

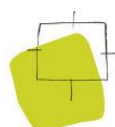
Bestemmingsplan Schollebos e.o. Partitiële herziening 1

September 2014

**Partiële herziening bestemmingsplan
Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en
Gemengd)**

V A S T G E S T E L D

29 september 2014
Projectnummer
NL.IMRO.0502.PH14Schollebos-4001



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
2	Uitvoerbaarheid	11
2.1	Milieukundige uitvoerbaarheid	11
2.2	Economische uitvoerbaarheid	11
2.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
3	Juridische toelichting	13

Inleiding



1.1

Aanleiding

Op 25 juni 2013 is het bestemmingsplan Schollebos e.o. vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen de bestemming 'Gemengd' is in dit bestemmingsplan detailhandel toegestaan, mits de gronden nader zijn aangeduid met de aanduiding 'detailhandel'. Daarbij is echter niet de beperking opgenomen dat supermarkten niet zijn toegestaan. Deze beperking was destijds wel opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006. In de toelichting van het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006 wordt hierover gezegd: *'Daarnaast is het van belang de gemengde functies die in het plangebied voorkomen in stand te houden. Het is niet wenselijk dat zich ter plaatse van gemengde functies nieuwe grote en/of hinderlijke horecabedrijven en/of detailhandelsbedrijven met wijk- of woonplaatsverzorgende functies gaan vestigen, zoals een supermarkt. Dergelijke grote bedrijven hebben een ruimtelijke uitstraling, vooral op het gebied van verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk en bevoorrading, die niet past bij een uit kleinere buurten bestaand samenhangend woongebied. Voorts kan de vestiging van grote bedrijven op deze locatie het voorzieningenniveau en de detailhandelsstructuur in Capelle aan den IJssel onder druk zetten. Om deze redenen worden supermarkten en nieuwe grote dan wel hinderlijke horecavestigingen uitgesloten'*. Deze toelichting is hedendaags nog steeds van toepassing.

De regeling zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan Schollebos e.o. voorziet onvoldoende in de behoefte om de verkeersaantrekkende werking te beperken. Deze omissie wordt in de onderhavige 'Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd)' hersteld.

Daarnaast wordt in het onderhavige bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd) bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan Schollebos e.o. aangepast. Op basis van deze bijlage 3 'Functiemenging' was detailhandel toegestaan in de bestemming 'Gemengd'. De functie detailhandel is, buiten de reeds bestaande detailhandelsvestigingen, echter niet wenselijk binnen de bestemming Gemengd. Er was dus feitelijk sprake van een tegenstrijdigheid in de regels. Om deze reden zijn de bedrijfsactiviteiten die verband houden met detailhandel verwijderd uit de bijlage 'Functiemenging'.

De oorspronkelijke aanleiding om supermarkten uit te sluiten in het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006, was dat deze functie zou kunnen leiden tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking. Ook andere functies binnen de bestemmingen Gemengd en Bedrijf zouden in potentie kunnen leiden tot een grote verkeersaantrekkende werking. De Kanaalweg en de Capelseweg kunnen een grote toename van het verkeer niet verwerken. Om deze reden is in het bestemmingsplan vastgelegd dat het gebruik binnen de bestemmingen Gemengd en Bedrijf niet mag leiden tot een onevenredige nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer.

1.2

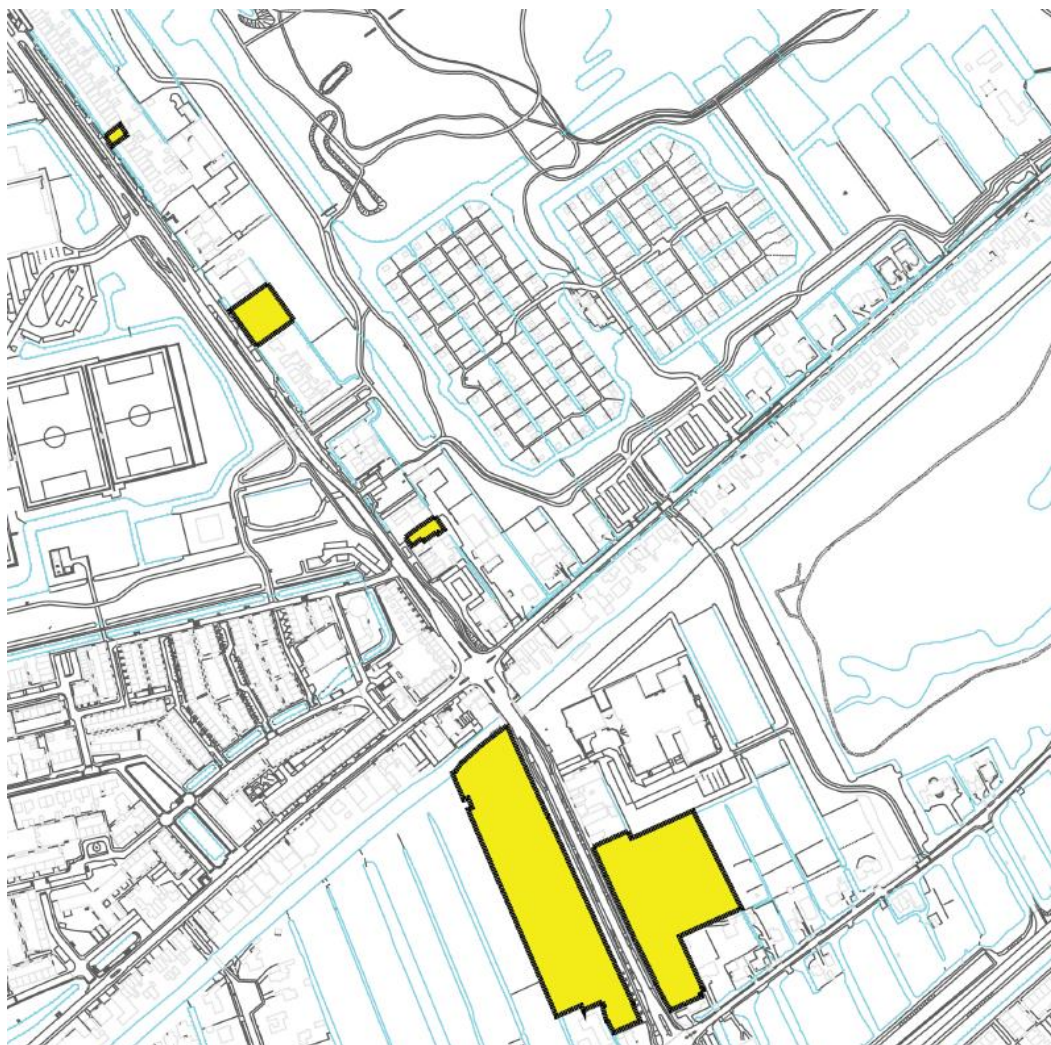
Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat de gebieden die in het bestemmingsplan Schollebos e.o. dat is vastgesteld op 25 juni 2013 de bestemming Bedrijf of Gemengd hebben. De regels van het bestemmingsplan Schollebos e.o. moeten immers worden aangepast met betrekking tot de bestemmingen Bedrijf en Gemengd.

1.3

Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Schollebos e.o. dat is vastgesteld op 25 juni 2013 is het geldende bestemmingsplan voor het plangebied. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 10 maart 2014 een voorbereidingsbesluit genomen voor de gronden aan de Kanaalweg en delen van de Capelseweg (nr. 32, 104 en 140/142). De gronden waar het voorbereidingsbesluit betrekking op heeft zijn geel gekleurd in de kaart op de volgende pagina. Met dit voorbereidingsbesluit wil de gemeente ongewenste ontwikkelingen binnen de bestemming 'Gemengd' in het bestemmingsplan Schollebos e.o. voorkomen.



Gronden waarop het voorbereidingsbesluit betrekking heeft (geel gekleurd).

Uitvoerbaarheid

2

2.1

Milieukundige uitvoerbaarheid

De milieukundige uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd) wordt aangetoond in het bestemmingsplan Schollebos e.o. Het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd) is namelijk een beperking ten opzichte van het bestemmingsplan Schollebos e.o.. In het onderhavige bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd) worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek dan wel een nadere onderbouwing van de ruimtelijk aanvaardbaarheid is dan ook niet nodig.

2.2

Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. In het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd) worden echter geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

2.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen. Deze zienswijzen kunnen zich alleen richten op de onderdelen van de regels die met deze partiële herziening worden gewijzigd. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke wijzigingen het betreft.

Juridische toelichting 3

Het doel van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd) is om het bestemmingsplan Schollebos e.o. op een aantal kleine punten te wijzigen. Voor het overige blijft het bestemmingsplan Schollebos e.o. van overeenkomstige toepassing. Ten behoeve van de leesbaarheid van de regels zijn de bestemmingen Bedrijf en Gemengd in zijn geheel overgenomen uit het bestemmingsplan Schollebos e.o.. Ook de verbeelding is in zijn geheel (ongewijzigd) overgenomen uit het bestemmingsplan Schollebos e.o.. De wijzigingen die met deze partiële herziening zijn doorgevoerd, zijn vetgedrukt in de regels.

De volgende wijzigingen zijn in deze partiële herziening opgenomen:

- de vestiging van een supermarkt is uitgesloten in de bestemming 'Gemengd'(artikel 3). Deze beperking was reeds opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006, maar niet opgenomen in het bestemmingsplan Schollebos e.o. Deze omissie wordt in het onderhavige bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o. (bestemming Bedrijf en Gemengd) gerepareerd.
- In de specifieke gebruikregels binnen de bestemming Bedrijf en Gemengd (artikel 2.3 en 3.4) is een nieuw lid d toegevoegd. Hierin is vastgelegd dat functies niet mogen leiden tot een onevenredige nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer. Aanleiding hiervoor is de volgende: De verbinding Capelseweg – Kanaalweg, tussen het Hoofdwegplein (A20) en de Abram van Rijckevorselweg, zit tegen zijn capaciteit aan qua aantal voertuigen. Dit leidt tot de nadrukkelijke wens om de verkeersgeneratie in het gebied van het bestemmingsplan beperkt te houden. De huidige functies in het gebied hebben een verkeersgeneratie van maximaal 20 voertuigen per 100 m² BVO (met uitzondering van het tankstation). Uitbreidingen of wijzigingen van het gebruik die veel extra verkeer aantrekken, dienen te worden afgehouden. Om die reden is het niet toegestaan supermarkten, grote bruin- en witgoedzaken, bouwmarkten of qua verkeersgeneratie vergelijkbare functies op te richten.
- Bijlage 3 'Functiemenging' van het bestemmingsplan Schollebos e.o. wordt vervangen door Bijlage 1 van onderhavige partiële herziening. De bedrijfsactiviteiten die verband houden met detailhandel zijn uit de lijst verwijderd. Door deze aanpassing is detailhandel uit-

sluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat supermarkten in zijn geheel niet zijn toegestaan. In artikel 5 is een zogenaamde schakelbepaling opgenomen. In de schakelbepaling is opgenomen dat het bestemmingsplan Schollebos e.o. van overeenkomstige toepassing blijft, maar dat de regels voor de bestemmingen Bedrijf en Gemengd wordt aangevuld en dat Bijlage 3 van het bestemmingsplan Schollebos e.o. wordt vervangen door Bijlage 1 van het onderhavige bestemmingsplan.

Tot slot zijn de begrippen bestemmingsplan en plan opgenomen en een slotregel opgenomen.