

Raadsvoorstel

agendapunt

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 159750
Programma : Woon- en leefomgeving
Cluster : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. H.C.V. Veldhuijsen
Informatie bij : N.E.C. Versteegh/W.A. Pijnappel
E-mail/tel.nr. : n.versteegh@odru.nl/ 088 022 5123

Datum : 1 juni 2015

Blad : 1 van 7

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het exploitatieplan en bestemmingsplan Panoven - Baronieweg

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Panoven – Baronieweg, het ontwerp exploitatieplan Panoven – Baronieweg en de ontwerp beschikking hogere waarden hebben van 19 februari tot en met 1 april 2015 (opnieuw) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Op alle drie de stukken zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen op de ontwerp beschikking hogere waarden hebben niet geleid tot wijzigingen in het besluit. In onze vergadering van 2 juni 2015 hebben wij het besluit hogere waarden vastgesteld.

De zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan hebben wel geleid tot aanpassingen in de genoemde stukken. Voor een overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de betreffende nota's van zienswijzen. Voorgesteld wordt het exploitatieplan en het bestemmingsplan Panoven – Baronieweg gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In dit voorstel gaan wij in op het bestemmingsplan Panoven – Baronieweg en het exploitatieplan Panoven – Baronieweg. In een ander voorstel aan uw raad gaan wij in op het indienen van een verzoek tot onteigening.

A. Inleiding

De voorbereidingen voor de ontwikkeling van het gebied Panoven – Baronieweg zijn volop aan de gang. Deze hebben ten doel een ontsluitingsweg naar het gebied Paardenveld met als doel een ontlasting van (vracht)verkeer op de Utrechtseweg en Beneluxweg. Het andere doel is de realisatie van een bedrijventerrein met daarop o.a. twee supermarkten, mede om gevolg te geven aan een toezegging die gedaan is bij de uitplaatsing van de Edah-supermarkt (thans Plus) uit de binnenstad. Hiertoe zijn vele onderzoeken gehouden en zijn verschillende plannen opgesteld en ter inzage gelegd.

B. Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Panoven – Baronieweg heeft van 19 februari tot en met 1 april 2015 ter inzage gelegen, nadat een eerder plan voor de reconstructie van de Baronieweg door een uitspraak van de Rechtbank Utrecht en twijfels omtrent de gehouden milieuonderzoeken, niet verder bij uw raad aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van de inzagegeging tot 1 april jl. zijn zienswijzen ingediend door:

1. Stibbe Advocaten en Notarissen namens:
Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. te Zaandam,
Albert Heijn B.V.,
VOF Pascale en Jolande, tevens handelend onder de naam Etos,
G. Spelt wonende op adres Koperwiekweg 40 te IJsselstein,
A.A. Spelt, wonende op adres Johan Knoopstraat 21 te IJsselstein,
A.J. Spelt wonende op adres Hogedijk 15 te IJsselstein,

- K.J.A. Spelt-Hogendoorn wonende op adres Hogedijk 15 te IJsselstein,
J.P.A. Spelt wonende op adres Hogedijk 15 te IJsselstein,
2. EBH Elshof advocaten namens:
Jumbo Clinckhoeff, Clinckhoeff 2 IJsselstein,
C1000 Achterveld, De Biezen 11 IJsselstein,
Jumbo Televisiebaan 102 IJsselstein,
Langerak Supermarkt Televisiebaan B.V., Televisiebaan 102 IJsselstein,
Langerak Supermarkt De Biezen B.V., De Biezen 11 IJsselstein,
Langerak Supermarkt Clinckhoeff B.V., Clinckhoeff 2 IJsselstein,
Maatschap Gebr. Langerak, Zuid IJsseldijk 15 IJsselstein,
Rumalan B.V., Kerkstraat 160A Bodegraven,
Sarliss B.V., Zuid IJsseldijk 15 IJsselstein,
Jumbo Supermarkten B.V., Rijksweg 15 Veghel,
Jumbo vastgoed B.V., Warandelaan 50 Helmond,
C1000 Vastgoed B.V., Databankweg 26 Amersfoort,
C1000 Supermarkten B.V., Databankweg 26 Amersfoort.
3. A. Vinkenburg, SRK Rechtsbijstand namens de heer M.C. Oomen en mevrouw E.I. Beemster,
Maria Montessoristraat 15 IJsselstein
4. B. Buster, Veldoven 13 IJsselstein.

Ten aanzien van de indieners onder 2 wordt het volgende opgemerkt:

Op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening kan door "een ieder" zienswijzen worden ingediend. Met "een ieder" wordt bedoeld elke natuurlijke of rechtspersoon. Uit gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat Jumbo Clinckhoeff, C1000 Achterveld en Jumbo Televisiebaan geen natuurlijke of rechtspersonen zijn. Zij kunnen geen zienswijzen indienen. De zienswijzen, voor zover ingediend namens deze partijen zijn dan ook niet ontvankelijk en worden verder buiten beschouwing gelaten.

De zienswijzen richten zich, zeer beknopt, op de volgende aspecten:

- a. Procedure van het bestemmingsplan;
- b. Gebrek aan distributieve ruimte supermarkten, aantasting woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, verantwoording aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet correct;
- c. Economische uitvoerbaarheid;
- d. Ladder van duurzame verstedelijking;
- e. Ruimtelijke ordening nut en noodzaak;
- f. Geluidhinder en andere overlast;
- g. Verdwijnen openbaar groen;
- h. Verkeerssituatie Panoven in relatie tot de ontwikkelingen rondom de supermarktontwikkeling en de ontwikkelingen bij het Cals college.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Panoven – Baronieweg'. Aan de hand van de hierboven gehanteerde nummering is de reactie in hoofdlijnen als volgt:

- a. Door indieners is gewezen op het feit dat de naamstelling van het digitale bestemmingsplan niet klopt en niet overeenkomt met de naamstelling in de publicatie. De naamstelling in het digitale plan is een slordigheidje die te wijten is aan een menselijke vergissing. Ondanks deze slordigheid is het digitale bestemmingsplan wel terug te vinden op ruimtelijke plannen en verwijst ook de unieke IMRO-code naar het juiste digitale plan. Daarnaast zijn alle indieners van de zienswijze op het voorgaande ontwerp bestemmingsplan schriftelijk op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.
- b. Indieners wijzen erop dat de ontwikkeling aan de Panoven in samenhang moet worden gezien met de ontwikkeling bij de Clinckhoeff. Om deze reden heeft bureau Seinpost in het rapport 'Supermarktstructuur IJsselstein' alles nog goed op een rij gezet. In het rapport is rekening

gehouden met de vierkante meters die bij recht worden toegestaan. Er is geen rekening gehouden met de binnenplanse bevoegdheid. Wordt deze bevoegdheid toegepast dan zal uit een nieuw onderzoek moeten blijken dat dit niet leidt tot een ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Wij zijn van mening, dat er helemaal geen gebruik gemaakt zou moeten worden van de 10% regeling voor het vergroten van één of meer supermarkten. Om die reden zal de betreffende bepaling in de regels van het bestemmingsplan zodanig worden gewijzigd, dat supermarkten **UITGESLOTEN** worden van de 10% regeling.

Wij zijn ons van meet af aan bewust geweest van het feit, dat er heel goed gekeken moet worden naar de distributieve ruimte in de regio, alvorens in IJsselstein bepaalde gebieden aan te wijzen voor de vestiging van nieuwe supermarkten, dan wel de uitbreiding van bestaande supermarkten. In het rapport van Seinpost wordt om deze reden nader ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking. Op basis van het rapport van Seinpost kan geconcludeerd worden, dat er niet gekozen hoeft te worden tussen een (supermarkt)ontwikkeling op De Clinckhoeff OF in het gebied Panoven-Baronieweg. In plaats daarvan is er ruimte voor **BEIDE** nieuwe ontwikkelingen. De plannen verbeteren de verspreiding van supermarkten over heel IJsselstein. In IJsselstein wordt het aanbod door de vestiging van een tweetal supermarkten in het gebied Panoven voor bewoners in het Zuidelijk deel van IJsselstein verruimd, waardoor zij op kortere afstand een ruimere keuze krijgen en op die manier beter kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

- c. Voor de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen bij het exploitatieplan.
- d. Zie ook punt b. Uit de rapportage van bureau Seinpost blijkt dat er ruimte is voor beide supermarktontwikkelingen.
- e. Ten aanzien van de eis "goede ruimtelijke ordening" zijn diverse onderzoeken, waaronder een akoestisch onderzoek en een dpo, verricht. Uit deze onderzoeken blijkt dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en dat daarmee wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
- f. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de grenswaarde van 55dB(A) niet wordt overschreden. Gezien het hoge omgevingsgeluid in de omgeving, veroorzaakt door diverse verkeersbewegingen in de omgeving, zullen de activiteiten binnen het plangebied niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
Rond het beoogde parkeerterrein wordt afschermende beplanting geprojecteerd die er voor zorgt dat het inschijnen van koplampen tot een minimum wordt beperkt. Om te waarborgen dat een afschermende beplanting wordt gerealiseerd is een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op deze manier kan er voor worden gezorgd dat de afschermende beplanting daadwerkelijk wordt aangebracht.
- g. In het bestemmingsplan is geen bestemming Groen opgenomen langs de Maria Montessoristraat. Maar binnen de bestemming Bedrijf is langs de gehele grens met de Hogedijk / Maria Montessoristraat de aanduiding "specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing" op de plankaart opgenomen. Deze is gekoppeld aan een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee kan worden afgedwongen dat afschermende beplanting wordt aangebracht. Hiermee zal geen groen verdwijnen.
- h. Bij zowel de procedure voor de uitbreiding van het Cals College als de inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Panoven-Hogedijk hebben diverse bewoners hun zorgen geuit over de verkeerssituatie op de Panoven. Dit was voor de gemeente aanleiding om een onafhankelijk adviesbureau te vragen om de verkeerssituatie op de Panoven, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen, nader te analyseren en maatregelen te bedenken om de verkeerssituatie te verbeteren. Op basis hiervan heeft de gemeente besloten om een set aan verkeersmaatregelen te treffen die ervoor moeten zorgen dat de verkeersveiligheid op de Panoven verbetert. Met deze maatregelen wordt verwacht dat minder conflictsituaties ontstaan.

C. Exploitatieplan

Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegen.

Hierbij zijn zienswijzen ingediend door:

1. Stibbe Advocaten en notarissen namens:
Dhr. A.J. Spelt, Hogedijk 15 IJsselstein;
Mw. G. Spelt, Koperwiekweg 40 IJsselstein;
Mw. A.A. Spelt, Johan Knoopstraat 21 te IJsselstein
2. Rentmeesterskantoor Ceelen namens:
Dhr. A.J. Spelt, Hogedijk 15 IJsselstein;
Mw. G. Spelt, Koperwiekweg 40 IJsselstein;
Mw. A.A. Spelt, Johan Knoopstraat 21 te IJsselstein

De zienswijzen richten zich, beknopt, op de volgende aspecten:

- a. Procedurele aspecten, kennisgeving, informatieverstrekking en ter inzage gelegde stukken;
- b. Exploitatiegebied en algemeen;
- c. Regels, fasering, eisen werken en werkzaamheden, uitvoeren werken en werkzaamheden, verbodsbepalingen;
- d. Onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan;
- e. Taxatie en inbrengwaarden;
- f. Bouw- en woonrijp maken en overige kostensoorten
- g. Planschade.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Panoven – Baronieweg'. Aan de hand van de hierboven gehanteerde nummering is de reactie in hoofdlijnen als volgt:

- a. De vertegenwoordigers van de familie Spelt zijn op de hoogte gebracht van het ontwerp exploitatieplan. Hierdoor is de familie niet in haar belangen geschaad. Het taxatierapport heeft inderdaad niet ter inzage gelegen. De familie is extra tijd gegeven voor het indienen van een (aanvullende) zienswijze, hetgeen ook is geschiedt door één van de twee vertegenwoordigers van de familie. De opzet van het exploitatieplan is voor de huidige planfase adequaat. De nu opgenomen onderbouwing voor de huidige planfase is een adequate onderbouwing. Aan het verzoek om aanvullende informatie wordt derhalve geen gehoor gegeven.
- b. De kadastrale aanduiding en kaart bij het exploitatieplan van het perceel van de familie Spelt is aangepast. De oostelijke en westelijke uitteefbare gebieden zijn nu als deelplannen 1 en 2 expliciet op de grondgebruikskaart vastgelegd. Het tijdvak in het exploitatieplan is voorzien van een nadere motivering. Over de ligging van kabels en leiding is een nadere toelichting opgenomen. De definitie van artikel 5.4 is aangepast.
- c. Naast de hiervoor genoemde aanpassingen is de kaart met het voorgenomen grondgebruik extra toegevoegd. De plankostenscan is herzien op het onderdeel Wvg. De herziening leidt tot een aangepast bedrag voor plankosten. Een plankostenberekening volgens de plankostenscan die behoort bij de ontwerp-Ministeriele regeling plankosten 2010 is meermalen door de rechtspraak geaccepteerd.
De deskundige heeft de eerder uitgebrachte rapportage over planschade herzien.
De wijziging van de plankosten en de kosten voor planschade heeft een directe impact op het kostenverhaal in de exploitatieopzet, waarmee dienovereenkomstig ook de exploitatieopzet en de kostentoedeling zijn aangepast.
- d. Op een aantal punten, zoals de discrepantie tussen de beschrijving van de werkzaamheden, het tijdvak en de verdeling van de grondopbrengsten in deelplan 2 is het exploitatieplan voorzien van een nadere toelichting of motivering.
- e. De taxateur heeft de eerder uitgebrachte taxatie op de inbrengwaarden herzien. Deze aanpassing op de inbrengwaardes hebben een directe impact op het kostenverhaal in de exploitatieopzet, waarmee dienovereenkomstig ook de exploitatieopzet en de kostentoedeling zijn aangepast. In de

- taxatie is nadere motivatie opgenomen over het al dan niet gebruiken van andere kostenramingen.
- f. Naar onze stellige overtuiging is de nu opgenomen onderbouwing voor de huidige planfase een adequate onderbouwing. Het in de zienswijze genoemde bedrag is niet correct. Bij de jaarlijkse herzieningen van dit exploitatieplan zullen gaandeweg de uitvoering de nu geraamde budgetten plaats maken voor de werkelijk gerealiseerde uitvoeringskosten.
 - g. Zie onder c.

Wat willen we bereiken?

De plannen voorzien er in om de ontwikkeling aan de Panoven in juridische zin mogelijk te maken. De ontwikkeling voorzien in de realisatie van een ontsluitingsweg naar Paardenveld en de aanleg van een bedrijventerrein. Ze vormen de basis om omgevingsvergunningen te verlenen, exploitatieovereenkomsten te sluiten, en gronden te verwerven, voor zover deze nog niet verworven zijn.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Het bestemmingsplan is het afwegingskader waarbinnen alle belangen op planologisch vlak worden beoordeeld, afgewogen en besloten. Hiermee wordt een ontwikkeling in het gebied Panoven – Baronieweg mogelijk gemaakt. Met deze ontwikkelingsmogelijkheid wordt een toezegging bij het weghalen van de Edah-supermarkt uit de binnenstad ingelost, omdat er gezorgd wordt voor een nieuwe locatie. Met het vaststellen wordt tevens voldaan aan de verplichting in de overeenkomst met HBC om te zorgen voor een juridische titel om te kunnen bouwen. Verder zorgt de wegaanleg niet alleen de mogelijkheid om het gebied zelf te ontsluiten, maar tevens de mogelijkheid om het bedrijventerrein Paardenveld beter te ontsluiten. Het doel is dat daarmee het vrachtverkeer op de Utrechtseweg en de Beneluxweg verminderd.

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan, dat het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is voordat een bestemmingsplan vastgesteld worden. Tevens wordt voldaan aan de overeenkomst die is afgesloten met HBC over de ontwikkeling van het gebied.

2. Alternatieven

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan leidt er toe dat de ontwikkeling niet kan plaatsvinden. Met genoemde jurisprudentie omtrent het exploitatieplan is er geen alternatief. Wanneer het exploitatieplan niet vastgesteld wordt, wordt het risico gelopen dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden.

3. Kanttekeningen

Nu een ontwerpexploitatieplan en ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegen, dient hierop een beslissing te worden genomen.

Wat gaat het kosten?

De uitvoering juridische advisering over de zienswijzen leidt tot hogere plankosten, die in de exploitatie(s) verwerkt moet worden. Dit wordt in de najaarsrapportage vermeld en wordt meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie juli 2015.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen wij omgevingsvergunningen voor het bouwen verlenen. Daarnaast zal het gebied bouwrijp gemaakt worden aansluitend op de werkzaamheden die nu (gaan) plaatsvinden voor de kruising. Verder verschaft het bestemmingsplan een titel om de Kroon te verzoeken om tot onteigening over te gaan in geval het ontbrekende perceel niet minnelijk kan worden verworven. Hiervoor ontvangt u separaat een voorstel.

Met het exploitatieplan wordt duidelijk welke bijdrage aan de ontwikkeling van eigenaren van de gronden gevraagd wordt omdat ook zij baat hebben bij de ontwikkeling. Dit is overigens ook een punt van bespreking bij de verwerving van de gronden van de familie Spelt. Met deze eigenaren zijn wij in gesprek om tot een betaling van een bijdrage te komen.

Communicatie voortraject

De plannen zijn op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (Zenderstreeknieuws, Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl, huis-aan-huisinformatie aan omwonenden omtrent het ontwerpbestemmingsplan).

Communicatie besluit

Degenen die een zienswijze ingediend hebben, worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit en de beroepsmogelijkheden. Het besluit wordt verder bekendgemaakt in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ditzelfde geldt voor het exploitatieplan.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording in de nota van zienswijzen exploitatieplan Panoven – Baronieweg en de indieners van de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
2. In te stemmen met de beantwoording in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Panoven – Baronieweg en de indieners van de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
3. Het ontwerp-exploitatieplan Panoven – Baronieweg gewijzigd vast te stellen;
4. Het ontwerpbestemmingsplan Panoven – Baronieweg gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,

De secretaris,

de burgemeester,

J. van Delden

M.N. Kallen-Morren

Overzicht bijlagen:

Overzicht en leeswijzer bij de bijlagen van het raadsvoorstel

Vast te stellen exploitatieplan Panoven-Baronieweg

Vast te stellen bestemmingsplan Panoven-Baronieweg

Nota van zienswijzen ontwerp exploitatieplan Panoven-Baronieweg

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Panoven-Baronieweg

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juni 2015, zaaknummer 159750.

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording in de nota van zienswijzen exploitatieplan Panoven – Baronieweg en de indieners van de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
2. In te stemmen met de beantwoording in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Panoven - Baronieweg en de indieners van de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
3. Het ontwerp-exploitatieplan Panoven – Baronieweg gewijzigd vast te stellen;
4. Het ontwerpbestemmingsplan Panoven – Baronieweg gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 1 juli 2015

de griffier,

J.A.M. Kleene

de voorzitter,

M.N. Kallen-Morren

