



Raadsvoorstel

Nummer 849112	Raadsvergadering 6 februari 2017	Datum 13 december 2016
Programma / product / collegewerkplan 10, uitwerking gebiedsvisie Capelle Centraal		Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad D.P. van Sluis
Onderwerp Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Rubenssingel"		
Gevraagde beslissing 1. De beantwoording van de zienswijze op het bestemmingsplan vast te stellen. 2. Het bestemmingsplan "Rubenssingel" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP16Rubenssingel.4001 ongewijzigd vast te stellen. 3. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.		
Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel Om de ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken dient een planologisch besluit genomen te worden. In het onderhavige geval wordt ex artikel 3.1 juncto 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan vastgesteld. Ex artikel 6.12, lid 2 sub a kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn.		
Beoogd doel / effect Een vastgesteld bestemmingsplan dat de realisatie van maximaal 17 woningen en bijbehorende voorzieningen binnen het plangebied mogelijk maakt.		
Onderbouwing van de gevraagde beslissing <u>Inleiding</u> In 2012 is op de locatie aan de Rubenssingel de basisschool van de Stichting Christelijk Kleuter en Basisonderwijs Capelle aan den IJssel gesloopt. Deze school bestond uit 2 lagen met een schoolplein en bijbehorende parkeervoorzieningen. Het gymlokaal en bijbehorend parkeerterrein is nog niet gesloopt en in gebruik bij een aantal scholen en sportverenigingen. Na de sloop van het schoolgebouw zijn de gronden in gebruik genomen als tijdelijke moestuinen/stadslandbouw. In samenspraak met bewoners en (maatschappelijke) organisaties heeft de gemeente Capelle aan den IJssel een ambitie opgesteld voor de herontwikkeling van de Rubenssingel en omgeving. Deze ambitie is vastgelegd in het gebiedspaspoort Rubenssingel die op 14 maart 2016 door uw raad is vastgesteld (BBV 762715). In het gebiedspaspoort zijn de uitgangspunten voor transformatie naar woongebied opgenomen.		

Het plan past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de strijdigheid op te heffen is dit bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passend juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling.

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan "Middelwatering" zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2015 het geldende plan. Voor het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling (realisatie van 17 grondgebonden woningen) past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het initiatief is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente biedt met het voorliggend bestemmingsplan een nieuw juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

Verplichting tot kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 Wro 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, een exploitatieplan vast te stellen. De bouw van 1 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. De gemaakte kosten worden gedekt door gronduitgifte en leges.

Financiële consequenties / wijze van dekking

Het project Rubenssingel is onderdeel van programma 10 grondexploitaties. Voor het project is een grondexploitatie opgesteld waardoor de kosten van ontwikkeling worden gedekt.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

Inspraak

Het is geen verplichting om inspraak te houden op een bestemmingsplan. Derden zijn voorafgaand aan het bestemmingsplan betrokken bij de totstandkoming van het gebiedspaspoort.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan heeft het wettelijk verplichte vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. Hieruit zijn geen beperkingen of noodzakelijke wijzigingen gebleken.

Zienswijze

Het college heeft op 4 oktober 2016 het ontwerp bestemmingsplan "Rubenssingel" vastgesteld (BBV 830595) waarna het ontwerpbestemmingsplan "Rubenssingel" 6 weken ter inzage heeft gelegen. Eenieder kon zienswijzen tegen dit plan naar voren brengen. Er is 1 zienswijze ingediend door een buurtbewoner (hierna: indiener). De zienswijze is als volgt zakelijk samengevat en van beantwoording voorzien.

1. De bouwmogelijkheden zijn te ruim in relatie tot de afstand tot de bestaande bebouwing.
2. De door indiener aangedragen ideeën zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor vier bouwlagen, dit in tegenstelling tot de eerder voorgehouden twee tot drie bouwlagen.
4. De belangen van indiener zijn onvoldoende meegewogen, waardoor schade ontstaat.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan heeft de gemeente een intensief participatietraject doorlopen, waarbij vooraf geen vaststaand woningbouwplan is gepresenteerd. Op basis van de reactie van bewoners, marktpartijen en deskundigen is tot een ruimtelijke invulling van deze locatie gekomen.

Tijdens de bewonersavond van 10 september 2015 is aangegeven dat voor de ontwikkeling Rubenssingel aan 2 tot 3 bouwlagen werd gedacht en langs het water 4 bouwlagen. Mede naar aanleiding van de gesprekken die met indiener zijn gevoerd is in de definitieve bouwvelop opgenomen dat de 4^e laag niet volledig bebouwd mag worden en dat aan de achterzijde de goot op maximaal 9 meter ligt.

Op 29 september 2015 heeft een gesprek met indiener plaatsgevonden, waarin de hoogte van de nieuwbouw centraal stond. Naar aanleiding van dit gesprek is een bezonningsstudie gemaakt. Op basis hiervan is de positie van het bouwblok richting de Paulus Potterlaan opgeschoven (de hoekwoning hier heeft nu geen zijtuin meer) en heeft de hoekkavel aan de zijde van de Rubenssingel een extra brede zijtuin gekregen om de afstand tot de woning zo groot mogelijk te maken.

Het staat vast dat de invulling van het plangebied zal veranderen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt andere gebruiks- en bouw mogelijkheden dan het vigerende bestemmingsplan. De tijdens het participatietraject aangedragen standpunten zijn in de planvorming meegenomen en hebben deels tot wijzigingen van de uitgangspunten geleid. De bouw mogelijkheden die met het onderhavige bestemmingsplan worden geboden, zijn afgestemd op en passend bij de directe omgeving.

De woningen langs het Schilderspad mogen maximaal 12 meter hoog zijn aan de voorzijde zijn en 9 meter aan de achterzijde. De hoogte is ingegeven door de ligging van de woningen langs het open water. De bebouwing aan de Paulus Potterlaan staat in lijn met de reeds bestaande bebouwing aan deze straat.

Indiener wordt niet op een zodanige wijze onevenredig benadeeld, dat het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. De ingediende zienswijze heeft dan ook niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener heeft het recht om een verzoek in te dienen voor tegemoetkoming in (plan)schade. Bij de beoordeling hiervan zal in ieder geval worden overwogen of inderdaad sprake is van een planologische verslechtering die tot schade leidt, welke het normaal maatschappelijk risico overschrijdt.

Voortraject

Op 6 juli 2015 is door de gemeenteraad het gebiedspaspoort Rubenssingel vastgesteld.

Vervolgtraject

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het bekendgemaakt worden. Het bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep ingesteld worden.

Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking (tenzij het plan door de voorzitter van de Afdeling wordt geschorst of door Gedeputeerde Staten of de minister een aanwijzing wordt gegeven als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 Wro).

Op dit moment wordt de gymzaal gesloopt en in januari 2017 wordt begonnen met bouwrijp maken van het terrein. Eind 2017 kunnen de eerste woningen worden opgeleverd.

Raadscommissie

Het voorstel is besproken in de commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 23 januari 2017.

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

- Bestemmingsplan "Rubenssingel" (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).

Nadere informatie / technische vragen bij:

Remco Houkamp, *r.houtkamp@capelleaandenijssel.nl*, (010) 284 8924 / (06) 14 390 205.

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

DRS. A. DE BAAT

MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

Nummer

849112

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 beantwoording van de zienswijze op het bestemmingsplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Rubenssingel" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP16Rubenssingel.4001 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 februari 2017,
de griffier,

de voorzitter,