



# Gebiedsvisie Landelijk Capelle

Bijeenkomst 5 juli 2017 - Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark

# 1 Welkom en inleiding

Wethouder Dick van Sluis heet de omwonenden van locatie Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark van harte welkom bij deze bijeenkomst over de gewenste beeldkwaliteit van de toekomstige ontwikkeling van beide locaties. Hij spreekt zijn waardering uit dat er bewoners aanwezig zijn, die liever geen woningbouw op de locatie zien, maar toch mee willen denken over de gewenste beeldkwaliteit indien een besluit tot een woningbouwontwikkeling wordt genomen.

## Reageren op concept gebiedsvisie en concept gebiedspaspoorten

Gerdien Boersma, projectmanager bij de gemeente Capelle aan den IJssel, vertelt dat in december 2016 een koersdocument is vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit koersdocument zijn de concept gebiedsvisie en gebiedspaspoorten uitgewerkt. De concepten liggen tot en met 23 augustus 2017 ter inzage. Er zijn diverse manieren om een reactie in te dienen. Meer informatie is te vinden op [www.capelleaandenijssel.nl/inspraaklandelijkcapelle](http://www.capelleaandenijssel.nl/inspraaklandelijkcapelle)

Alle inspraakreacties worden voorzien van een antwoord en de concept gebiedsvisie en concept gebiedspaspoorten worden aangepast indien de inspraakreacties daartoe aanleiding geven. De inspraakreacties en de beantwoording worden gebundeld in een zogenoemde 'nota van beantwoording'. Deze wordt ook ter informatie aan de gemeenteraad voorgelegd.

Naar verwachting besluit het college van B&W op 3 oktober 2017 en de gemeenteraad op 13 november 2017 over de definitieve versie van de gebiedsvisie en gebiedspaspoorten.

De opmerking wordt gemaakt dat de presentatie over beeldkwaliteit impliceert dat er wel aanpassingen mogelijk zijn, maar dat de plannen voor woningbouw sowieso door zullen gaan. Gerdien Boersma legt uit dat aanpassingen in de concept gebiedspaspoorten mogelijk zijn. De gemeenteraad beslist of de plannen daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden. Alle inspraakreacties worden beantwoord en de gemeenteraad besluit of ze het eens zijn met de definitieve documenten en de beantwoording van de inspraakreacties.



## Vervolgbijsamenkomst in september

De vraag wordt gesteld of er voorafgaand aan de besluitvorming door het college en de gemeenteraad nog overleg met bewoners plaatsvindt. Gerdien Boersma legt uit dat het voornemen is om in de eerste week van september een tweede bijeenkomst over beeldkwaliteit te organiseren om terug te koppelen hoe de inbreng van vanavond is verwerkt in de gebiedspaspoorten.

Aanvullend wordt de vraag gesteld of die bijeenkomst in september ook de gelegenheid geeft om opnieuw punten in te brengen. Gerdien Boersma licht toe dat deze bijeenkomst wordt georganiseerd voordat alle documenten voor besluitvorming naar het college van B&W en de gemeenteraad worden gestuurd. Eventuele aanpassingen kunnen dan nog verwerkt worden.



## 2 Beeldkwaliteit

Roelant ten Kate, beleidsadviseur bij de gemeente Capelle aan den IJssel, legt uit dat voor de locaties Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark beeldkwaliteitscriteria worden opgesteld. Het doel van de bijeenkomst vanavond is om richting te geven aan de gewenste beeldkwaliteit. De beide locaties verdienen een eigen karakter, maar het kan ook mogelijk zijn dat deze avond geconcludeerd wordt dat de beeldkwaliteit van beide locaties overeenkomt.

Er is een beeldkwaliteitplan voor het 's-Gravenweggebied dat van invloed is op de beeldkwaliteitscriteria van Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark. Dit beeldkwaliteitplan wordt geactualiseerd.

Een bewoner vraagt aan welk cultuurhistorisch onderzoek wordt gerefereerd. Roelant ten Kate licht toe dat dit een beleidsmatig onderzoek betreft - uitgevoerd door SteenhuisMeurs in 2015 - dat adviseert over de belangrijke cultuurhistorische waarden in het gebied Landelijk Capelle. Het is geen vastgesteld document, maar is wel beschikbaar. Dit onderzoek wordt gebruikt bij de herziening van het beeldkwaliteitplan voor het 's-Gravenweggebied, als wel het bepalen van de beeldkwaliteitscriteria voor Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark.

Gevraagd wordt of de historische vereniging Capelle wordt geconsulteerd. Roelant ten Kate antwoordt dat overleg plaatsvindt met de historische vereniging. Aanvullend wordt de opmerking gedaan dat naast de cultuurhistorische waarde ook de natuurwaarden

belangrijk zijn. De aanwezige meldt dat er een quickscan is gedaan in het kader van de Flora- en Faunawet. Als deze quickscan ouder is dan één jaar, moet deze geactualiseerd worden. Bij navraag na de bijeenkomst blijkt dat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan gebruik gemaakt kan worden van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar; hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

Roelant ten Kate laat een impressie zien van de Kanaalweg waarin richting gegeven wordt aan de gewenste beeldkwaliteit. De dierenkliniek is herkenbaar, de overige bebouwing is nieuw in de verbeelding. Het doel van deze impressie is om na te denken over de uitstraling. Roelant ten Kate legt uit dat er welstandsbeleid is dat kaders geeft voor bijvoorbeeld een historisch lint, zoals de Kanaalweg.

Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark hebben beide een eigen sfeer. In de huidige concept gebiedspaspoorten -

die nu ter inzage liggen - zijn op hoofdlijnen al bepaalde spelregels opgenomen. Aan de gebiedspaspoorten van beide locaties worden beeldkwaliteitscriteria toegevoegd. De intentie is om een bijlage te maken met voornamelijk beelden voor de bebouwing en buitenruimte. Op basis daarvan wordt een plan uitgewerkt door een nog te selecteren ontwikkelaar. De beeldkwaliteitscriteria dwingen niet tot één uiteindelijk beeld, maar bieden een mate van vrijheid

De vraag wordt gesteld hoe de beeldkwaliteitscriteria ervoor zorgen dat onwenselijke situaties worden voorkomen. Als voorbeeld wordt een woning genoemd aan de 's-Gravenweg, waarbij de voortuin is geasfalteerd. Roelant ten Kate geeft aan dat dit niet altijd voorkomen kan worden, maar dat het nu wel de kans is om het van tevoren goed te regelen. Op het moment dat de ontwikkelaar een plan indient, wordt getoetst of het voorstel - onder andere de architectuur van de woningen en uitstraling van de openbare ruimte - past in het gebiedspaspoort. Als dit niet past moet de ontwikkelaar het plan aanpassen. De



Impressie beeldkwaliteit aan de Kanaalweg

bewoners worden in het vervolgtraject betrokken.

Door een bewoner wordt opgemerkt dat op dit moment in het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 80 woningen voor locatie Oeverrijk zijn toegestaan. Momenteel wordt gesproken over beeldkwaliteitscriteria, nadere richtlijnen voor de architectuur en openbare ruimte voor een ontwikkeling van maximaal 30 woningen waar de ontwikkelaar zich aan moet houden. De vraag wordt gesteld hoe zich dit verhoudt tot elkaar. Gerdien Boersma legt uit dat de beeldkwaliteitscriteria onderdeel worden van het gebiedspaspoort. Zodra er een uitgewerkt plan is van de nog te kiezen ontwikkelaar wordt het bestemmingsplan aangepast. Momenteel wordt de aanpak van de marktselectie vormgegeven.

Aanwezigen uiten hun sterke twijfels over de meerwaarde om vanavond te spreken over over de uitstraling van de architectuur en de openbare ruimte. Het impliceert dat er sowieso een woningbouwontwikkeling gaat plaatsvinden. Een spontane stemming, die door één van de omwonenden werd geïnitieerd tijdens de bijeenkomst, laat zien dat vrijwel alle aanwezigen, op één na, het niet mee eens zijn met een woningbouwontwikkeling op locatie Oeverrijk. Vragen worden gesteld over de nut en noodzaak van het bebouwen van beide locaties. De resterende tijd van de avond is hierover gesproken.

# 3 In gesprek

Omwonenden van met name de locatie Oeverrijk herhalen hun standpunt dat zij de nut en noodzaak van woningbouw op deze locatie onvoldoende zien. Ze zijn teleurgesteld dat het College van B&W niet aan de gemeenteraad de optie heeft voorgelegd om de locatie Oeverrijk niet te bebouwen. Omwonenden zien hun opmerkingen onvoldoende verwerkt in het concept gebiedspaspoort.

Omwonenden van locatie 's-Gravenweteringpark uiten hun kritiek dat hun herhaalde verzoeken voor het beperken van bebouwing op het huidig bouwvlak van het IJsselcollege niet is verwerkt in het concept gebiedspaspoort dat momenteel ter inzage ligt. Ze vragen om de gemeenteraad nadrukkelijk te informeren dat de omwonenden het niet eens zijn met de bebouwing buiten het huidige IJsselcollege, zoals nu mogelijk gemaakt wordt in het concept gebiedspaspoort.

## Bebouwing als uitgangspunt

Verschillende bewoners geven aan het groen houden van Oeverrijk (en het beschermen van flora en fauna) in het algemeen belang van Capelle aan den IJssel is.

Wethouder Dick van Sluis geeft aan dat er ook Capellenaren zijn, die het bebouwen van de locatie wel een goed plan vinden. De gemeenteraad heeft een woningbouwontwikkeling als uitgangspunt gesteld voor het uitwerken van het gebiedspaspoort. Hij refereert aan het geldende bestemmingsplan dat maximaal 80 woningen op de locatie Oeverrijk toe staat. De gemeenteraad heeft

in het koersdocument de keuze gemaakt om dit aantal woningen sterk te verminderen. De gemeenteraad neemt aan het einde van dit jaar een besluit, legt wethouder Dick van Sluis uit. Momenteel is er een mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen.

Dat woningbouw het uitgangspunt is voor het uitwerken van het gebiedspaspoort is in eerdere bijeenkomsten gecommuniceerd en hierdoor bekend bij de omwonenden. Maar het is voor de omwonenden niet duidelijk waarom het college van B&W de gemeenteraad - bij voortschrijdend inzicht - niet heeft geadviseerd om de gegeven opdracht voor de bouw van maximaal 30 woningen op Oeverrijk niet door te zetten. Wethouder Dick van Sluis geeft aan dat de gemeenteraad wel op de hoogte is gesteld van deze wens van bewoners, maar dat het college zich heeft te houden aan de opdracht van de gemeenteraad.

Een bewoner geeft aan dat door een meerderheid van partijen in de commissie Stadsontwikkeling en -Beheer twijfels zijn geuit. Wethouder Dick van Sluis geeft aan dat de gemeenteraad om advies is gevraagd in de commissievergadering en in het college van B&W de afweging is gemaakt om de concept gebiedsvisie en concept gebiedspaspoorten ter inzage te leggen om reacties op te halen. Dat gebeurt nu.

## Nut en noodzaak nieuwbouw woningen

De vraag wordt gesteld wat de reden van de gemeente is om op de locatie Oeverrijk - dat rijk is aan cultuurhistorie

- 30 luxe woningen te bouwen en daar een aanzienlijk stuk natuur voor op te offeren. Welke belangen zijn hierbij gediend? Omwonenden vinden dat zij in de reeds georganiseerde bijeenkomsten onvoldoende antwoord hebben gekregen op deze vraag.

Wethouder Dick van Sluis geeft aan dat dit woningaantal tot stand is gekomen in een totaalafweging van meerdere belangen in Landelijk Capelle, maar ook van belangen binnen geheel Capelle.

Er is de wens om de locatie Oeverrijk meer toegankelijk te maken, licht de wethouder toe. Dit kan middels het realiseren van een landelijk woonmilieu waaraan behoefte is. Omwonenden zijn sceptisch over de noodzaak om een groen slagenlandschap te bebouwen met maximaal 30 woningen. De opmerking is gemaakt door bewoners dat dure woningen in Capelle lang en veel te koop staan. De vraag wordt gesteld welk onderzoeksrapport meer inzicht geeft over de vraag naar die woningen. Wethouder Dick van Sluis legt uit dat de rapportage verwijst naar een breed scala aan woningbouw: van goedkoop naar duur. In de stad wordt een balans bewaakt tussen goedkope en dure woningbouw. Er is een behoefte aan woningen in het hogere segment. In dat kader past deze opgave in Capelle.

Uiteraard was een onderdeel binnen die afweging ook de relatie tot de benodigde kosten van realisatie van alle ambities voor het gebied Landelijk Capelle.

Opbrengstmaximalisatie is hierbij niet het uitgangspunt, wat een belangrijkere component was bij de plannen uit het verleden met een forser woningbouwprogramma. De gemeenteraad is in vertrouwen geïnformeerd over de financiële aspecten van de gebiedsvisie Landelijk Capelle. Deze informatie kan niet openbaar gemaakt worden, mede in het kader van de selectie van een ontwikkelende partij die nog moet plaatsvinden. Uiteraard is dit wel meegewogen in de uiteindelijke besluitvorming.

Gevraagd wordt waarom Capelle niet het standpunt kan innemen dat het vol is en geen resterend groen wil opofferen voor woningbouw. Wethouder Dick van Sluis geeft aan dat het aan de politiek is om die afweging te maken. Op dit moment wil een meerderheid investeren in een toegankelijk landschap met een beperkt aantal woningen. Bewoners merken dat de politieke partijen zich aan het bezinnen zijn. Ditzelfde proces speelt ook bij de omwonenden. Omwonenden geven aan in eerste instantie de keuze te ondersteunen voor de flinke afname van het aantal maximaal toegestane woningen, maar na verdere verdieping en het raadplegen van specialisten ook over dit verlaagde aantal woningen zeer veel bedenkingen te hebben gekregen. Mede in het kader van het opgeven van weer een stuk spaarzaam groen in een kwetsbaar gebied.

### **Invloed van participatie**

Een omwonende van 's-Gravenweteringpark legt uit dat er in alle bijeenkomsten over de toekomstige herontwikkeling van de locatie op en rond het huidige IJsselcollege de nadrukkelijke wens door omwonenden is geuit om niet te bouwen buiten het bouwvlak van het IJsselcollege. Deze opmerkingen worden opgenomen in gespreksverslagen - die de bewoners ook goedkeuren - maar vervolgens is toch een koers voor maximaal 60 woningen voorgesteld aan de gemeenteraad, dat ook als spelregel in het concept gebiedspaspoort is opgenomen.

Wethouder Dick van Sluis licht toe dat - rekening houdend met de inspraakreacties van alle bewoners - er eind dit jaar een besluit door de gemeenteraad wordt genomen.

Een andere aanwezige vult aan dat er veel bewoners met veel energie en inspanningen hebben meegedacht in de bijeenkomsten met de verwachting dat dit betekenis heeft. Zij zien echter onvoldoende de motivering terug waarom bepaalde opmerkingen niet worden verwerkt in het gebiedspaspoort. Het betreft dan onder andere de hoeveelheid woningen, hoogte en het bouwvlak op locatie Oeverrijk. Wat is de status van de gespreksverslagen? Bewoners hebben het gevoel dat de participatie onvoldoende terugkomt in de conceptplannen. Wethouder Dick van Sluis antwoordt dat ervoor gekozen is om aan de voorkant in gesprek te gaan en er in de koers is besloten tot een sterke vermindering van het aantal woningen. De gemeenteraad ontvangt de verslagen van alle bijeenkomsten en gesprekken en maakt mede op basis daarvan een afweging.

Een gesprek over de verwerking van de inspraakreacties in de bijeenkomst in september 2017 baart zorgen vanwege de korte periode tot aan het raadsbesluit in november 2017. Tevens zijn er zorgen over het hoge tempo waarin Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark meelopen met de gebiedsvisie Landelijk Capelle. Het verzoek wordt gedaan om meer tijd te nemen voor de besluitvorming van de gebiedspaspoorten. De afspraak wordt gemaakt om in de bijeenkomst in september een duidelijke terugkoppeling te geven wat er wel en niet is gebeurd met de opmerkingen. Alle inspraakreacties inclusief beantwoording worden vervolgens ter bespreking voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiermee hebben de raadsleden volledig inzicht in de opmerkingen van de bewoners.

### **Afsluiting**

Wethouder Dick van Sluis licht toe dat het mogelijk is om - voorafgaand aan de besluitvorming - in gesprek te gaan met politieke partijen om de twijfels te uiten. De wens wordt geuit om een volwaardige dialoog te voeren met de raadsleden. Bij een commissievergadering is hiertoe geen mogelijkheid. Aanwezig raadslid de heer Geleijnse (D66) licht toe dat bewoners welkom zijn in de fractievergadering.

Wethouder Dick van Sluis hoopt op het vertrouwen van de bewoners dat hij de raadsleden informeert over de visie van de omwonenden. Indien het raadsbesluit wordt genomen om de woningbouwplannen uit te voeren, dan wenst hij graag de hoge grote betrokkenheid onder bewoners te behouden om hiermee te zorgen dat de nieuwbouw - ondanks dat verschillende omwonenden tegen de plannen zijn - zo veel past in de omgeving. Hij bedankt alle aanwezigen voor de waardevolle discussie.

De intentie was om na de presentatie in twee groepen uiteen te gaan om op interactieve wijze de mening van bewoners ten aanzien van beeldkwaliteit op te halen. De avond biedt echter onvoldoende resterende tijd om dit op een goede wijze te kunnen doen. Daarom doet Gerdien Boersma het voorstel om de digitale enquête per e-mail te versturen, zodat alle omwonenden dit op eigen gelegenheid kunnen invullen en retourneren. Het invullen is uiteraard niet verplicht, maar helpt wel om richting te geven aan de beeldkwaliteitscriteria die worden toegevoegd aan het gebiedspaspoort. De resultaten worden in de bijeenkomst in september besproken. Gerdien Boersma vraagt de aanwezigen om deze avond nog wel langs de panelen te gaan met alle beelden van architectuur en openbare ruimte en daar hun reactie te geven wat ze wel of niet passend vinden. De aanwezigen stemmen in met dit voorstel.