



Raadsvoorstel

Nummer 977750	Raadsvergadering 12 maart 2018	Datum 6 februari 2018
Programma / product / collegewerkplan Uitwerking gebiedsvisie Landelijk Capelle.		Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad D.P. van Sluis
Onderwerp Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk"		
Gevraagde beslissing 1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren. 2. De zienswijzen ongegrond te verklaren. 3. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen. 4. De volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Oeverrijk" aan te brengen a. Paragraaf 4.1. aan te passen op basis van de reactie van de DCMR; b. Hoofdstuk 6 maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid te actualiseren t.o.v. het ontwerp. 5. Het bestemmingsplan Ontsluitingsweg Oeverrijk met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP18OntslOeverrijk-4001 gewijzigd vast te stellen. 6. Voor het bestemmingsplan Ontsluitingsweg Oeverrijk geen exploitatieplan vast te stellen.		
Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel Op 13 november 2017 heeft u het gebiedspaspoort Oeverrijk vastgesteld. De ontsluiting van dit gebied vindt plaats richting de Kanaalweg. Op 12 december 2017 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk" vastgesteld, waarna het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Eén van een eigenaar van een pand in het plangebied, één van de huurder van dit pand en één van een eigenaar van de direct aangrenzende panden.		
Beoogd doel / effect Het vaststellen van het bestemmingsplan Ontsluitingsweg Oeverrijk, zodat de ontsluiting van Oeverrijk richting Kanaalweg mogelijk wordt.		
Onderbouwing van de gevraagde beslissing Inleiding Op 13 November 2017 heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel de gebiedsvisie Landelijk Capelle en het gebiedspaspoort Oeverrijk vastgesteld. In het gebiedspaspoort is bepaald dat de ontsluiting van Oeverrijk plaatsvindt richting de Kanaalweg.		

De gemeente heeft de beoogde percelen voor de ontsluiting echter niet in eigendom. Wij willen de aanbestedingsprocedure pas opstarten als duidelijkheid bestaat over het moment van verwerving, zodat eventuele planningsrisico's met alle financiële gevolgen van dien vermeden worden. Wij zijn met eigenaren van deze percelen een traject gestart voor minnelijke verwerving. Mochten wij hier gezamenlijk echter niet uitkomen dan willen wij een onteigeningsprocedure op kunnen starten. Wij volgen hierbij de lijn van Rijkswaterstaat en ProRail, partijen die veel ervaring hebben met het verwerven van gronden. Zij starten standaard een onteigeningsprocedure op, parallel aan het proces van minnelijke verwerving.

Om de administratieve onteigeningsprocedure te kunnen opstarten is een vastgesteld bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom is ten behoeve van de Ontsluitingsweg Oeverrijk een separaat bestemmingsplan opgesteld. De planologische procedure wordt dus losgekoppeld van Oeverrijk.

Nut en noodzaak

Ontsluiting van Oeverrijk via de 's-Gravenweg of via de Bermweg is vanuit verkeerskundig, ruimtelijke kwaliteit en financieel oogpunt niet wenselijk. Daarom is een locatie gezocht voor de ontsluiting van dit gebied via de Kanaalweg. Deze weg kan ook nieuwe ontwikkelingen aan de achterzijde van de westelijke kavels van de Kanaalweg ontsluiten. Voor de veiligheid, duidelijkheid omtrent de verkeerssituatie en doorstroming is een gecombineerd kruispunt met de ontsluiting van 's-Graveweteringpark met een middengeleider de meest logische keuze. Gekozen is voor een ontsluitingsweg over de percelen van de Kanaalweg 55-59, direct ten zuiden daarvan had ook gekund, maar een noordelijker entree maakt de stedenbouwkundige kwaliteit op Oeverrijk sterker. Bovendien is de inpassing van de kruising op de Kanaalweg op deze locatie makkelijker, omdat de benodigde ruimte hiervoor reeds aanwezig is

Financieel is het voordeliger om de panden Kanaalweg 55 en 57-59 te verwerven. Naar verwachting zal er een substantieel verschil zijn ten opzichte van de aankoop van Kanaalweg 39-53. Een extra voordeel is dat de eigenaar van Kanaalweg 57-59 de wens heeft de grond aan de overkant (Kanaalweg 44 t/m 50) aan te kopen om daar zijn bedrijf voort te zetten.

Gewenste situatie

Dit bestemmingsplan wordt dus opgesteld ter realisatie van de weg die de ontsluiting van Oeverrijk en de achterkant van de Kanaalweg mogelijk maakt. De weg wordt over het plangebied circa 60 meter lang en krijgt twee rijstroken. De in het plangebied aanwezige sloot wordt gedempt.

Sectorale aspecten

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontsluitingsweg zorgt niet voor ontoelaatbare milieuhinder naar gevoelige bestemmingen in de omgeving. Ook andere sectorale aspecten worden niet onevenredig geschaad met dit bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit mer. Ook is voor dit bestemmingsplan geen vormvrije mer-beoordeling nodig.

Bestuurlijk overleg

De DCMR heeft commentaar geleverd op de mer-paragraaf van het ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan aangepast. De overige bestuurlijke overlegpartners hebben geen commentaar geleverd en zijn akkoord.

Zienswijzen

Wij hebben op 12 december 2017 het ontwerp bestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk" vastgesteld (BBV 958281) waarna het ontwerpbestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk" zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Eén van een eigenaar van een pand in het plangebied, één van de huurder van dit pand en één eigenaar van de direct aangrenzende panden. De zienswijzen zijn weergegeven en beantwoord in bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Oeverrijk' en als volgt samengevat.

Appellant 1 is huurder van een pand aan de Kanaalweg. Hij exploiteert een winkel. De winkel van appellant verdwijnt als het bestemmingsplan uitgevoerd wordt. Het belangrijkste punt van appellant is dat hij vindt dat alle belanghebbenden schadeloos gesteld moeten worden. In het traject wordt geen rekening gehouden met zijn belang. Hij kan binnen de gemeente niet zomaar een vergelijkbaar pand terughuren met wat hij nu heeft. Hij vindt dat de gemeente moet regelen dat hij kan verhuizen zodat de vof kan voortbestaan. Wij hebben aangegeven dat wij met eigenaren van de percelen een traject gestart zijn voor minnelijke verwerving. Mochten de partijen hier echter niet uitkomen, dan zal de gemeente een onteigeningsprocedure opstarten. Alle belanghebbenden worden hierbij gecompenseerd, conform de wettelijke eisen en voor zover dit wettelijk voorgeschreven is.

Appellant 2 is eigenaar van een pand aan de Kanaalweg. Appellant begrijpt niet waarom Oeverrijk niet via de 's-Gravenweg ontsloten wordt. Een ontsluiting op de kanaalweg levert problemen op voor de verkeersveiligheid en de doorstroming op de Kanaalweg. Zowel in de definitieve situatie als tijdens de bouw. Appellant vindt dat er te veel reconstructiewerkzaamheden aan de Kanaalweg plaatsvinden en werpt de vraag op of het verstandig is twee woningbouwlocaties tegelijk de markt op te brengen. Voor de verkeersaspecten verwijzen wij naar de toelichting op het bestemmingsplan en bijlage I hiervan. Veiligheids- en doorstromingsmaatregelen tijdens de bouw zullen te zijner tijd worden bepaald. Wij erkennen dat de reconstructie van de Kanaalweg vervelend is en geven aan dat nog niet besloten is of de twee locaties gelijktijdig ontwikkeld worden. Uiteraard speelt bij deze keuze veiligheid een rol.

Appellant 3 is de eigenaar van de buurpanden. Appellant geeft aan dat de grond waarop de weg gepland is, deels in eigendom is van cliënte. De weg zou bovendien te veel milieuhinder naar het nabijgelegen woongebouw geven. Het is de vraag of de panden trillingen tijdens de bouwwerkzaamheden schadevrij doorstaan. Verder vrezen cliënten voor de bereikbaarheid van hun panden tijdens de werkzaamheden en daarna. Wij hebben aangegeven dat de gronden van het plangebied niet in eigendom zijn van appellant, alleen de door het plan mogelijke ontsluitingsweg voor de achterzijde van de percelen aan de kanaalweg zou over de grond van appellant komen te liggen. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op milieuaspecten. Trillingshinder tijdens de bouw zien wij als een aandachtspunt voor die fase, de gebruikelijke opnames om mogelijke schade vast te stellen worden opgenomen. Wij erkennen dat de reconstructie van de Kanaalweg vervelend is.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt het bestemmingsplan niet aangepast. De indieners van zienswijzen zijn over onze reactie op de zienswijzen geïnformeerd en uitgenodigd voor de raadscommissie waarin het bestemmingsplan wordt behandeld.

Financiële 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. Aangezien er geen bouwplannen zijn opgenomen in bestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk" is een exploitatieplan niet nodig. In de vastgestelde grondexploitatie van Oeverrijk zijn afdoende middelen geraamd voor het verwerven van de percelen om de ontsluiting mogelijk te maken. Gelet daarop stellen wij uw raad voor om voor het bestemmingsplan 'Ontsluitingsweg Oeverrijk' geen exploitatieplan vast te stellen.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

In het kader van het opstellen van het gebiedspaspoort Oeverrijk en de gebiedsvisie Landelijk Capelle is een participatietraject gevolgd. Het gebiedspaspoort – dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan – is mede tot stand gekomen met de inbreng van omwonenden, ondernemers, bedrijvengerechtigden, makelaars en marktpartijen. Er zijn diverse bijeenkomsten en gesprekken geweest die waardevolle input hebben geleverd voor het gebiedspaspoort. Over het concept-gebiedspaspoort heeft een inspraaktraject plaatsgevonden. In relatie tot de ontsluitingsweg Oeverrijk gingen de inspraakreacties over de zorg of de Kanaalweg, dat reeds een drukke toegangsweg tot Capelle is, de extra verkeersafwikkeling wel aan kan.

Uit het verkeersonderzoek is gekomen dat ontsluiting mogelijk is, maar hierbij op de Kanaalweg wel een middengeleider aangelegd moet worden. Deze middengeleider wordt aangelegd. Daarnaast maakt ontsluiting via de Kanaalweg de ontwikkeling van de achterzijde van de Kanaalweg mogelijk. Hierdoor is het mogelijk uitritten van deze zijde van de Kanaalweg te verminderen, wat ten goede komt van de doorstroming.

Hierom is besloten af te zien van het ter visie leggen van een voorontwerp bestemmingsplan. De uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn immers reeds gedeeld met alle belanghebbenden.

Sinds maart 2017 heeft de gemeente gesprekken gevoerd met alle eigenaren van de achterzijde van de Kanaalweg west. De achterzijde van de Kanaalweg kent minder eigenaren dan de voorzijde. Er is specifiek met deze groep gesproken vanwege het voorstel om aan de achterzijde van de Kanaalweg woningbouw toe te gaan staan. Deze woningbouw zou een mooie toevoeging zijn op de ontwikkeling bij Oeverrijk en biedt mogelijkheden om daarmee ook de voorzijde van de Kanaalweg te verbeteren. Aan alle eigenaren is ook de vraag gesteld of zij (indien die optie zich voordoet) bereid zijn hun eigendom te verkopen.

De eigenaren van de Kanaalweg 55 en 57-59 hebben in die gesprekken aangegeven hun eigendom te willen verkopen. Met de eigenaar van Kanaalweg 57-59 is mondeling overeenstemming bereikt om tot aankoop over te gaan.

Zoals eerder genoemd hebben wij op 12 december 2017 het ontwerpbestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk" vastgesteld (BBV 958281) waarna het ontwerpbestemmingsplan "Oeverrijk" zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Voortraject

Op 13 November 2017 heeft u gebiedspaspoort Oeverrijk Vastgesteld.

Vervolgtraject

Het (gewijzigde) vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de onderdelen van de gewijzigde vaststelling kan iedereen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadscommissie

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 19 februari 2018

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

1. Bestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk"
2. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Oeverrijk"

Nadere informatie / technische vragen bij:

Bram Holleman, 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

Nummer

977750

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. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. de 'Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
4. de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Oeverrijk" aan te brengen
 - a. Paragraaf 4.1. aan te passen op basis van de reactie van de DCMR;
 - b. Hoofdstuk 6 maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid te actualiseren t.o.v. het ontwerp;
5. het bestemmingsplan Ontsluitingsweg Oeverrijk met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP18OntslOeverrijk-4001 gewijzigd vast te stellen;
6. voor het bestemmingsplan "Ontsluitingsweg Oeverrijk" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 maart 2018,
de griffier, de voorzitter,