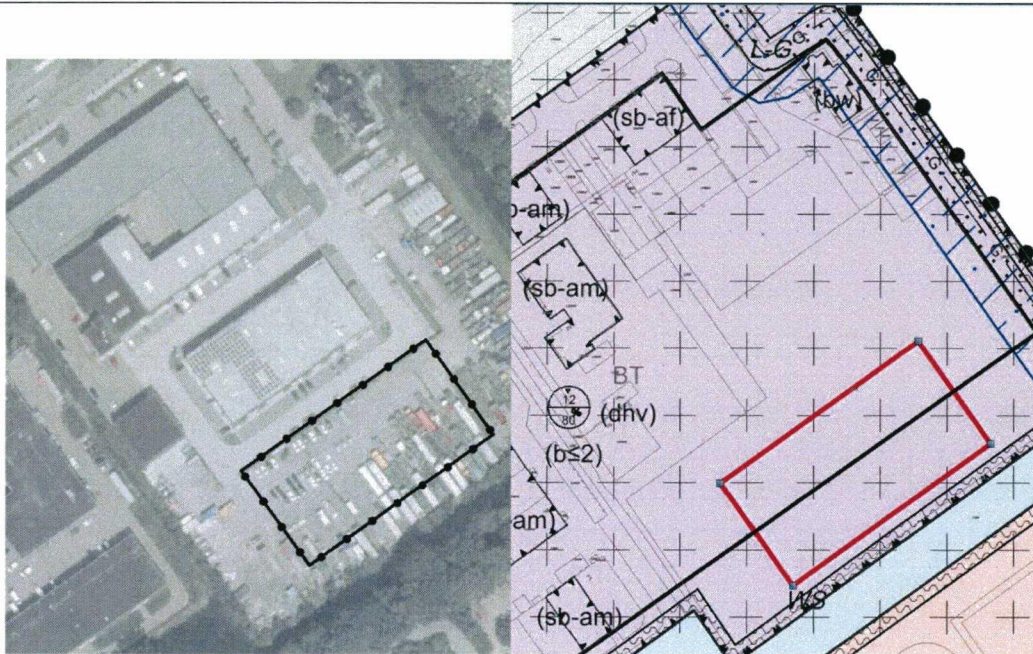
Hubertus betreft de vierde en laatste fase, gelegen ten zuiden van de overige bebouwing. Hubertus is een bedrijfsverzamelgebouw met een totale oppervlakte van circa 2.100 m² bestaande uit 17 units, waarvan de grootste unit 344 m² bedraagt. De totale oppervlakte inclusief parkeervoorzieningen betreft circa 3.450 m². De bouwhoogte bedraagt 7,40 meter.



Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Hoofdweg", zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied valt binnen de bestemming Bedrijventerrein. Hier zijn bedrijfsgebouwen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. 80% van het bouwvlak mag bebouwd worden met bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 12 meter. Bedrijfsverzamelgebouw 'Hubertus' valt echter voor 50% buiten het bestaande bouwvlak, zoals opgenomen in bestemmingsplan "Hoofdweg", waardoor de bouw hiervan niet binnen het bestaande bestemmingsplan past. De enige afwijking betreft het vergroten van het bouwvlak, zodat 'Hubertus' binnen het bouwvlak past.

Hiervoor is het postzegelbestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" opgesteld, waarvan nu de vaststelling van het bestemmingsplan aan u wordt voorgelegd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Hoofdweg". Het 'Hubertus'gebouw is op de afbeelding rood omlijnd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" (BBV Verseonn. 892427) heeft van 25 mei tot en met 5 juli 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon eenieder zijn reactie (zienswijze) kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 Wro (= Wet ruimtelijke ordening) is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening), een exploitatieplan vast te stellen. De bouw van één bedrijfsverzamelgebouw valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld wanneer het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan zijn gefinancierd door de initiatiefnemer. De overige (plan)kosten zijn verrekend middels de anterieure overeenkomst, die 23 mei 2017 is afgesloten. Hierdoor zijn alle kosten in de grondexploitatie gedekt en is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Daarom hoeft de gemeenteraad, bij vaststelling van het bestemmingsplan, in onderhavig geval geen exploitatieplan vast te stellen.

Financiële consequenties / wijze van dekking

N.v.t. Initiatiefnemer betaalt de planvorming en realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS".

Voortraject

Fase 1 t/m 3 van de bouwplannen pasten binnen het bestemmingsplan "Hoofdweg". De 4^e fase Hubertus overschrijdt het bestaande bouwvlak, maar voldoet wel aan de overige bepalingen van bestemmingsplan "Hoofdweg".

Dit raadsvoorstel is derhalve de eerste keer dat uw raad deze stukken ziet.

Vervolgtraject

Vervolgprocedure

Naar verwachting wordt het raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad op 25 september 2017. Het vastgestelde bestemmingsplan dient gepubliceerd te worden, waarna er een beroepstermijn van zes weken geldt. Er zijn geen belanghebbenden die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" bij de raad kenbaar hebben gemaakt. De enige die derhalve beroep aan kunnen tekenen zijn belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze bij de raad kenbaar te maken. Zij kunnen tijdens de inzageperiode van het vastgestelde bestemmingsplan (= beroepstermijn) beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Binnen genoemde termijn kunnen belanghebbenden ook tegen het besluit van de raad om geen exploitatieplan vast te stellen beroep bij de Afdeling instellen. Eén dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits er geen beroep (of aanvraag tot een voorlopige voorziening) is ingediend. Daarna kan de omgevingsvergunning definitief worden ingediend en verleend worden.

Raadscommissie

Stadsontwikkeling en -Beheer van 11 september 2017

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

Bestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS"

Nadere informatie / technische vragen bij:

Mélanie Smits, m.e.smits@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8792.

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

DRS. A. DE BAAT

MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

Nummer

919579

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 :

1. het bestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP17Hoofdweg80-4001 vast te stellen;
2. voor het bestemmingsplan "Hoofdweg 80, Capelle XS" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2017,
de griffier, de voorzitter,