

**Bestemmingsplan Hoofdweg - Nota  
overleg en inspraak**



**Bestemmingsplan Hoofdweg - Nota  
overleg en inspraak**

Inhoud

---

Nota overleg en inspraak

31 januari 2013

Projectnummer 053.00.02.00.00



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inspraak</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	Overzicht inspraakreacties	5
1.2.1	Indiener 1	5
1.2.2	Indiener 2	8
1.2.3	Indiener 3	8
1.2.4	Indiener 4	9
1.2.5	Indiener 5	10
1.2.6	Indiener 6	10
1.2.7	Indiener 7	10
<b>2</b>	<b>Vooroverleg</b>	<b>13</b>
2.1	Instanties	13
2.2	Resultaten vooroverleg	13
2.2.1	Bureau Oudkundig Onderzoek Rotterdam	13
2.2.2	Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	13
2.2.3	Gemeente Zuidplas	14
2.2.4	ProRail	15
2.2.5	Gasunie	15
2.2.6	KPN	16
2.2.7	STEDIN	16
2.2.8	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	17
2.2.9	Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenaarwaard	17
2.2.10	Provincie Zuid-Holland	18
<b>3</b>	<b>Ambtshalve aanpassingen</b>	<b>21</b>
3.1	Aanpassing 1	21
3.2	Aanpassing 2	21
3.3	Aanpassing 3	21
3.4	Aanpassing 4	22
3.5	Aanpassing 5	22
3.6	Aanpassing 6	22
3.7	Aanpassing 7	22
3.8	Aanpassing 8	22
3.9	Aanpassing 9	22
3.10	Aanpassing 10	23
3.11	Aanpassing 11	23
<b>4</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>25</b>



## 1.1

### Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Hoofdweg heeft gedurende 6 weken (van 18 oktober 2012 tot en met 28 november 2012) ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) digitaal beschikbaar gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Op 20 november 2012 is er een inloopavond gehouden in het gemeentehuis. Op deze avond bestond de mogelijkheid kennis te nemen van het plan. Tevens kon een reactie op het plan worden gegeven. De ingediende inspraakreacties worden hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

In totaal zijn er 7 inspraakreacties en 10 overlegreacties ingediend.

## 1.2

### Overzicht inspraakreacties

De verschillende inspraakreacties zijn in voorliggende notitie genummerd, samengevat en voorzien van een antwoord. Onder het kopje 'conclusie' is aangegeven welk gevolg de reactie heeft voor het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de indieners wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

#### 1.2.1 Indiener 1

##### Samenvatting reactie

1. niet duidelijk is of, en zo ja in hoeverre, het bestemmingsplan afwijkt van het thans vigerende bestemmingsplan. Vermoed wordt dat er sprake is van een onnodige en tevens onwenselijke beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden.
2. niet inzichtelijk is waarom ter plaatse de maximaal toegelaten milieucategorie is beperkt tot 3.2. Er zijn geen (bedrijfs-)woningen of andere geluidgevoelige objecten in de directe omgeving gelegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het dan ook niet noodzakelijk de milieucategorie te beperken tot 3.2.
3. bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van een 'uitgeklede' staat van bedrijfsactiviteiten. Een motivatie hiervoor ontbreekt.

4. in relatie met het voorgaande zijn een deel van de werkzaamheden die door het bedrijf van indiener worden uitgevoerd nu wegbestemd, omdat zij niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De opgenomen afwijkingsbevoegdheid om toch dergelijke activiteiten toe te staan, kan niet op één lijn worden gesteld met een positieve bestemming.
5. graag ziet men op de eigen locatie de aanduiding “detailhandel volumineus” toegevoegd. Ter plaatse gaat het om dergelijke goederen en niet duidelijk is waarom een goede ruimtelijke ordening zich hiertegen zou verzetten.
6. wat wordt verstaan onder internethandel? Verder wordt aangeven dat de definitie van productiegebonden detailhandel wellicht te rigide is. Aangenomen wordt dat het zaag- en maatwerk valt onder de definitie. Verder wordt aangenomen dat de maatvoering (artikel 3.1 onder o) ziet op het bewuste onderdeel van het kantoor dat hiervoor kan worden gebruikt.
7. graag wil men verduidelijking wat wordt bedoeld onder artikel 3.3 onder c onder 5 van de planregels. Hier valt toch geen (tijdelijke) buitenopslag gedurende openingstijden onder?
8. in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de parkeernota en naar de normen die worden gesteld door het CROW. Een en ander is niet gedefinieerd en vormt geen onderdeel van het plan. Daarmee wordt ook mogelijk verwezen naar (onbekende) toekomstige normen en dit is in strijd met de rechtszekerheid.

#### Beantwoording

1. Het gaat om een overwegend conserverend bestemmingsplan. Het is nadrukkelijk de bedoeling de bestaande rechten in stand te houden. Op de verbeelding is dan ook te zien dat de bouwrechten (16 meter bouwhoogte, 80% bebouwingspercentage en het bouwvlak) gelijk zijn aan het vigerende bestemmingsplan. Ook wat betreft het gebruik zijn er geen wijzigingen opgetreden ten aanzien van de toegestane functies. Uw bedrijf is op basis van de bedrijveninventarisatie opgenomen in milieucategorie 3.2. Dit past op deze locatie. Er is verder geen sprake van een beperking van bouw- dan wel gebruiksrechten, met uitzondering van hetgeen onder punt 4 wordt vermeld. Dit wordt overigens hersteld.
2. Bepalend voor de te hanteren milieucategorie is de afstand tot de woonbebouwing. In dit geval de afstand tot de wijk Schollebaar. Dit betekent in principe dat alleen tot en met categorie 3.2 wordt toegestaan. Wel is er een afwijking mogelijk voor een hogere categorie, mits de aard van dit bedrijf en de invloed ervan op de omgeving aansluit bij bedrijven uit de toegestane categorieën.
3. De Staat van bedrijfsactiviteiten is in die zin uitgekleeft dat geen bedrijfsactiviteiten worden genoemd van milieucategorie 4 en hoger. Daarmee is de staat in overeenstemming met hetgeen wordt toegelaten. Dit was ook in het vigerende bestemmingsplan al zo. Verder zijn de detailhandelsactiviteiten uit deze staat van bedrijfsactiviteiten gehaald. Detailhandel wordt nu specifiek aangeduid binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’.



4. Het klopt dat de werkzaamheden van het bedrijf in kwestie nu voor een deel zijn wegbestemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De activiteiten in categorie 20 zijn nog genoemd, maar die in 5153 niet. Dit is niet bedoeld. Per ongeluk is de categorie 51 'Groothandel en handelsbemiddeling' als detailhandel aangezien en verwijderd. Deze rubriek wordt toegevoegd, evenals enkele andere nu nog missende, maar toegestane categorieën.
5. Dit is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Wel is het nu mogelijk gemaakt om productiegebonden detailhandel uit te oefenen tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>. De gemeentelijke visie is ook gericht op het ontwikkelen van volumineuze detailhandel in Vak A en langs de Hoofdweg (ten behoeve van de beeldkwaliteit en de etalagefunctie). De overige delen van het bedrijventerrein zijn primair bedoeld voor bedrijvigheid.
6. Een definitie van internethandel ontbreekt in het bestemmingsplan. Deze definitie wordt toegevoegd en zal luiden: "Detailhandel zonder showroom in niet dagelijkse artikelen, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media loopt en waarvan de levering van producten hoofdzakelijk plaatsvindt via post of koeriersdiensten".  
De definitie van productiegebonden detailhandel ziet op ondergeschikte detailhandel bij het productieproces. Onduidelijk is waarom deze te rigide zou zijn. Ook de verwijzing naar de maatvoering in relatie tot het kantoor is onduidelijk. De maatvoering betreft 15% van de totale bruto vloeroppervlakte van een bedrijf met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Dat is niet gerelateerd aan een eventueel aanwezige kantoorfunctie.
7. Hier wordt permanente/structurele opslag van goederen voor de voorgevel mee bedoeld. Opslag enkel gedurende openingstijden is mogelijk.
8. Dit is nu niet goed duidelijk gemaakt. In de regels zal als bijlage de Nota parkeernormen worden opgenomen, zodat kenbaar is wat deze parkeernormen zijn. Verder wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen om te voorzien in eventueel minder parkeerplaatsen als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en de verkeersveiligheid niet in gevaar komt. Dit zal vooral het geval zijn als toepassing van de parkeernormen leidt tot onrealistische en onbillijke parkeernormen bij toepassing van de nota.

## Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- De Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangevuld met de categorie 51 'Groothandel en handelsbemiddeling'. Daarnaast worden enkele nu nog missende categorieën toegevoegd;
- Er wordt een definitie toegevoegd van 'internethandel', zijnde: "Detailhandel zonder showroom in niet-dagelijkse artikelen, waarvan de handel voornamelijk via Internet en andere media loopt en waarvan de levering van producten hoofdzakelijk plaatsvindt via post of koeriersdiensten";

- De parkeernota wordt in de bijlage bij de regels opgenomen. De regels worden daarop aangepast en voorzien van een afwijkmogelijkheid indien stringente naleving van de parkeernota leidt tot onrealistische eisen.

### 1.2.2

#### **Indiener 2**

##### Samenvatting reactie

De presentaties en nadere toelichting tijdens de informatieavond op het bestemmingsplan hebben ons geen antwoord gegeven op de vraag hoe en of er nog plaats is voor ons binnen het nieuwe bestemmingsplan. Graag maken we hierover een afspraak.

##### Beantwoording

De afspraak is gemaakt en een gesprek heeft plaatsgevonden. De gemeente gaat nog altijd uit van een verdubbeling van de Hoofdweg op haar eigen grondgebied. Daarbij is het uitgangspunt dat de woning en het bedrijfspand aan de Hoofdweg 43 gehandhaafd blijven. Op basis van het definitieve ontwerp van de verdubbeling van de Hoofdweg uit 2004, is dit mogelijk. Bij de herinrichting van de weg zal tegelijk worden gekeken naar de meest verkeersveilige wijze van het in- en uitrijden van het perceel.

Eén en ander is nog wel afhankelijk van de resultaten van het onderzoek naar de definitieve inrichting van de Hoofdweg op met name het grondgebied van de gemeente Zuidplas.

##### Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Verkeer' is in overeenstemming met het definitieve ontwerp voor de Hoofdweg uit 2004. Wel zal voor de Hoofdweg worden aangegeven dat er 2x2 rijstroken zijn toegestaan binnen de bestemming. Dit komt overeen met de vigerende situatie.

### 1.2.3

#### **Indiener 3**

##### Samenvatting reactie

1. in relatie met plannen voor nieuwbouw wordt bezwaar gemaakt tegen de (nieuw) opgelegde parkeernorm van 2 personenauto's per 100 m<sup>2</sup> BVO. Dit is buiten alle proporties en sluit ook niet aan op bedrijfsvoering en personeelsbezetting.
2. bezwaar wordt gemaakt tegen de te hanteren afstand van 3 meter tussen niet aaneen gebouwde gebouwen op een bouwperceel. In de bestaande situatie is deze afstand al korter. Met de beoogde uitbreiding zal sloop en nieuwbouw plaatsvinden op dezelfde plek en nu betekent deze regeling dat dit niet zo mogelijk is.

### Beantwoording

1. de parkeernota wordt als bijlage bij de regels opgenomen, zodat duidelijk wordt wat de normen zijn. Vervolgens wordt wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen indien het toepassen van de parkeernota leidt tot een meer stringent beleid dan bedoeld. Deze afwijkingsbevoegdheid zou hier kunnen worden toegepast.
2. de strijdigheid van het bouwplan van indiener met het bestemmingsplan bestaat uit het niet voldoen aan de afstand tussen het gebouw en de achterperceelsgrens (1,5) meter. Deze afstand van 1,5 meter is van belang voor de brandveiligheid. Op grond van artikel 18.2 onder b is het mogelijk om te herbouwen op dezelfde locatie met eventueel een mindere bestaande afstand dan dat het voorontwerpbestemmingsplan regelt. Mede ten behoeve van de brandveiligheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit, zal de 3 meter ruimte tussen niet aaneengebouwde gebouwen blijven staan. Wel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om van deze maten af te wijken, mits de brandveiligheid dit toelaat.

### Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- De parkeernota wordt in de bijlage bij de regels opgenomen. De regels worden daarop aangepast en voorzien van een afwijkingsmogelijkheid indien stringente naleving van de parkeernota leidt tot onrealistische eisen;
- Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van de afstandsmaten ten opzichte van zij- en achterperceelsgrens en voor de afstand tussen gebouwen. Dit is alleen mogelijk als de brandveiligheid niet in gevaar komt.

### 1.2.4

#### **I n d i e n e r 4**

#### Samenvatting reactie

1. Gevraagd wordt om een eenvoudigere methode om het plan te kunnen afdrucken en bekijken. Het lukt verder niet het beeldkwaliteitsplan te bekijken.
2. Ons pand valt binnen de veiligheidszone van de A20 en het plasbrand aandachtsgebied (PAG)? Geeft dat voor ons nog beperkingen aan het gebouw?

### Beantwoording

1. de stukken worden als PDF opgestuurd.
2. het gebouw ligt buiten het plasbrand aandachtsgebied (de zone hiervan bedraagt 30 meter). Wel valt het binnen het invloedsgebied van de A20. Bij herontwikkeling kunnen er in het kader van externe veiligheid eisen worden gesteld aan het gebouw en ten aanzien van vluchtwegen.

### Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### 1.2.5

##### **Indiener 5**

###### Samenvatting reactie

Er is ter plaatse een maximale hoogte opgenomen van 12 meter, terwijl er middels dakopbouwen sprake is van bouwhoogten tot 13 meter.

###### Beantwoording

De bouwhoogte zal ter plaatse worden veranderd in 13 meter.

###### Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing op de verbeelding. De maatvoering zal ter plaatse in een bouwhoogte van 13 meter worden veranderd.

#### 1.2.6

##### **Indiener 6**

###### Samenvatting reactie

Verzocht wordt om de gehele woonwagenlocatie als woonlocatie te zien, gericht op de mogelijkheid dat in de toekomst de locatie geheel vrij komt voor woningbouw.

###### Beantwoording

Het geven van een woonbestemming aan de woonwagenlocatie is vanuit een milieutechnisch oogpunt niet wenselijk, omdat:

- het opnemen van een woonbestemming problemen oplevert voor de omliggende bedrijven. Deze zullen in hun functioneren/uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt gelet op de afstanden die er tussen bedrijven en woningen moeten worden aangehouden (milieuzonering);
- het geven van een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is i.v.m. de geluidbelasting van de omliggende wegen;
- tenslotte ligt de locatie wel erg geïsoleerd van andere woonbebouwing. Als de locatie vrijkomt ligt het meer voor de hand er een bedrijvenbestemming aan te geven.

###### Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 1.2.7

##### **Indiener 7**

###### Samenvatting reactie

1. Aangegeven wordt waar CapelleXL staat in relatie tot het ruimtelijke beleid van de provincie. Gewezen wordt op de status van 'Winkelcentrum ontwikkelen' dat gerelateerd is aan Alexandrium. Aangegeven wordt dat de provincie het aanmoedigt om samen met Alexandrium en Nieuwerkerk aan den IJssel de ingeslagen weg van 'woonboulevard naar winkelboulevard' te ontwikkelen.

vard' in te zetten. Deze ruimte wordt echter niet geboden in het conserverende voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Dit zou wel moeten gebeuren, minstens met een wijzigingsbevoegdheid.

2. Is het aspect duurzaamheid niet onderbelicht? Door meerdere functies in het gebied toe te staan, zoals zorginstellingen en studentenwoningen, kan een betere benutting plaatsvinden van nu leegstaande panden en worden eigenaren en gebruikers uitgedaagd om incurante panden te transformeren.
3. Graag ziet men een naamswijziging van het bestemmingsplan en het gebied in het algemeen, waarin de naam CapelleXL een prominente plek krijgt.
4. Gepleit wordt voor het meer zichtbaar maken van consumenten internet-bedrijven;
5. Het beeldkwaliteitsplan geeft niet de nodige ruimte om tot een upgrading te komen. Graag deze niet tegelijk met het bestemmingsplan vaststellen, maar op een later moment met een meer ambitieuze inhoud, waarin ook meer aandacht is voor de langere termijn.

#### Beantwoording

1. Ten eerste voor de duidelijkheid: CapelleXL wordt niet bedoeld met 'winkelcentrum ontwikkelen', zoals dit op kaart 1 van de Nota detailhandel van de provincie Zuid-Holland staat. Daarmee wordt Alexandrium bedoeld. Wel staat het Hoofdweggebied (waaronder CapelleXL) op kaart 7 'perifere detailhandel' als 'opvanglocatie perifere detailhandel' aangegeven. Dit betekent dat er ruimte is voor vormen van perifere detailhandel met een zekere omvang, maar niet (op dit moment) voor allerlei vormen van detailhandel, leisure en horeca. Het is juist dat de provincie het winkelopervlak in de regio wil verminderen, omdat er nu al sprake is van een overaanbod.

Het bestemmingsplan gaat nu vooral uit van het bestemmen van de vigerende en bestaande situatie. Wel wordt voor Vak A een "business-case" opgesteld. Dit betreft een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Een en ander binnen de kaders die de provincie stelt. Hierover wordt met alle betrokken partijen overleg gevoerd, waaronder BIZ CapelleXL, de stadsregio en de provincie. Pas na afronding van de business-case en de gebleken haalbaarheid van de ambities, kan er een (onderbouwde) ruimtelijke vertaling van de ambities plaatsvinden. Deze vindt nog niet plaats in het voorliggende bestemmingsplan.

2. Leegstand is een probleem, maar wordt niet opgelost door functies toe te staan die tot beperkingen kunnen leiden voor de nog aanwezige bedrijven. Het bedrijventerrein is primair bestemd voor bedrijven. Het is toch vooral aan de markt, en aan het provinciale restrictieve bedrijventerrein ontwikkelingsbeleid, om ervoor te zorgen dat leegstaande panden weer (her)gebruikt worden.

Verder is duurzaamheid, voor zover het betrekking heeft duurzaam bouwen, vooral een aspect dat mee wordt genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Het gaat dan namelijk om technische eisen. In dit

- bestemmingsplan is vooral uitgegaan van de vigerende situatie. In die zin is geen nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt waarin duurzaamheid een rol had kunnen spelen, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaam ruimtegebruik.
3. CapelleXL is een marketingnaam. Deze worden niet tot onderdeel gemaakt van een bestemmingsplannaam of van een gebiedsnaam. De kans bestaat dat in de loop van de tijd de naam verandert en daarmee de gehele gebiedsbenaming zinloos is geworden.
  4. Het staat deze bedrijven vrij om, met in achtneming van de regels van het bestemmingsplan en de welstandsnota of het beeldkwaliteitsplan, vorm en inhoud te geven aan een betere presentatie.
  5. Het beeldkwaliteitsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar is onderdeel van de welstandstoetsing. Het heeft als concept ter inzage gelegen en zal een eigen procedure doorlopen naast die van het bestemmingsplan. Graag nemen wij uw opmerkingen mee richting de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Wij treden daarvoor graag met u in overleg.

#### Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

# Vooroverleg 2

## **2.1**

### **Instanties**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Hoofdweg toegezonden aan de vaste overlegpartners, waaronder de provincie en het waterschap.

## **2.2**

### **Resultaten vooroverleg**

De overlegreacties zijn samengevat en, indien van toepassing, voorzien van een antwoord. Indien de reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan, dan is dit aangegeven onder het kopje 'conclusie'.

#### **2.2.1**

Bureau Oudkundig Onderzoek Rotterdam

Samenvatting reactie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een reactie.

#### **2.2.2**

Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Samenvatting reactie

1. Verzocht wordt in de toelichting de resultaten van de Wegenstudie Noord-ostrand, waar de Hoofdweg deel van uit maakt, en de daarmee in verband staande ontwikkeling van de A13/16 in uw toelichting op te nemen.
2. Het bestemmingsplan wordt gezien als een grootschalige ontwikkeling (zijnde de ontwikkeling van 250 woningen, 10 ha. bedrijventerrein of 5.000 m<sup>2</sup> kantoren) en daarvoor is het noodzakelijk een mobiliteitsparagraaf op te nemen waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan in beeld worden gebracht voor zowel de rijksinfrastructuur als het onderliggend wegennet. Bij eventuele negatieve effecten dient aangegeven te worden welke maatregelen daartegen worden genomen en wat de financiële gevolgen daarvan zijn.
3. Verzocht wordt in de toelichting de toename van het groepsrisico en de overschrijding van de oriënterende waarde te verantwoorden in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20.
4. Tenslotte wordt verzocht om in het kader van buitenreclame langs de A20 vooraf in overleg te treden met Rijkswaterstaat in het geval plaatsing van hoge en grote objecten (zoals reclamezuilen) langs deze rijksweg aan de

orde is. Dit om er zorg voor te dragen dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die afleiding en gevaar opleveren voor het autoverkeer.

#### Beantwoording

1. Deze wegenstudie zal in het beleidskader in de toelichting worden opgenomen, met daarbij aandacht voor de verbinding A13/A16.
2. Het bestemmingsplan betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Er is geen sprake van een 'grootschalige ontwikkelingen', zoals gesteld in de reactie. Wel staat de gemeente voor om op termijn te komen tot een herontwikkeling van Vak A. Deze herontwikkeling is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Onlangs zijn de voorbereidingen voor deze herontwikkeling gestart en gesprekken gestart met betrokken partijen. De gemeente zal ook in overleg treden met Rijkswaterstaat ten aanzien van de verkeersaspecten.
3. De toelichting zal hierop worden aangepast.
4. Deze opmerkingen nemen wij ter harte.

#### Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- de toelichting wordt aangevuld met een tekst over de Wegenstudie Noordoostrand;
- het groepsrisico in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20 wordt verantwoord.

#### 2.2.3

##### Gemeente Zuidplas

#### Samenvatting reactie

Gereageerd wordt op de tekst in paragraaf 2.3.5 over de aansluiting van de Hoofdweg op de rotonde bij de Laan van Avantgarde (gemeente Zuidplas). Verzocht wordt om een tekstverduidelijking en -aanpassing in relatie tot de stand van zaken over dit onderwerp binnen de gemeente Zuidplas.

#### Beantwoording

In het kader van de ontwikkeling van de Rotterdamse wijk Nesselande zijn indertijd afspraken gemaakt over de verdubbeling van de Hoofdweg tussen de gemeente Rotterdam, de gemeente Zuidplas en de gemeente Capelle a/d IJssel. De verdubbeling op Capels grondgebied is, tot aan de woning Hoofdweg 43, al jaren geleden uitgevoerd. Op dit moment levert de versmalling van 2 naar 1 rijstrook ter hoogte van woning 43 in de avondspits al problemen op bij de kruising met de Burgemeester Schalijlaan. De gemeente Capelle houdt daarom vast aan een profiel van 2x2 rijstroken.

De gemeente Zuidplas houdt vast aan een profiel van 2 maal 1 rijstrook. Samen met Rotterdam wordt er nu gezocht naar een oplossing zonder verdubbeling, waarbij het verkeer toch verwerkt kan worden. Uitgangspunt voor de gemeente Capelle a/d IJssel is het verder verdubbelen van de Hoofdweg op haar grondgebied met een goede overgang naar het nieuwe profiel in Zuidplas.



## Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- paragraaf 2.3.5 van de toelichting wordt genuanceerd in lijn met huidige stand van zaken. Tevens zal voor de Hoofdweg worden aangegeven dat er 2x2 rijstroken zijn toegestaan binnen de bestemming.

### 2.2.4

#### ProRail

##### Samenvatting reactie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een reactie.

### 2.2.5

#### Gasunie

##### Samenvatting reactie

1. De gasleiding is op de verbeelding niet geheel correct opgenomen. Een digitale tekening wordt nageleverd. Verder wordt geconstateerd dat bouwvlakken soms tot dichterbij dan 5 meter de leiding naderen. Dit is niet gewenst.
2. Verzocht wordt het artikel 'Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat hieruit duidelijk blijkt dat de gasleiding bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. Hiervoor is een tekstvoorstel toegevoegd.
3. Een tekstwijziging wordt voorgesteld ten behoeve van de afwijkingsmogelijkheid, opgenomen in artikel 13.3. Dit om de regels in lijn te krijgen met de laatste jurisprudentie waarin duidelijk is geworden dat er geen beoordelingsvrijheid is om af te wijken en geen kwetsbare objecten kunnen worden toegestaan.
4. In artikel 13.3 en 13.4 ontbreekt het verplicht inwinnen van advies bij de leidingbeheerder. Gesteld wordt dat alleen een goede afweging kan worden gemaakt als ook de leidingbeheerder wordt gehoord. Hiervoor wordt een tekstvoorstel meegegeven.
5. Verzocht wordt ook het permanent opslaan van goederen tot verboden gebruik te verklaren binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

##### Beantwoording

1. De dubbelbestemming en de bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe bouwvlakken opgenomen. Na het bekijken van de exacte ligging van de gasleiding volgens de laatste digitale tekeningen, blijkt ten noorden van de Hoofdweg een deel van de gasleiding en de omliggende zone door het bouwvlak te lopen. Het bouwvlak wordt hierop aangepast.
2. Dit tekstvoorstel wordt overgenomen.
3. Dit tekstvoorstel wordt overgenomen.
4. Dit tekstvoorstel wordt overgenomen.
5. Dit wordt opgenomen in deze dubbelbestemming.

## Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- De gasleiding in het noordoosten van het plangebied wordt aangepast aan het tracé dat de Gasunie digitaal heeft aangeleverd;
- Het artikel 'Leiding-Gas' wordt geredigeerd, zodat de gasleiding voorrang krijgt bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere bestemmingen. Ook in het geval van strijdigheid;
- Het artikel 'Leiding-Gas' wordt geredigeerd, zodat de afwijkingsbevoegdheid wordt verscherpt met als voorwaarden dat de veiligheid m.b.t. de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegevoegd;
- Het artikel 'Leiding-Gas' wordt geredigeerd, zodat nu ook advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder in het geval van afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- Ook voor het permanent opslaan van goederen wordt opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

### 2.2.6

K P N

#### Samenvatting reactie

1. Voor het bestaande netwerk heeft het bestemmingsplan geen gevolgen.
2. In het geval van nadere uitwerking van de plannen wordt gevraagd om overleg ten aanzien van het creëren van nieuwe tracés, het vrijwaren van bestaande tracés en het mogelijk nieuw plaatsen van kabelverdeelkasten.

#### Beantwoording

1. Voor kennisgeving aangenomen.
2. Er is geen sprake van een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen. Eventuele installaties benodigd voor nutsvoorzieningen zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk als doeleinden van openbaar nut. Gezien de schaal hiervan passen deze veelal in de bouwregels die dergelijke bouwwerken tot 3 meter hoog mogelijk maken.

## Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2.2.7

S T E D I N

#### Samenvatting reactie

Het overwegend conserverende bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen. In het geval van nieuwe ontwikkelingen worden een aantal voorwaarden meegegeven waar rekening mee moet worden gehouden.

## Beantwoording

Voor kennisgeving aangenomen.

## Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2.2.8

#### Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond

##### Samenvatting reactie

De risicobronnen worden benoemd en behandeld. Vervolgens wordt geadviseerd over vluchtroutes, schuilplekken en de constructie van bouwwerken. Ook wordt gewezen op het voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening, zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Verder wordt aangegeven te voorzien in voldoende voorlichting.

## Beantwoording

In de toelichting zal de aanvullende informatie van de Veiligheidsregio worden meegenomen en vindt er een verantwoording plaats van het groepsrisico. Verder worden de plasbrandaandachtsgebieden langs de A20 en de spoorlijn en de vrijwaringszone voor de gasleiding op de verbeelding opgenomen en in de regels geregeld.

## Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Er wordt een notitie verantwoording groepsrisico in het bestemmingsplan opgenomen die ingaat op het advies van de veiligheidsregio.
- Er worden twee gebiedsaanduidingen opgenomen ten behoeve van het plasbrandaandachtsgebied (PAS): langs de A20 en langs de spoorlijn met bijbehorende regeling. In deze zone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gevestigd.
- Er wordt een gebiedsaanduiding opgenomen voor een vrijwaringszone gasleiding. In deze zone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gevestigd.

### 2.2.9

#### Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

##### Samenvatting reactie

1. Verzocht wordt nog enkele aanwezige watergangen als zodanig te bestemmen. Hiervoor is een kaart meegeleverd.
2. Verwezen wordt naar nieuwe tekst ten aanzien van de compensatie voor verharding;
3. Een correctie wordt aangegeven ten aanzien van de huidige situatie waterhuishouding. Het Hoofdweggebied kent geen eigen waterpeil.

4. Bij de toekomstige waterkwantiteit wordt gesproken over een wens van het hoogheemraadschap (drooglegging tot 1.3 m), maar dit is een advies.
5. Er zijn in het gebied geen waterkeringen gelegen. Graag dit vermelden.

#### Beantwoording

1. In de bestemming 'Water' zijn de hoofdwatgangen opgenomen, overeenkomstig de door het Hoogheemraadschap opgestuurde informatie. Daarnaast is water opgenomen binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen. In verband met het onderhoud van de hoofdwatgangen is daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen langs de hoofdwatgangen.
2. De tekst wordt hierop aangepast.
3. De tekst wordt hierop aangepast.
4. De tekst wordt hierop aangepast.
5. De tekst wordt hierop aangepast.

#### Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- In de waterparagraaf worden enkele tekstverbeteringen doorgevoerd, waardoor de paragraaf aansluit bij het beleid van het hoogheemraadschap.

#### 2.2.10

##### Provincie Zuid-Holland

#### Samenvatting reactie

1. Het beleid in de verordening Ruimte staat een combinatie van winkel/showroom/afhaal in de weg. Een winkel/showroom in foto-artikelen op een perifere locatie is in strijd met ons beleid en uitsluitend toegelaten in een winkelcentrum. De combinatie is daarom niet mogelijk op een perifere locatie.
2. Voldaan dient te worden aan artikel 9, lid 4 (nevenassortimenten) en lid 6 (ontwikkelingen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> met perifere detailhandel).

#### Beantwoording

1. Met betrekking tot de passage over de "winkel-showroom in fotoartikelen" wordt opgemerkt dat de gemeente op 1 augustus 2005 aan een internetbedrijf in fotoartikelen vrijstelling (ex artikel 19, lid 3 WRO) heeft verleend van het bestemmingsplan "Hoofdweg 1998", voor het gebruik van het pand Rietbaan 5 ten behoeve van (beperkte) detailhandelsactiviteiten. Het gaat hier om het afhalen van via internet bestelde producten. Als restrictie is bij de vrijstelling opgenomen dat de bezoekersruimte een maximale oppervlakte van 170 m<sup>2</sup> mag hebben. Gelet op het standpunt van de provincie in deze zullen wij het betreffende bedrijf laten weten dat de gewenste uitbreiding van de detailhandelsactiviteiten ter plaatse niet mogelijk is. In het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg, gelet op de verleende gebruiks-vrijstelling, is voor het bedrijf een aanduiding opgenomen ("afwijkende functie"). Deze aanduiding kan - na beëindiging van de betreffende activi-

teiten - worden verwijderd door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5 regels).

Om de term "Internethandel" te verduidelijken zullen nog de volgende wijzigingen worden aangebracht: In de regels zal worden opgenomen dat "Internethandel" niet ziet op dagelijkse artikelen en zal de term "bezoekersfunctie" worden vervangen door "afhaaloket".

2. In genoemd artikel zijn o.a. regels opgenomen voor nevenassortimenten en regels voor ontwikkelingen groter dan 1000 m<sup>2</sup>, mede gelet op de regionale afstemming. Hierover wordt het volgende opgemerkt. Het Hoofdweggebied is aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel (kaart 7) en heeft zich ook als zodanig, met name de concentratie van woonwinkels ontwikkeld. Het opnemen van een verplicht advies van het REO alsmede het DPO vereiste verdragen zich niet met de gegeven positieve bestemming "Detailhandel- Woonboulevard"/aanduiding volumineuze detailhandel. Gelet op het feit dat het Hoofdweggebied al sinds jaar en dag als pdv-locatie fungeert zijn wij ook van mening dat het opnemen van deze instrumenten in het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Voor Vak A, de woonboulevard, zijn wij bezig met het opstellen van een "business-case" teneinde de mogelijke herontwikkeling van dit gebied te bewerkstelligen. Deze herontwikkeling bevindt zich nog in de onderzoeksfase en is nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen. In dit kader zullen mogelijk ingrijpende wijzigingen worden aangebracht waarover wij graag met de provincie in overleg treden. Naar voren is nog gekomen dat een (tekstuele) aanpassing aan de meest recente versie van de provinciale verordening gewenst is. In dat kader zullen de in artikel 9 genoemde branches worden aangepast en dient bij de opsomming van de branches het woordje 'zoals' te vervallen. Ook het woord 'zeer' bij volumineuze detailhandel komt te vervallen. De tekst wordt hierop aangepast.

## Conclusie

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- In de begripsbepalingen worden de begrippen ten aanzien van zeer volumineuze detailhandel tekstueel aangepast, waarbij de toegestane branches limitatief worden opgenomen.
- De definitie van internethandel is aangepast waarbij is benadrukt dat het niet gaat om dagelijkse artikelen. Verder wordt er gesproken van een afhaaloket en niet van een bezoekersfunctie.
- Het woord 'zeer' wordt verwijderd in de definities met betrekking tot volumineuze detailhandel.



# Ambtshalve aanpassingen

# 3

## 3.1

### **Aanpassing 1**

In enkele gevallen is sprake van hogere bouwhoogten dan in het voorontwerpbestemmingsplan is toegestaan. Het gaat om legaal vergunde bouwhoogten. Op de verbeelding zullen de volgende gebouwen worden voorzien van een hogere correcte bouwhoogte:

- Venkelbaan 101
- Cornusbaan 63+65
- Essebaan 11
- Essebaan 65
- Rietbaan 40
- Ligusterbaan 1
- Cypresbaan 15
- Lylantsebaan 1
- Lylantsebaan 11
- Hoofdweg 22, 24 en 26.

## 3.2

### **Aanpassing 2**

De aanduiding “Detailhandel Volumineus” langs de Hoofdweg loopt nu in enkele gevallen dwars door gebouwen heen. Deze wordt nauwkeuriger vastgelegd en begrensd door de aanwezige gebouwen, zodat met name de eerstelijnsbebouwing binnen de aanduiding valt.

## 3.3

### **Aanpassing 3**

Het voorontwerpbestemmingsplan maakte gebruik van een deels verouderde topografische ondergrond. Deze wordt vervangen door een actuele topografische ondergrond. De verbeelding wordt hierop aangepast.

### **3.4**

#### **Aanpassing 4**

Voor het pand Lylantse Plein 1 wordt de aanduiding 'kantoor' toegevoegd.

### **3.5**

#### **Aanpassing 5**

De tekst wordt op verschillende plekken geactualiseerd in relatie tot actueel beleid en het beeldkwaliteitsplan.

### **3.6**

#### **Aanpassing 6**

Voor het nutsgebouw Hoofdweg 20a is de aanduiding 'afwijkende milieucategorie' verwijderd.

### **3.7**

#### **Aanpassing 7**

De verbeelding wordt aangepast aan de nieuwe topografische ondergrond. Recent gerealiseerde bebouwing wordt opgenomen en de aanduidingen worden, waar nodig, aangepast, waaronder de Cornusbaan 63-65 en de Schinkelsebaan 9.

### **3.8**

#### **Aanpassing 8**

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor de plaatsing van openbare nutsgebouwen. Deze mogen maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> hebben. In relatie hiermee is de algemene afwijkingsregel verruimd, zodat een bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> bij afwijking kan worden toegestaan.

### **3.9**

#### **Aanpassing 9**

Aan paragraaf 4.11 (economische uitvoerbaarheid) wordt toegevoegd dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.



### **3.10**

#### **Aanpassing 10**

Hoofdstuk 5 (Juridische toelichting) wordt aangepast gelet op de wijzigingen die er in de regels en de verbeelding hebben plaatsgevonden.

### **3.11**

#### **Aanpassing 11**

Voor de reclamemast aan de Capelseweg is een ruimere plaatsaanduiding opgenomen.



# Inspiraak en overleg



Overzicht inspraakreacties, inclusief nummering:

Nr.	Naam indiener	Adres indiener en/of emailadres	Woonplaats
1	Stijn Boot (Boot Haeser Walraven advocaten), namens Jongeneel BV (Hillebergsche Gevelproducten)	Vlierbaan 15	Capelle a/d IJssel
2	Bewoners Hoofdweg 43	Hoofdweg 43	Capelle a/d IJssel
3	B.J. Tukker (Tukker Architectuur en Advies), namens Bakkerij Klootwijk	Vlierbaan 2	Capelle a/d IJssel
4	P. den Bremer van Vastned Retail Nederland B.V.	Lichtenauerlaan 130 betreft Lylantse Baan 7b en c	Rotterdam
5	NSI, namens Vastned Retail Nederland B.V.	Kruisweg 661-665, betreft Hoofdweg 22-26 te Capelle a/d IJssel	Hoofddorp
6	G. Ketelaars, namens Havensteder	Mia van IJperenplein 70 betreft het Woonwagencentrum	Rotterdam
7	BIZ Capelle XL	Nederwaard 10	Capelle a/d IJssel



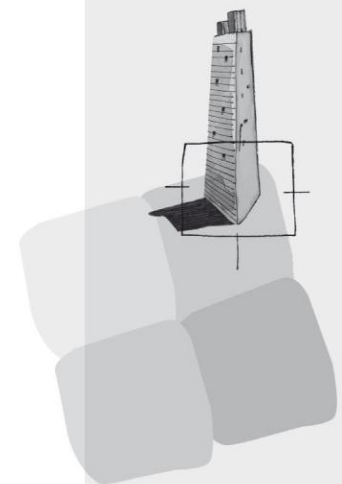
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Capelle aan den IJssel

Contactpersoon  
mevrouw M. Vroonland-Kruisheer

Projectleiding  
Dhr. R.Raat  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
053.00.02.00.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Utrechtseweg 7  
Postbus 2153  
3800 CD Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 033 461 14 11  
E [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort