

**Bestemmingsplan Hoofdweg - Nota van
Beantwoording - zienswijzen**

**Bestemmingsplan Hoofdweg - Nota van
Beantwoording - zienswijzen**

Inhoud

Nota van Beantwoording - zienswijzen

30 mei 2013

Projectnummer 053.00.02.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Zienswijzen	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Overzicht zienswijzen	5
1.2.1	Indiener 1	5
1.2.2	Indiener 2	7
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	12
1.2.8	Indiener 8	14
1.2.9	Reacties overlegpartners	16
2	Ambtshalve aanpassingen	17
2.1	Aanpassing 1	17
2.2	Aanpassing 2	17
2.3	Aanpassing 3	17
2.4	Aanpassing 4	17
2.5	Aanpassing 5	18
2.6	Aanpassing 6	18
2.7	Aanpassing 7	18
2.8	Aanpassing 8	18
2.9	Aanpassing 9	18
2.10	Aanpassing 10	19
2.11	Aanpassing 11	19
2.12	Aanpassing 12	19
3	Overzicht indieners zienswijzen	21

Z i e n s w i j z e n



1.1

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg heeft gedurende 6 weken (van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013) ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

In totaal zijn er 8 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er vijf reacties van de overlegpartners binnengekomen.

1.2

Overzicht zienswijzen

De verschillende zienswijzen 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 zienswijze

1. De zienswijze is gericht op de strijdigheid met de provinciale Verordening Ruimte. In artikel 3 onder e van de regels zijn de gronden bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen alsmede voor de verkoop van een nevenassortiment, mits het nevenassortiment niet meer bedraagt dan 20% van het bruto vloeroppervlak en een maximale oppervlakte heeft van 500m². Indiener stelt dat in deze regel niet is bepaald wat onder nevenassortiment wordt verstaan en mitsdien is toegestaan. Evenmin zijn er eisen en beperkingen gesteld aan het nevenassortiment. Indiener stelt dat artikel 3.1 onder e in strijd is met artikel 9 lid 4 Verordening Ruimte (waarin regels worden gesteld over het voeren van een nevenassortiment). Indiener stelt dit op grond van de verschillende argumenten. Artikel 3.1 onder e voldoet slechts aan voorwaarde b die gesteld is in de Verordening (het nevenassortiment niet meer ruimte in beslag neemt dan 20% van het netto verkoopvoeroppervlak). Artikel 3.1 onder e voldoet niet aan de overige voorwaarden in artikel 9 lid 4 Verordening Ruimte (a, c en d)
2. Indiener stelt dat op grond van punt 1 de gronden die worden aangeduid met de bestemming 'detailhandel volumineus' niet positief bestemd kunnen worden voor de verkoop van een nevenassortiment. Het voorstel is om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

3. Indiener heeft het verzoek om in de regels de verkoop van een nevenassortiment te schrappen danwel deze regels in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 9 lid 4 van de Verordening Ruimte.
4. Indieners zienswijze richt zich op definitie van productiegebonden detailhandel in artikel 1 van de regels. Indiener stelt dat door deze definitie niet duidelijk is welke vormen van detailhandel precies zijn toegestaan, welke detailhandel wordt aangemerkt als productiegebonden detailhandel. Daarnaast biedt dit artikel onvoldoende rechtszekerheid. Indiener heeft het verzoek om dit begrip nader te verduidelijken.

Beantwoording

1. Het voorgestane gemeentelijke beleid ten aanzien van volumineuze detailhandel, dat vertaald is in de regeling voor het bestemmingsplan Hoofdweg, sluit aan bij het meest actuele provinciale beleid en de provinciale verordening. Het bedrijventerrein Hoofdweg is door de provincie aangewezen als 'opvanglocatie perifere detailhandel'. Dit betekent dat er ruimte is voor perifere detailhandel, zoals in de in het plan beschreven volumineuze detailhandel. De definitie hiervan is in lijn met de definitie die de provincie Zuid-Holland hanteert.
In de Verordening Ruimte (2012) staan nu drie voorwaarden vermeld voor het mogelijk maken van een nevenassortiment. Aan deze voorwaarden is in de regels voldaan, met dien verstande dat een eventuele ontwrichting van de detailhandelonderzoek, bepaald door distributieplanologisch onderzoek, impliciet al is bepaald in de Nota detailhandel van de provincie Zuid-Holland door de aanwijzing tot 'opvanglocatie perifere detailhandel'. Verder zijn wij van mening dat het voeren van een nevenassortiment door de opgenomen regels voldoende wordt beperkt. Zo dient het nevenassortiment te passen bij het hoofdassortiment (opgenomen in de definitiebepaling, artikel 1) en is het beperkt tot 20% van de winkelverkoopvloeroppervlak tot een maximum van 500 m² winkelvloeroppervlak (zie ook ambtelijke wijziging 8).
2. De provincie heeft in haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat met de in het bestemmingsplan opgenomen restricties, het plan nu in overeenstemming is gebracht met artikel 9 van de Verordening Ruimte 2012. Er is dan ook geen belemmering om de opgenomen positieve bestemming te handhaven, mede gezien wat onder punt 1 is vermeld. Aanvullend geven wij nog aan dat de Verordening Ruimte recent is gewijzigd en dat nu geen advies van het Regionaal Economisch Overleg noodzakelijk is.
3. Verwijzend naar de beantwoording onder de punten 1 en 2 wordt hier niet aan tegemoet gekomen.
4. Bij productiegebonden detailhandel gaat het om bedrijven die als hoofdactiviteit hebben het produceren/assembleren of kweken van een product. De verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte activiteit ten opzichte van het productie-/assemblageproces. Gezien de verkeersaantrekkende werking en het veelal niet op deze functie aangepaste parkeersituatie, alsmede om te voorkomen dat een han-

dels- en bedrijfsterrein langzaam wordt omgevormd tot een detailhandelslocatie, is het nodig dat er regels worden opgesteld over de omvang van deze productiegebonden detailhandel. In het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat maximaal 15% van het bruto vloeroppervlak, met een maximum van 50 m² hiervoor mag worden gebruikt. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende duidelijk is gemaakt wat onder productiegebonden detailhandel moet worden verstaan en dat daarmee deze vorm van detailhandel voldoende is beperkt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2.2

Indiener 2

Samenvatting reactie

1. Indiener heeft de intentie te komen tot een herontwikkeling van drie panden binnen het plangebied. Het gaat om de volgende panden:
 - *Pand Lylantse Baan 9*: hier kan worden gedacht aan grootschalige detailhandel, maar ook zou er kleinschalige horeca en eventueel leisure in moeten kunnen;
 - *Lylantseplein 1*: hier speelt een concreet initiatief om er een indoor speelparadijs te vestigen volgens de formule Monkey Town.
 - *Lylantse baan 14*: hier speelt een concreet initiatief om een indoor skatebaan te vestigen onder de naam Skatefever.

In relatie met deze ontwikkelingen wordt het verzoek gedaan om de bestemming van de percelen Lylantse Baan 9 en 14 en Lylantseplein 1 in het bestemmingsplan 'Hoofdweg' uit te breiden met de bestemmingen 'leisure' en 'horeca (categorie 2 en 3)' en daartoe de verbeelding en betreffende planregels aan te passen. Ter onderbouwing van het verzoek zijn verder in de bijlage gegevens en berekeningen opgenomen t.a.v. parkeren en verkeer bij de verschillende locaties.

Beantwoording

1. Samen met de betrokken ondernemers en BIZ CapelleXL werkt de gemeente aan de ontwikkeling en toekomst van het zogenaamde Vak A op het bedrijventerrein Hoofdweg (Business Case). Ook planologisch wordt hieraan een bijdrage geleverd. In het in zijn hoofdopzet conserverende bestemmingsplan Hoofdweg is daartoe de planologische regeling aangesloten op het bestaande gebruik. Dit heeft geleid tot de opname van de bestemming 'Detailhandel-Woonboulevard' in het nieuwe bestemmingsplan. Deze zienswijze laat zien dat zich in het gebied meer nieuwe initiatieven aandienen. De gemeente is blij met de ontplooiing van deze initiatieven, maar ze zijn nu minder goed in te passen in het conserverende bestemmingsplan 'Hoofdweg' dat voornamelijk de bestaande situatie planologisch regelt.

De gemeente staat dan ook geen wijziging (bij vaststelling) van het bestemmingsplan 'Hoofdweg' voor. Dat past niet bij het karakter van het plan, leidt tot planvertraging en zou tot de suggestie van ad-hoc beleid leiden. Bovendien heeft hierover geen overleg met belanghebbenden plaatsgevonden (inspraak, wettelijk overleg). Wel erkent de gemeente het belang van een flexibele regeling die ruimte biedt voor nieuwe initiatieven.

In relatie met de al gestarte Business Case voor Vak A, zet de gemeente dan ook in op het komen tot een afzonderlijke nieuwe planologische regeling voor de initiatieven die worden genoemd door indiener. De ontwikkeling van deze nieuwe planologische regeling (bestemmingsplan) zal zo spoedig mogelijk worden opgepakt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2.3

Indiener 3

Samenvatting reactie

1. Het initiatief Skatefever wordt door indiener beschreven. Het initiatief betreft leisure in de vorm van indoor roller skating. Het concept past goed op de woonboulevard CapelleXL, omdat men ook winkelend publiek wil trekken. Gesteld wordt dat de gemeente het parkeren als probleem ziet. Aangegeven wordt dat meer dan de helft van de bezoekers met het openbaar vervoer of met eigen vervoer komt (anders dan met de eigen auto). De locatie is ook goed bereikbaar voor de doelgroep middels de aanwezige fietspaden. Het bezoekersaantal is gereguleerd en zal niet hoger dan 75 bezoekers per dag bedragen. Er is dan ook voldoende parkeergelegenheid.
2. Aanvullend hierop is later aangegeven dat men bezwaar heeft tegen toepassing van de parkeernorm voor discotheek en graag de parkeernorm voor 'kleine ijsbaan' van toepassing ziet (2,1 pp. Per 100 m²).
3. Indiener ziet geen alternatieve locaties in Capelle a/d IJssel. De locatie aan de Lylantse Baan 14 is perfect. Verzocht wordt de vigerende bestemming ter plaatse uit te breiden, zodat leisure en horeca mogelijk is.

Beantwoording

1. De locatie ligt in Vak A van het bedrijventerrein. De gemeente staat positief tegenover nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Het initiatief past echter niet in het conserverende karakter van het bestemmingsplan Hoofdweg en kan nu niet eerst bij de vaststelling worden meegenomen. De gemeente zet in op het komen tot een nieuwe planologische procedure (nieuw bestemmingsplan) voor dit initiatief. Binnen deze procedure is het dan nog mogelijk om alle relevante belangen en uitvoerbaarheidsaspecten mee te nemen.
2. De Nota Parkeernormen is het toetsingskader voor de bepaling van de benodigde parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is voorzien in een afwij-

kingsmogelijkheid indien stringente naleving van de Nota Parkeernormen leidt tot onrealistische eisen. Deze afweging zullen we maken in het kader van de voorgestane nieuwe planologische procedure voor dit initiatief.

3. Zoals aangegeven staat de gemeente Capelle a/d IJssel positief tegenover initiatieven als deze. Het is nu (niet meer) mogelijk om deze verantwoord en voldoende afgewogen op te nemen in het (ook in hoofdzaak conserve-rende) bestemmingsplan Hoofdweg. Wel wil de gemeente samen met initi-atiefnemer komen tot een nieuwe planologische procedure, gericht op het mogelijk maken van dit initiatief.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2.4

Indiener 4

Samenvatting reactie

1. Verzocht wordt om het perceel van Micro Fashion in het bestemmingsplan Hoofdweg uit te breiden met de bestemmingen 'factory-outlet' en daartoe de verbeelding en de regels aan te passen. Dit als aanvulling op de activi-teiten als groothandel in textiel.

Ter ondersteuning van dit verzoek geeft indiener aan waar de activiteiten als factory-outlet uit bestaan (verkoop van eigen merken, met name sam-ple producten of left-overs van verouderde collectie), hoe die zich onder-scheiden van reguliere detailhandel en hoe deze een bijdrage kunnen leveren aan de levendigheid en kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied.

Beantwoording

1. Voor de percelen langs de Hoofdweg is expliciet de aanduiding 'volumi-nieuze detailhandel' opgenomen. Dit om aan te sluiten bij een al in gang gezette ontwikkeling in het gebied en om te komen tot een kwaliteitsver-betering in het gebied. Deze ontwikkeling is planologisch mogelijk omdat de provincie het gebied ook ziet als opvanglocatie voor perifere detailhan-del. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. Zo is in het begrip volumineuze detailhandel limitatief benoemd welke categorieën detail-handel zijn toegestaan. Daaronder vallen niet de genoemde outlet activi-teiten. Deze zijn niet toegestaan volgens het provinciale beleid en worden dan ook niet planologisch mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2.5

Indiener 5

Samenvatting reactie

1. Verzocht wordt de bestemming van vak A en beide zijden van de Hoofdweg uit te breiden met de bestemmingen 'leisure' en 'horeca (categorie 2 en 3)' en daartoe de verbeelding en regels aan te passen;
2. Verzocht wordt om de ambities, zoals vastgelegd in de concept Structuurvisie Capelle aan den IJssel 2030, over te nemen door de bestemming van de bedrijven direct grenzend aan de Hoofdweg uit te breiden met de bestemming grootschalige detailhandel;
3. In verband met marketing en positionering van het gebied is het belangrijk de tenaamstelling van het gebied aan te passen aan de benaming in de praktijk, te weten CapelleXL.

Beantwoording

1. De gemeente Capelle aan den IJssel staat positief tegenover het kijken naar de ontwikkelingsmogelijkheden in Vak A. Het is nu echter (niet meer) mogelijk om deze nieuwe gebruiksfuncties verantwoord en voldoende afgewogen op te nemen in het (in hoofdzaak conserverende) bestemmingsplan Hoofdweg. Wel is de gemeente bereid de mogelijkheden van het gebied, waaronder een invulling voor horeca en leisure, verder te onderzoeken om zo te komen tot een Business Case. Mogelijk zal deze uitmonden in een ruimtelijke vertaling hiervan in de vorm van een nieuw bestemmingsplan voor vak A. Vooruitlopend hierop is de gemeente in principe bereid mee te werken aan bestemmingsplanherzieningen voor concrete initiatieven die passen binnen de gewenste ontwikkeling van Vak A;
2. In het bestemmingsplan is hieraan al een invulling gegeven door de opname van de aanduiding 'detailhandel volumineus' langs beide zijden van de Hoofdweg voor deze bedrijven, waarmee de vigerende vrijstellingsregeling tot een recht is geworden. Ter plaatse is deze vorm van detailhandel dus al mogelijk. De definitie hiervan sluit aan bij hetgeen de provincie in haar Verordening Ruimte toestaat voor deze locaties;
3. Een bestemmingsplan is geen marketinginstrument. De naam bedrijventerrein Hoofdweg is zoals het gebied bekend staat bij bewoners, ondernemers en gemeente. De naam van het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2.6

Indiener 6

Samenvatting reactie

1. Volgens indiener is onvoldoende inzichtelijk waarom ter plaatse de maximaal toegelaten milieucategorie is beperkt tot 3.2 en waarom de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten niet wordt gehanteerd. Ter motivatie wordt aangedragen dat er in de omgeving geen andere (bedrijfs-)woningen

of andere geluidsgevoelige objecten zijn gelegen. Voorts stelt indiener dat de berekening die wordt gegeven door de gemeente dat bovenstaande milieucategorie is bepaald wegens de afstand ten opzichte van de wijk Schollebaar niet juist is, omdat de wijk een afstand heeft van 350 meter (conform de VNG brochure).

2. Onduidelijk is wat onder internethandel wordt verstaan (artikel 1). Niet ingezien wordt waarom de planregels voorschrijven dat de aflevering van producten slechts door post/koeriersdiensten mag plaatsvinden. De definitie zou te beperkend zijn, omdat het afleveren van producten door indieners veelal plaatsvindt door middel van eigen transport en niet via de post (ook onmogelijk) of via een koeriersdienst.
3. Indiener stelt dat het begrip 'productiegebonden detailhandel' (artikel 1) te summier is. Er wordt veel zaag- en maatwerk geleverd en aangenomen wordt dat dat onder de definitie valt. Er wordt van uit gegaan dat de genoemde begrenzings zien op het bewuste onderdeel van het kantoor van cliënte, zo niet dan is het toegelaten gebruik bij bedrijven met opslag als bij indiener in feite zinledig.
4. Indiener wil graag weten hoe aangekeken moet worden tegen de beperking van de oppervlakte, waardoor de mogelijkheid van productiegebonden detailhandel niet lijkt te zijn toegesneden op cq. toepasbaar zijn voor groot-handelsbedrijven zoals dat van indiener. Dat gelet op de gebruikelijke en noodzakelijk omvang van de opslagloodsen. De bedrijfsvloeroppervlakte laat zich immers niet onderscheiden of kan de bepaling zo worden uitgelegd dat indiener met een kleine verkoopbalie in het kantoor voldoet aan de regeling?
5. Het verzoek van indiener om (telefonisch) in overleg te treden over de mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel;
6. men verkrijgt graag duidelijkheid over artikel 3.3 onder c onder 5 van de planregels waarin is geregeld dat het opslaan van goederen voor de voor-gevel of in het verlengde daarvan in strijd is met het bestemmingsplan. Opslag is niet gedefinieerd en kan in het plan ook expliciet duidelijk worden gemaakt dat tijdelijke opslag tijdens openingsuren daar niet onder valt.

Beantwoording

1. De maximale milieucategorie (3.2) is overgenomen van de vigerende regeling, die toendertijd is opgenomen in relatie met de nabij gelegen woonwijk. Het bedrijf van indiener past binnen deze maximale milieucategorie 3.2. Het gaat in dit kader om de algemene toelaatbaarheid. Hogere milieucategorieën worden niet algemeen toegelaten, omdat anders mogelijk niet aan de richtafstanden kan worden voldaan, maar kunnen wel bij afwijking worden toegekend (artikel 3.5 van de regels).
In de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn geen bedrijfsactiviteiten opgenomen van milieucategorie 4 en hoger. Daarmee is de staat in overeenstemming met hetgeen o.g.v. het geldende plan is toegelaten. Verder zijn o.a. detailhandelsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten geschrapt.

2. De gehanteerde definitie is mogelijk te beperkend wat betreft de genoemde vervoerswijzen. De definitie wordt op de volgende wijze aangepast: ‘internethandel is detailhandel zonder showroom in niet-dagelijkse artikelen, waarvan de handel via internet en andere media loopt en waarvan de levering van producten hoofdzakelijk plaatsvindt via post- of **andere besteldiensten**’.
3. Deze definitie is een algemene omschrijving welke niet op elke specifieke situatie kan worden toegesneden.
4. Groothandelsfuncties zijn gewoon mogelijk binnen de bestemming, waaronder ook opslag valt. Voor productiegebonden detailhandel is duidelijk omschreven hoe groot het oppervlak hiervan kan zijn. Als er sprake is van een kleine verkoopbalie, dan zal die naar verwachting binnen deze maatvoering passen en dus mogelijk zijn.
5. Dit overleg is er geweest. Hieruit blijkt dat men graag detailhandel in grove bouwmaterialen als vorm van perifere detailhandel wil kunnen uitoefenen. Deze vorm van perifere detailhandel is in het bestemmingsplan voorzien in de zone langs de Hoofdweg, middels de aanduiding ‘volumineuze detailhandel’. Voor de overige gebieden op het bedrijventerrein staan juist de bedrijfsactiviteiten centraal en wordt geen ruimte geboden aan detailhandelsactiviteiten, uitgezonderd de productiegebonden detailhandel.
6. Het gaat om structurele opslag, die in de loop van de tijd kan leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en op dat moment om handhaving vraagt. Tijdelijke opslag tijdens openingstijden zal in vrijwel alle gevallen niet tot een dergelijke handhavingsactie leiden. De definitie wordt echter niet aangepast, omdat de mogelijkheid bestaat dat uitzonderlijke gevallen om handhaving vragen. Ook is het lastig om de tijdelijkheid van opslag nader te definiëren. De regels worden dan ook niet aangepast. De onderhavige gebruiksregel wordt algemeen gehanteerd.

Conclusie

Het begrip internethandel (artikel 1) wordt als volgt aangepast:

‘detailhandel zonder showroom in niet-dagelijkse artikelen, waarvan de handel via internet en andere media loopt en waarvan de levering van producten hoofdzakelijk plaatsvindt via post- of **andere besteldiensten**’.

1.2.7

Indiener 7

Samenvatting reactie

1. Indiener's zienswijze heeft betrekking op de opsomming typen detailhandel en de minimale oppervlakte voor meubelbedrijven. In artikel 1 onder punt a van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld wat onder *Detailhandel in volumineuze goederen met als thema "in en om het huis"* moet worden verstaan. Dat ziet op "detailhandel in keukens, sanitair, vloerbedekking, parket, zonwering, alsmede tuincentra, buitenspeelapparatuur, fitness apparatuur, piano's, jacuzzi's, bouwmarkten en grootschalig

ge meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m²." Indiener stelt dat het onduidelijk is waar deze opsomming van branches vandaan komt. Het is ook geen logische opsomming. Dat wordt ook niet gemotiveerd. Daarnaast worden demogelijkheden voor detailhandel in volumineuze artikelen met als thema "in en om het huis" onnodig beperkt door daaraan een limitatief karakter te geven.

2. Indiener stelt dat met betrekking tot punt 1 "in en om het huis" ook een aantal andere categorieën detailhandel toegestaan zouden moeten zijn. Hiervan worden voorbeelden genoemd.
3. Indiener heeft het verzoek om de omschrijving van het toegestane ruimer te formuleren, zodat daaronder ook begrepen moet worden bedrijvigheid, die wellicht niet direct als detailhandel in volumineuze artikelen met als thema "in en om het huis" kan worden gekwalificeerd maar daar wel aan gerelateerd is (interieuradviseurs, galleries).
4. Indiener stelt dat de toevoeging dat grootschalige meubelbedrijven een minimale bruto vloeroppervlakte van 1.000 m² dienen te hebben nieuw is, onvoldoende gemotiveerd is en ook niet geldt op basis van het bestaande regime. Indiener heeft het verzoek om de minimale oppervlakte van dit soort bedrijven te verwijderen. Indien de gemeente wil vasthouden aan een bepaald minimale oppervlakte dan dient deze substantieel te worden verlaagd naar 600 m² bvo.
5. Indiener's zienswijze is gericht op de maximale oppervlakte nevenassortiment (artikel 4.1 onder a). Indiener stelt dat de toevoeging van de maximale oppervlakte van 500 m² onjuist is en onvoldoende wordt gemotiveerd. Indiener stelt dat de regel dat het nevenassortiment niet meer mag bedragen dan 20% van het bruto vloeroppervlakte voldoende beperking geeft aan het nevenassortiment dat mag worden verkocht. Voorts stellen indiener dat nu deze maximale oppervlakte ook niet geldt op basis van het bestaande planologische regime, deze hier dus ook niet kan worden toegevoegd. Indiener verzoeken om het vereiste van een maximale oppervlakte van 500 m² te laten vervallen.
6. Betreft het van toepassing verklaren van de Nota parkeernormen in het bestemmingsplan. Indiener stelt dat, als er al een parkeernorm in het bestemmingsplan moet worden opgenomen, dit een realistische norm dient te zijn. Dit is in casu niet het geval. Volgens deze norm zouden op het perceel van indiener 780 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Elke wijziging in de bestemming of uitbreiding van de bebouwing wordt hiermee illusoir gemaakt.

Beantwoording

1. De definitie is gebaseerd op de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. In de Verordening Ruimte (actualisatie 2012) worden de categorieën detailhandel genoemd die op perifere locaties zijn toegestaan. Het betreft een limitatieve opsomming. De gemeente sluit hierbij aan.

2. Met dit voorstel wordt de detailhandel in volumineuze goederen sterk opgerekt en raakt zij grotendeels aan branches die niet wenselijk zijn op deze locatie, omdat deze inpasbaar zijn in winkelcentra. Bovendien is het voorstel ook niet in lijn met het beleid van de provincie. Vastgehouden wordt aan de opgenomen definitie.
3. Deze ruimte tot een begripsverruiming staan wij op dit moment niet voor. Wel is - bij afwijking - een beperkte mate van dienstverlening mogelijk. Verwezen wordt naar artikel 4.5, sub b.
4. Deze maatvoering is niet nieuw, maar komt voort uit het provinciale beleid. Hier is bij aangesloten. Verwezen wordt naar de Verordening Ruimte (2012). Op grond van het bestaande regime, het bestemmingsplan Hoofdweg 1998, zijn deze meubelbedrijven overigens niet bij recht mogelijk, maar moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. Aan de mogelijkheid tot afwijking zijn voorwaarden verbonden.
5. De omvang van het nevenassortiment is beperkt omdat het de expliciete wens is om geen detailhandelslocatie (anders dan volumineuze detailhandel) te laten ontstaan. De regeling met betrekking tot het voeren van een nevenassortiment is in lijn met het beleid voor perifere detailhandel van de provincie en de stadsregio. Ter zake heeft nog een (ambtshalve) aanpassing in de regeling plaatsgevonden. Verwezen wordt naar aanpassing 8 van deze nota.
6. Voor juist die gevallen waarbij het hanteren van de parkeernormen leidt tot onredelijke eisen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen, is in artikel 21 onder b een afwijkingsregeling opgenomen om in minder parkeergelegenheid te kunnen voorzien.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1 . 2 . 8

Indiener 8

Samenvatting reactie

1. Het perceel waarop de verenigingsruimte van indiener is gevestigd is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als bedrijventerrein. Bij de aankoop van het pand is onderzoek gedaan naar het vigerende bestemmingsplan. Door de gemeente is een schriftelijke verklaring afgegeven dat het voorgestane gebruik niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het gebruik van het gebouw voor culturele en maatschappelijke doeleinden, wordt daarmee weggestemd c.q. onder het overgangsrecht gebracht. Volgens indiener is deze wijziging niet gemotiveerd aangezien het bestemmingsplan een conserverend plan is, het bestemmingsplan dient in ongewijzigde vorm te worden vastgesteld. Daarnaast stelt indiener dat er geen (ruimtelijke relevante reden) is om te veronderstellen dat het gebruik van het perceel zal komen te eindigen binnen de planperiode van 10 jaar.

Verzocht wordt ter plaatse culturele-maatschappelijke doeleinden op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. In het geldende bestemmingsplan “Hoofdweg 1998” is de betreffende bedrijfsruimte Hoofdweg 252 onderdeel van een bedrijvencomplex, bestemd voor bedrijfsmatige doeleinden. Op grond van de aan het bestemmingsplan gekoppelde Staat van Inrichtingen zijn hieronder ook sociaal-culturele instellingen begrepen. Desgevraagd is dit aan de vereniging medegedeeld. Begin 2011 heeft de vereniging de bedrijfsruimte in eigendom verworven met als doel deze voor verenigingsdoeleinden te gebruiken. Vervolgens heeft de vereniging de ruimte ten behoeve van het bestuur (vergaderingen, bibliotheek) alvast in gebruik genomen. Om het gebouw voor het door de culturele vereniging beoogde gebruik (lezingen, cursussen voor een grotere groep mensen) geschikt te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd en op 28 februari 2012 ook verleend. Deze vergunning is echter op 15 januari 2013 weer ingetrokken omdat niet tijdig met de bouw was begonnen. De reden dat er geen bouwwerkzaamheden konden worden verricht is dat hiervoor de vereiste toestemming ontbrak van de Vereniging van Eigenaren van het complex. Tegen genoemd intrekingsbesluit heeft de vereniging bezwaar aangetekend. Dit bezwaar zal medio juni worden behandeld door de bezwarencommissie, waarna er in heroverweging een nieuw besluit door het college zal worden genomen.

Het - vast te stellen - bestemmingsplan Hoofdweg laat het beoogde gebruik niet toe. Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan is geconstateerd dat er op het bedrijventerrein een aantal maatschappelijke functies aanwezig zijn zoals sportscholen, een kinderdagverblijf en een kerkelijk centrum. Uitbreiding van deze functies op het bedrijventerrein is niet wenselijk. Het bedrijventerrein moet voor bedrijven behouden blijven. Bovendien kunnen dergelijke functies bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmeren. Ter bescherming van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is dan ook op 2 juli 2012 (in werking 13 juli 2012), een voorbereidingsbesluit genomen met daarin opgenomen een verbod tot wijziging van het gebruik.

Echter, in overweging nemend dat de Vereniging de ruimte al voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit voor bestuursdoeleinden in gebruik had genomen en dat het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, wordt geoordeeld dat er sprake is van bestaande rechten die in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd dienen te worden.

Het gebruik door de culturele vereniging dient derhalve aangemerkt te worden als bestaand gebruik en als zodanig in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De culturele vereniging wordt als afwijkende functie ('specifieke vorm van bedrijf - afwijkende functie') in het bestemmingsplan opgenomen. Hiertoe wordt deze aan "Bijlage 3 - Afwijkende functie" bij de regels toegevoegd en op de verbeelding als afwijkende functie aangeduid.

1.2.9 Reacties overlegpartners

Naast bovenstaande zienswijzen zijn er nog een vijftal reacties binnengekomen van de overlegpartners op basis van de verwerking van hun overlegreacties. Hieronder staan deze reacties samengevat:

Provincie Zuid-Holland

De provincie is niet voornemens om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De in het kader van het wettelijk overleg over detailhandel gemaakte opmerkingen hebben tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Het plan is in overeenstemming gebracht met artikel 9 van de Verordening Ruimte 2012.

Gemeente Rotterdam

Er wordt geen zienswijze in het kader van de procedure ingediend.

Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Het BOOR heeft geen opmerkingen bij de archeologieparagraaf (en regels) van het ontwerpbestemmingsplan Capelle Hoofdweg.

Gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas ziet geen aanleiding om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

De VRR kan zich vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg.

A m b t s h a l v e a a n p a s s i n g e n

2

2.1

Aanpassing 1

Bij artikel 19 is alleen bij veiligheidszone lpg een verwijzing naar het Bevi opgenomen, bij het PAG en de gasleiding niet. Deze verwijzing zal ook voor deze externe veiligheidsrisico's worden opgenomen.

2.2

Aanpassing 2

Op Capelle Trade Center (Venkelbaan) staat per abuis een bouwvlak met hoogteaanduiding 18,5 m. Hier bevindt zich niet een dergelijk gebouw en de aanduiding wordt verwijderd.

2.3

Aanpassing 3

De verbeelding wordt aangepast aan het meest actuele ontwerp van de verdubbeling van het laatste deel van de Hoofdweg (richting Zuidplas). De verkeersbestemming (in noordelijke richting) wordt verruimd en een aanduiding wordt opgenomen om 2x2 doorgaande rijstroken mogelijk te maken ("specifieke vorm van verkeer"). Dit wordt ook in de regels verwerkt (artikel 7).

De situatie ter plaatse van de woning Hoofdweg 43 blijft ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4

Aanpassing 4

In bijlage 4 van de regels is opgenomen: Schinkelse baan 9 - broodfabriek met verkoop in winkel. De laatste passage aangaande de winkel is foutief en wordt verwijderd.

2.5

Aanpassing 5

In het gebied bevindt zich een tandtechnisch laboratorium. Deze activiteit wordt als afwijkende functie afzonderlijk aangeduid en opgenomen in bijlage 3 (afwijkende functies) van de regels.

2.6

Aanpassing 6

Het bedrijf (cat. 3.2) aan de Hoofdweg 26f vertrekt. Deze wordt niet meer genoemd in bijlage 2 van de regels.

2.7

Aanpassing 7

Regeling voor bedrijfswoningen (artikelen 3 en 4 van de regels) wordt afgestemd op bestaande regeling Hoofdweg 1998. Dit is voor onder meer de inhoud van de woningen niet correct gebeurd.

2.8

Aanpassing 8

Artikel 3.1 onder e en 4.1 onder a (regelingen met betrekking tot het voeren van een nevenassortiment) worden aangepast in de zin dat de bruto verkoopvloeroppervlak wordt vervangen door het netto winkelverkoopvloeroppervlak in relatie tot het gebruikspercentage. Voor dit nieuwe begrip wordt een definitie opgenomen. Vorenstaande is in lijn met het provinciaal/regionaal beleid.

2.9

Aanpassing 9

De toelichting is in de volgende paragrafen geactualiseerd:

- paragraaf 2.3.5: ten aanzien van de verdubbeling van de Hoofdweg;
- paragraaf 3.4.2: ten aanzien van actuele Verordening Ruimte;
- paragraaf 3.6.7: ten aanzien van de woonvisie;
- paragraaf 3.6.10: ten aanzien van de welstandnota;
- paragraaf 5.2: ten aanzien van de bestemming Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied.

2.10

Aanpassing 10

De aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op de locatie Lylantse Baan 6 en 6a-c wordt aangepast aan het huidige gebruik. Enkel de Schinkelse baan 1 en de Lylantse baan 6 worden als zodanig aangeduid.

2.11

Aanpassing 11

In artikel 1 'Begripsbepalingen' wordt een definitie toegevoegd van 'kantoor'.

2.12

Aanpassing 12

Enkele tekstuele en grammaticale aanpassingen zijn doorgevoerd.

Overzicht indieners ziens- wijzen

3

Overzicht zienswijzen, inclusief nummering:

Nr.	Naam indiener	Adres indiener en/of emailadres	Woonplaats
1	Wereldhave Management Nederland B.V en Ondernemersvereniging Stadscentrum De Koperwiek	Nassaulaan 23	's-Gravenhage
2	A.J.M. Kroon Advies bouwplanbegeleiding Bouwgroep, namens Schipper Bouwgroep	Zilvermos 1, betreft Lylantse Baan 9, en 14 en Lylantseplein 1	Nieuwerkerk a/d IJssel
3	Skate Fever	Rodinrade 98	Capelle a/d IJssel
4	Micro-fashion, C. van Hoek	Hoofdweg 48a	Capelle a/d IJssel
5	Stichting BIZ CapelleXL Capelle	Nederwaard 10	Capelle a/d IJssel
6	Boot Haeser Walraven Advocaten, namens Koninklijke Jongeneel BV voor Hillegersbergsche Gevelproducten.	Stationsplein 45, betreft Vlierbaan 15	Rotterdam
7	Vastned Retail Nederland BV	Lichtenauerlaan 130	Rotterdam
8	Heideman Boot Advocaten, namens Culturele Vereniging Ansar Al-Mahdi	Keizersgracht 376, betreft Hoofdweg 252	Amsterdam

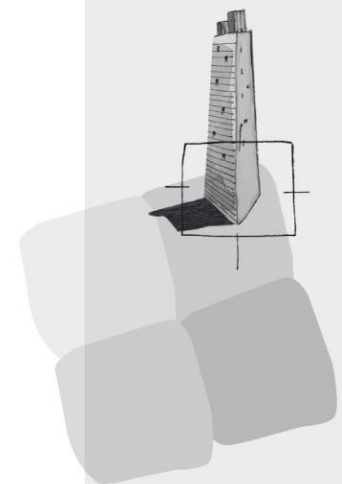
Colofon

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
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort