



**WERELDHAVE**

**Wereldhave Management Nederland B.V.**

**AANGETEKEND**

Gemeente Capelle aan den IJssel  
t.a.v. de Gemeenteraad  
Postbus 70  
2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Uw referentie

Onze referentie **WMNL-107-151**

Datum **2-4-2013**

Onderwerp **Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg**

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dient Wereldhave Nederland B.V. (hierna: "Wereldhave") gevestigd aan de (2514 JT) Nassaulaan 23 te 's-Gravenhage, ten deze vertegenwoordigd door Wereldhave Management Nederland B.V., haar zienswijzen in ten aanzien van het Ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg" (hierna: 'het Ontwerp') dat vanaf 21 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage ligt.

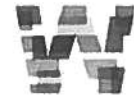
De Ondernemersvereniging Stadscentrum de Koperwiek onderschrijft deze zienswijze ten blijke waarvan de Ondernemersvereniging deze brief mede ondertekent. De Ondernemersvereniging wordt geacht bij deze eveneens haar zienswijze in te dienen met integrale overneming van de hieronder door Wereldhave aangevoerde zienswijzen.

Wereldhave is eigenaresse van het noordelijke gedeelte van winkelcentrum De Koperwiek en heeft op 24 februari 2012 een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van de Nota van Uitgangspunten "Bestemmingsplan Hoofdweg" (zie bijlage 1). De beantwoording van o.a. onze reactie is opgenomen in het "Eindverslag" (Nota van beantwoording inspraakreacties) welke door het college is vastgesteld op 27 maart 2012 en deel uit maakt van de Nota van Uitgangspunten welke door uw Raad op 14 mei 2012 is vastgesteld (zie bijlage 2). Binnen de hierin genoemde kaders is uiteindelijk het Ontwerp tot stand gekomen.

In aanvulling op eerdergenoemde inspraakreactie d.d. 24 februari 2012 zetten wij hierbij onze bezwaren en voorstellen met betrekking tot het Ontwerp uiteen:

**Strijd Provinciale Verordening Ruimte**

Aan een groot deel van de gronden in het Ontwerp is de functieaanduiding "detailhandel - volumineus" toegekend. Ingevolge artikel 3, onder e van de regels zijn de gronden waaraan tevens deze functieaanduiding is toegekend, 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 én een maximale oppervlakte heeft van 500 m<sup>2</sup>.



**WERELDHAVE**

In de regels is niet bepaald wat als nevenassortiment dient te worden aangemerkt en mitsdien is toegestaan. Nu geen eisen of beperkingen zijn gesteld aan het nevenassortiment is het derhalve mogelijk dat ter plaatse een nevenassortiment wordt toegestaan, die gelijk is aan dan wel die overlap vertoont met het aanbod dat in wijkwinkelcentra wordt aangeboden. Het toestaan van de verkoop van nevenassortiment kan derhalve ten koste gaan van de bestaande detailhandel, waaronder de detailhandel zoals gevestigd in het Winkelcentrum De Koperwiek.

In artikel 9, vierde lid van de Verordening Ruimte is daarom bepaald dat voor gronden die zijn bestemd voor perifere detailhandel, zoals in onderhavig geval, regels moeten worden gesteld aan het nevenassortiment. In de Verordening Ruimte zijn aan het mogen aanbieden van een nevenassortiment de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b. het nevenassortiment neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;
- c. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur; én
- d. advies is nodig van het Regionaal Economisch Overleg.

In artikel 3 onder e van de regels is slechts voldaan aan de voorwaarde onder b. De voorwaarden onder a, b en c zijn niet in de planregels vastgelegd. Hierdoor is het bepaalde in artikel 3 onder e van de regels waarbij zonder bepalingen een nevenassortiment is toegestaan, in strijd met de Verordening Ruimte.

Zoals ook blijkt uit de nota overleg en inspraak, die als bijlage bij het Ontwerp is gevoegd, heeft de provincie u hier reeds op gewezen. Uw Raad merkt hierover op (op p. 18 onder 2.2.10) dat het opnemen van een verplicht advies van het Regionaal Economisch Overleg zich niet met de gegeven positieve bestemming (aanduiding volumineuze detailhandel) verdraagt. Nu het Hoofdweggebied al sinds jaar en dag als pdv-locatie fungeert, heeft u aangegeven dat het opnemen van deze instrumenten in het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Wereldhave kan zich met deze beantwoording niet verenigen. In dit kader merkt Wereldhave op dat in de beantwoording uitsluitend wordt ingegaan op de voorwaarde zoals hierboven omschreven onder d. Dit terwijl artikel 3 onder e van de regels ook niet voldoet aan de voorwaarden zoals hierboven omschreven onder a en c. Het staat uw Raad echter niet vrij om af te wijken van het bepaalde in de Verordening Ruimte en op deze locatie zondermeer nevenassortimenten toe te staan. Dit betekent dat deze gronden niet tevens positief kunnen worden bestemd voor de verkoop van een nevenassortiment. Hiervoor zal bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid in de regels moeten worden opgenomen.

Gezien het vorenstaande verzoekt Wereldhave uw Raad om in de regels de verkoop van een nevenassortiment te schrappen dan wel deze regels in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 9, vierde lid van de Verordening Ruimte, nu alleen op deze manier kan worden voorkomen dat zich ter plaatse ongewenste detailhandel vestigt. Tevens vindt op deze manier vooraf en niet achteraf controle plaats of de detailhandel wel in overeenstemming is met de regels.





## Wereldhave Management Nederland B.V.

College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 70  
2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Uw ref. :

Onze ref.: WMN-117/RZN/VLL

Datum: 24 februari 2012

Onderwerp: NvU Bestemmingsplan Hoofdweg

Geacht College,

Wereldhave Nederland B.V., gevestigd aan de Nassaulaan 23 te 2514 JT Den Haag (correspondentieadres: Postbus 5660, 2508 CJ Den Haag) en Van de Vorm Vastgoed B.V., gevestigd aan de Van Vollenhovestraat 3 te 3016 BE Rotterdam (correspondentieadres: Postbus 23313, 3001 KH Rotterdam), eigenaren van winkelcentrum De Koperwiek te Capelle aan den IJssel, hebben kennis genomen van de op 24 januari 2012 door uw College vastgestelde Nota van Uitgangspunten "Bestemmingsplan Hoofdweg". In het kader van de inspraakprocedure reageren wij bij deze op genoemde Nota.

In de Nota zijn als beleidskader onder meer een aantal uitgangspunten (uitgangspunten 5, 6, en 7) opgenomen, die betrekking hebben op het verruimen van de detailhandelsbestemming en vestigingsmogelijkheden van detailhandel en op mogelijke verruiming van de toegelaten branches in het plangebied 'Hoofdweg'.

Deze uitgangspunten staan haaks op het huidige ook door de Provincie en de Stadsregio voorgestane beleid dat op bedrijventerreinen zoals het plangebied Hoofdweg, detailhandel zoveel mogelijk moet worden geweerd - met uitzondering van detailhandel die niet goed inpasbaar is in de winkelcentra en niet essentieel is voor de kwaliteit van deze centra - en dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van bestaande detailhandelsstructuren in onder meer de wijkwinkelcentra.

Wereldhave en Van der Vorm Vastgoed sluiten zich geheel aan bij de bezwaren van de Ondernemersvereniging Stadscentrum "de Koperwiek", neergelegd in de brief van 23 februari jl. aan uw College en wij verzoeken u deze bezwaren als integraal onderdeel van onze reactie te beschouwen.

Voorts wensen wij nog het volgende op te merken:

Verruiming van de vestigingslocaties van detailhandel en/of van de toegestane branches kan branchevervaging en directe concurrentie met het winkelaanbod in winkelcentrum De Koperwiek met zich meebrengen, waardoor een situatie kan ontstaan van wezenlijke ontwrichting van de huidige detailhandelsstructuur. Door de onduidelijke bepaling van het soort detailhandel (qua grootte en branche) die kan worden toegestaan bestaat er bovendien naast een kans op branchevervaging een zeer grote kans op versnippering van het aanbod en een aanslag op de kwaliteit van het winkelcentrum De Koperwiek en het stadscentrum van Capelle aan den IJssel.

Massaulaan 23, 2514 JT Den Haag | Telefoon +31(0)70 3469325 Fax +31(0)70 3656267  
Postbus 85660, 2508 CJ Den Haag

www.wereldhave.com | Inschrijvingsnr. K.v.K. 27087277, Den Haag  
Alle aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

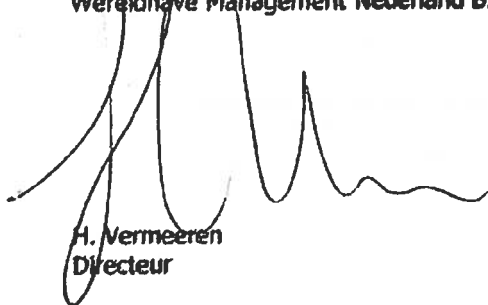


Daarnaast bevreemdt het ons gezien de concrete uitbreidings- en revitalisatieplannen die momenteel bestaan voor winkelcentrum De Koperwiek en de investeringsbereidheid van marktpartijen aldaar, dat de gemeente inzet op het realiseren van meer detailhandel in de periferie, te weten de Hoofdweg. Wij zijn van mening dat uitbreiding van het winkelareaal op beide locaties niet haalbaar en mogelijk is en dat het uit oogpunt van (de kwaliteit van) de leefbaarheid van Capelle aan den IJssel de voorkeur zou verdienen om de pijlen te richten op het versterken van de positie van het stadscentrum. Wij zijn van mening dat het huidige detailhandelsvestigingsbeleid uitstekend de mogelijkheid biedt tot het maken een integrale afweging in relatie tot de bestaande (ruimtelijke) winkelstructuur, waarbij het uitgangspunt is om eerst te zoeken naar mogelijke vestigingslocaties in de reguliere winkelstructuur.

Wij pleiten dan ook voor verder onderzoek naar de vestigingsmogelijkheden van detailhandel in de huidige marktomstandigheden. Daarnaast zal nader aangeduid moeten worden wat wordt verstaan onder 'grootschalig en volumineus' en om hoeveel vierkante meter detailhandel het gaat. Ook zal nader geëxpliciteerd dienen te worden welk type detailhandel en welke branches vallen onder de term 'in en om de woning' en welke branches zijn uitgesloten van vestiging. Graag treden wij als belanghebbenden in overleg met de gemeente hierover.

Wij verzoeken u de ontvangst van deze brief te bevestigen.

Met vriendelijke groet,  
Wereldhave Management Nederland B.V.



H. Vermeeren  
Directeur

Van der Vorm Vastgoed B.V.



R.M. Voortmeijer  
Directeur



24903

Wereldhave Management Nederland B.V.  
t a v mevrouw G. Wijnen  
Postbus 85660  
2508 CJ DEN HAAG

WNN VRN

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
31 mei 2012	453355	februari 2012	(010) 284 8607
onderwerp	behandeld door/e-mail		
vaststelling NvU bestemmingsplan Hoofdweg	M.L. Vroonland - Kruisheer m.vroonland@capelleaandenijssel.nl		

Geachte mevrouw Wijnen,

Wij hebben u eerder geïnformeerd over de (concept)Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Hoofdweg. Deze nota is op 14 mei jl. overeenkomstig ons voorstel door de gemeenteraad vastgesteld. De beantwoording van de door u ingediende reactie maakt deel uit van de Nota van Uitgangspunten ("Eindverslag, Nota van beantwoording inspraakreacties"). Het raadsbesluit en het Eindverslag treft u hierbij aan.

De (vastgestelde) Nota van Uitgangspunten is integraal in te zien op de gemeentelijke website [www.capelleaandenijssel.nl](http://www.capelleaandenijssel.nl) (Belangrijke pagina's, bestemmingsplannen, actualisering, Hoofdweg). Op de website wordt ook het vervolgtraject aangegeven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders,  
namens deze,  
het hoofd van de unit VROMS van de afdeling Stadsontwikkeling,

C.M. Verkerk

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111  
Postbus 70  
2900 AB Capelle aan den IJssel

Telefoon: 010 - 2848688  
Telefax: 010 - 2848600

[www.capelleaandenijssel.nl](http://www.capelleaandenijssel.nl)  
[gemeente@capelleaandenijssel.nl](mailto:gemeente@capelleaandenijssel.nl)

BTW nummer: 001877045805  
Rabobank: 38 18 22 222  
ING: 54061

Raad  
14 mei 2012

Conform voorstel vastgesteld

Capelle  
aan den IJssel



## Raadsvoorstel

<b>Nummer</b> 442543	<b>Raadsvergadering</b> 14 mei 2012	<b>Datum</b> 27 maart 2012
<b>Programma / product / collegewerkplan</b> Actualisering bestemmingsplannen	<b>Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad</b> J. van Winden	
<b>Onderwerp</b> Voorstel tot het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan "Hoofdweg"		
<b>Gevraagde beslissing</b> De Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan "Hoofdweg" vast te stellen.		
<b>Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel</b> Op grond van het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad eens in de tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het geldende bestemmingsplan "Hoofdweg 1998" is op 3 juli 2000 door u vastgesteld.  In de Nota van Uitgangspunten stelt de gemeenteraad het kader vast, waaraan het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Hoofdweg" moet voldoen. Dit kader wordt uitgewerkt in een bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.		
<b>Beoogd doel / effect</b> Een vastgestelde Nota van Uitgangspunten, die als kader dient voor het op te stellen bestemmingsplan "Hoofdweg".		
<b>Onderbouwing van de gevraagde beslissing</b> Het bestemmingsplan "Hoofdweg" is ouder dan tien jaar. Dit betekent dat er een nieuw bestemmingsplan voor het Hoofdweggebied moet worden opgesteld, dat het nu geldende vervangt. Voordat wij de bestemmingsplanherziening starten, vragen wij uw raad de kaders voor de herziening vast te stellen. Daartoe hebben wij de Nota van Uitgangspunten opgesteld. Het in de Nota van Uitgangspunten opgenomen beleidskader is op hoofdpunten als volgt: 1. het consolideren van de bestaande bebouwing; De bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Bezien moet worden of situaties die in strijd zijn met het bestemmingsplan gelegaliseerd kunnen worden; 2. de verleende vrijstellingen/onthefingen/omgevingsvergunningen opnemen; Vergunningen die in het verleden zijn verleend, al dan niet in afwijking van het bestemmingsplan, dienen te worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan;		

3. de bestemming "maatschappelijke doeleinden" niet in het bestemmingsplan opnemen (Martin Luther Kingpad, tussen Hoofdweg 36 en 38 (voormalig jeugdhonk); het jeugdhonk is verwijderd;
4. het mogelijk maken van kleinschalige zelfstandige kantoren tot een maximaal brutovloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup> per vestiging;
5. Vak A (Woonboulevard) bestemmen voor grootschalige- en volumineuze detailhandel met als thema "In en om het huis" (meubelbedrijven, keuken- badkamerhandel, andere woonwinkels), het een en ander overeenkomstig de "Visie Woonboulevard" (2004). Aan de overige bedrijven zal een bedrijfsmatige bestemming/aanduiding worden toegekend;
6. de gronden langs de Hoofdweg dienen een "gemengde bestemming" te krijgen, zodat zowel grootschalige/volumineuze detailhandel als overige bedrijven zich hier kunnen vestigen;
7. onderzoeken in hoeverre het mogelijk is te komen tot uitbreiding van grootschalige/volumineuze detailhandelsvestigingen op het bedrijventerrein Hoofdweg alsmede bezien in hoeverre de op het terrein toegelaten branches, kunnen worden verruimd;
8. eventuele aanpassingen in de verkeersstructuur van Vak A in het bestemmingsplan opnemen;
9. de uitkomsten van de bedrijveninventarisatie uitgevoerd door de DCMR dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden; Op basis hiervan dient de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijfsactiviteiten beoordeeld te worden;
10. de in het bestemmingsplan aanwezige (bedrijfs)woningen dienen geïnventariseerd te worden. Beoordeeld moet worden of deze positief moeten worden bestemd en als zodanig in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen;
11. een relatie leggen tussen het bestemmingsplan en de revitalisering van de Hoofdweg door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan;
12. indien het profiel van de Hoofdweg bij de grens met de gemeente Zuidplas wordt aangepast, dient het gewijzigde profiel in het bestemmingsplan te worden opgenomen;
13. rekening (blijven) houden met een spoorverdubbeling, van twee naar vier spoorwegen, binnen de bestemming "Verkeer-railverkeer".

#### **Financiële consequenties / wijze van dekking**

n.v.t.

#### **Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie**

De concept-Nota van Uitgangspunten heeft van 2 februari tot en met 29 februari 2012 ter inzage gelegen en is gedurende deze termijn digitaal beschikbaar gesteld. Op 23 februari 2012 is er een inloop/informatiebijeenkomst in het gemeentehuis gehouden. Met een vertegenwoordiging van de (ondernemersvereniging) Woonboulevard Capelle-XL heeft er een separaat overleg plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de Nota zijn er 6 reacties binnengekomen. Een reactie heeft geleid tot een redactionele aanpassing (punt 12 van paragraaf 1.5) van de Nota van Uitgangspunten.

De ingekomen reacties en de beantwoording zijn verwerkt en opgenomen in het *Eindverslag* (Nota van beantwoording inspraakreacties), dat als bijlage 2 bij de Nota van uitgangspunten is opgenomen.

Hieronder zijn de reacties kort samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

**1+2. Ondernemersvereniging Stadscentrum De Koperwiek + Wereldhave/Van der Vorm.**  
*Bezwaar tegen een mogelijke verruiming van de vestigingsmogelijkheden van detailhandel op het bedrijventerrein "Hoofdweg". Concurrentie met winkelcentra.*

Onverlet onze wens tot versoepeling van het provinciale beleid inzake vestiging van perifere detailhandel conformeert de gemeente zich aan dit beleid. Alleen die categorieën detailhandel die niet of niet goed inpasbaar zijn in winkelcentra, mogen zich op het bedrijventerrein vestigen. Geen winkelcentrum op het bedrijventerrein.



**3. Van Vliet Management (namens Tejo Vastgoed).**

*Verzoek huidige gebruik vleesgroothandel (en verwerking) Hoofdweg 40 in bestemmingsplan op te nemen en de bestaande planologische mogelijkheden te handhaven.*

Het bedrijf wordt overeenkomstig het huidige gebruik in het bestemmingsplan opgenomen. De overige zaken worden bezien in het kader van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan.

**4. ADP Nederland B.V.**

*Hoe zal het kantoorgebouw van ADP in vak A in het bestemmingsplan worden opgenomen? Stand van zaken business-case Vak A en de hiervoor te volgen procedure?*

ADP wordt overeenkomstig het huidige gebruik in het bestemmingsplan opgenomen. Het proces tot het opstellen van een business-case (herontwikkeling van vak A in het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein) moet nog worden gestart. Er volgt nog overleg met de ondernemers.

**5. gemeente Zuidplas.**

*Redactie punt 12 Nota van Uitgangspunten, paragraaf 1.5. Het convenant verdubbeling Hoofdweg is tussen de gemeente Rotterdam en de (voormalige) gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel gesloten (niet met de gemeente Capelle aan den IJssel).*

De redactie is aangepast.

**6. Woonboulevard Capelle-XL.**

*Er is een samenloop van diverse ontwikkelingen in het Hoofdweggebied (opstellen bestemmingsplan, Bedrijven Investerings Zone, revitalisering bedrijventerrein). Graag overleg met de gemeente.*

De diverse processen kunnen naast elkaar lopen. Zaken die voor het bestemmingsplan van belang zijn worden er in opgenomen. Voor zaken die tot wijzigingen kunnen leiden (bijv. business case Vak A) zal zonodig separate plan- en besluitvorming plaats vinden. De branchering van vak A blijft voornamelijk ongewijzigd.

**Voortraject**

Op 15 november 2011 hebben wij het "Plan van aanpak bestemmingsplan Hoofdweg" vastgesteld, waarin de aandachtspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn vermeld. De aandachtspunten zijn opgenomen – met aanpassingen – als uitgangspunten in de concept-Nota van Uitgangspunten. Verder wordt verwezen naar "reacties van derden/formele inspraak en zienswijzen/communicatie".

**Vervoltraject**

De vastgestelde Nota van Uitgangspunten wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website, de ondernemerssite "Business-Plaza" en diverse huis-aan-huisbladen.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt het *voorontwerp-bestemmingsplan* opgesteld. Hierover kunnen gedurende zes weken inspraakreacties worden ingediend. Daarna wordt het *ontwerp-bestemmingsplan* opgesteld. Over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen bij uw raad worden ingediend.

Uiteindelijk volgt de *vaststelling* van het bestemmingsplan door uw raad. Over het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de *Afdeling bestuursrecht* van de Raad van State.

Een procedureschema is opgenomen als bijlage 1 bij de Nota van Uitgangspunten.

Behorende bij raadvoorstel, nummer 442646

**Raadsforum**

Het raadvoorstel is besproken in de raadscommissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 16 april 2012.

**Bijlage(n) welke worden meegezonden**

- Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan "Hoofdweg".
- Ingekomen inpraakreacties.

**Bijlage(n) welke worden geplaatst op het SIS**

- Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan "Hoofdweg".
- Ingekomen inpraakreacties.

**Nadere informatie / technische vragen bij:**

M.L. Vroonland, [m.vroonland@capelleaandenijssal.nl](mailto:m.vroonland@capelleaandenijssal.nl) (010) 284 8607.

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

G. KRUIJT.

J.F. KOEN.



## Raadsbesluit

**Nummer**

442546

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

**b e s l u i t :**

de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan "Hoofdweg" vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 mei 2012,  
de griffier,

de voorzitter.

## **Bijlage 2 Eindverslag**

### **Nota van beantwoording inspraakreacties.**

De concept-Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan "Hoofdweg" (NvU) heeft van 2 februari 2012 t/m 29 februari 2012 ter inzage gelegen en was tevens digitaal raadpleegbaar.

Op 23 februari 2012 is er een inloop/informatiebijeenkomst over de NvU gehouden in het gemeentehuis. De bijeenkomst is door 6 bezoekers bezocht. Tijdens de bijeenkomst is een presentatie gegeven over de Nota van Uitgangspunten en de voor het opstellen van het bestemmingsplan te volgen procedure. Gedurende de avond konden vragen aan de medewerkers van de gemeente worden gesteld. Met een vertegenwoordiging van de Woonboulevard Capelle-XL heeft separaat op 12 maart 2012 een overleg plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van de NvU zijn 6 reacties binnengekomen. De reacties zijn bijgevoegd. De ingekomen reacties zijn hieronder voorzien van een antwoord. De beantwoording van twee reacties (ingekomen reacties nr. 1 en 2) is, gelet op de inhoud van de reacties, samengevoegd. Een reactie (gemeente Zuidplas) heeft geleid tot een – redactionele – aanpassing van de (concept) Nota van Uitgangspunten.

#### **1.+2. Reactie Ondernemersvereniging Stadscentrum De Koperwiek + Wereldhave/Van der Vorm.**

##### *Samenvatting reactie*

De gemeente wil de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel op het bedrijventerrein Hoofdweg uitbreiden. Dit leidt tot concurrentie en zal ten koste gaan van de bestaande winkelcentra. Zij wijkt hierbij af van haar eigen beleid en van het provinciale beleid inzake perifere detailhandel.

##### *Beantwoording.*

Er wordt niet van het huidige beleid afgeweken. Het uitgangspunt is en blijft: geen reguliere detailhandel op bedrijventerreinen. Wij sluiten voor wat betreft de toegestane categorieën van detailhandel aan bij de categorieën die door de provincie – in de Structuurvisie Detailhandel en de Verordening Ruimte - worden aangegeven.

Wel willen wij incidentele vragen uit de markt voor grootschalige vestigingen, die niet in winkelcentra geaccommodeerd kunnen worden, en buiten de definities van de bekende perifere branches vallen, kunnen accommoderen op het bedrijventerrein Hoofdweg.

Wij hebben de provincie verzocht na te denken in hoeverre haar beleid nog past in de ontwikkelingen op het gebied van detailhandel. Met name is verzocht het aantal toegelaten branches enigszins te verruimen ten behoeve van grootschalige ontwikkelingen, die in een regulier winkelcentrum niet geaccommodeerd kunnen worden. Voortsnog is het provinciale beleid inzake perifere detailhandel ongewijzigd.

Onverlet onze wens tot versoepeling van het provinciale beleid zullen wij ons aan dit beleid blijven conformeren.

Het is niet de bedoeling op het bedrijventerrein Hoofdweg een nieuw soort winkelcentrum te creëren, danwel het (reguliere) winkelareaal uit te breiden waardoor er concurrentie zal ontstaan. Immers, slechts die categorieën van detailhandelsbedrijven die niet of niet goed in winkelcentra inpasbaar zijn mogen zich perifeer vestigen. De bestaande detailhandelsstructuur wordt hierdoor dan ook niet aangetast. Uit het rapport van Bureau Stedelijke Planning (2010) blijkt dat er markttechnisch ruimte voor uitbreiding van deze vorm van detailhandel op het bedrijventerrein Hoofdweg is. Gelet op de marktomstandigheden is het echter de vraag of deze ruimte zal worden gevuld.

De vaststelling van het bestemmingsplan Hoofdweg is voorzien in het derde kwartaal van 2013. Gelet op de wettelijke verplichting om per 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen te beschikken, kan er geen sprake zijn van een latere vaststelling van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zullen regels met betrekking tot het toestaan van detailhandel (locatie detailhandel, toegestane branches, begripsomschrijvingen etc.) op het bedrijventerrein worden opgenomen. Hiermee worden de in deze Nota genoemde uitgangspunten m.b.t. grootschalige/volumineuze detailhandel nader geconcretiseerd.

*Aanpassing.*  
Geen

### **3. Reactie Van Vliet Management (namens Tejo Vastgoed).**

*Samenvatting reactie.*

Verzocht wordt o.a. het huidige gebruik (vleesverwerkend bedrijf, vleesgroothandel) van het perceel Hoofdweg 40 in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen en de bestaande bebouwingsmogelijkheden van het perceel in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

*Beantwoording.*

De bestaande situatie in het plangebied, mede op basis van verleende vergunningen, ontheffingen etc. wordt in beeld gebracht en in het bestemmingsplan opgenomen. M.b.t. illegale situaties wordt bekeken of deze gelegaliseerd kunnen worden. Deze inventarisatieronde dient nog plaats te vinden. Het resultaat hiervan wordt vertaald in het (voorontwerp-)bestemmingsplan.

Vooralsnog kan over het betreffende bedrijf worden opgemerkt dat, onverlet de indeling van het bedrijf in een hogere milieucategorie (milieucategorie 3.1) op grond van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering", op basis van de verleende milieuvergunning uit 2005 wordt geconcludeerd dat het bedrijf qua milieubelasting past binnen milieucategorie 2. Dit zal voor het nieuwe bestemmingsplan het uitgangspunt zijn. Inmiddels is het bedrijf niet meer milieuvergunningplichtig en valt het onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

*Aanpassing*  
Geen.

### **4. Reactie ADP Nederland B.V.**

*Samenvatting reactie.*

Hoe zal het kantoorpand van ADP gevestigd in vak A (woonboulevard) in het bestemmingsplan worden opgenomen? Hoe staat het met de business-case voor vak A? Wat houdt dit voor ADP in? Hoe loopt de procedure voor de business-case en het bestemmingsplan?

*Beantwoording.*

Bij de opstelling van het (voorontwerp-)bestemmingsplan wordt uitgegaan van de huidige situatie, van het huidige gebruik (consoliderend). Indien er sprake is van een functie die afwijkt van de algemeen geldende kan hiervoor een maatbestemming of aanduiding ("kantoor") worden gegeven.

In het kader van de revitalisering van het Hoofdweggebied wordt voor vak A (de woonboulevard) een "business-case" opgesteld om de ontwikkelingsmogelijkheden te bezien. De verwachting is dat deze in de loop van het jaar beschikbaar is.

Ten aanzien van het pand van ADP zal in de business case alleen een mogelijke ontwikkeling worden geschetst voor deze locatie in het geval dat ADP naar elders zal vertrekken. In het geval ADP vertrekt zal het mogelijk moeten zijn ter plaatse (grootschalige/volumineuze) detailhandel te vestigen. In het kader van de op te stellen business-case wordt aan belanghebbenden, zo ook aan ADP, de mogelijkheid geboden over de her-ontwikkeling van Vak A met de gemeente in overleg te treden. Voorwat betreft de bestemmingsplanprocedure wordt verwezen naar bijlage 1 van de NvU. Het is de bedoeling na de zomer een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierover wordt vervolgens inspraak verleend. Een ieder kan dan een reactie geven op het plan.

*Aanpassing.*  
Geen.

### **5. Reactie gemeente Zuidplas.**

*Samenvatting reactie.*

In uitgangspunt 12 wordt gesproken over de verdubbeling van de Hoofdweg, e.e.a. ter uitvoering van het met de gemeente Rotterdam gesloten convenant. Niet duidelijk is dat het convenant is gesloten tussen de (voormalige) gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en de gemeente Rotterdam.

**Beantwoording.**

De redactie zal worden aangepast.

**Aanpassing.**

Redactionele aanpassing uitgangspunt 12 (paragraaf 1.5).

**6. Reactie Woonboulevard Capelle-XL.**

**Samenvatting reactie.**

Hoe is de relatie tussen het bestemmingsplan en de verschillende ontwikkelingen die in het Hoofdweggebied gaande zijn, zoals de revitalisering en de instelling van een Bedrijven Investerings Zone? Graag overleg.

**Beantwoording.**

De revitalisering, het instellen van de BIZ en het opstellen van een bestemmingsplan zijn processen die in principe naast elkaar kunnen lopen. Voorzover er sprake is van zaken die voor het bestemmingsplan wel van belang zijn, dan kunnen deze in het voorontwerpbestemmingsplan of het ontwerp-bestemmingsplan worden meegenomen. Ingrijpender zaken, zoals het opstellen van een business-case voor Vak A (herontwikkeling) zullen mogelijk (later) tot planologische wijzigingen en dus tot aanpassingen leiden. Hierover dient dan separate plan – en besluitvorming plaats te vinden.

Voor de vestiging van detailhandel is het uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan dat reguliere detailhandel gevestigd moet zijn in de winkelcentra. De gemeente conformeert zich aan het provinciale beleid inzake perifere detailhandel. In die zin is een verruiming van de toegelaten branches vooralsnog niet aan de orde.

Een nadere uitwerking van de uitgangspunten zal in het voorontwerpbestemmingsplan plaatsvinden. Naar verwachting zal dit plan na de zomervakantie – ten behoeve van de inspraak – ter inzage worden gelegd. Een ieder kan hier dan op reageren.

**Aanpassing.**

Geen.



**A.J.M. Kroon Advies**  
Bouwplanbegeleiding

Gemeenteraad Capelle aan den IJssel,  
Postbus 70,  
2900 AB Capelle aan den IJssel.

Nieuwerkerk aan den IJssel, 2 april 2013.

Geachte leden van de raad.

**Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg'.**

Namens cliënt Schipper Bouwgroep breng ik hierbij een zienswijze naar voren, gericht op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg' te Capelle aan den IJssel.

**Achtergrond**

*1-Lylantse Baan 9*

Het bedrijf Schipper Bouwgroep is gevestigd in het pand Lylantse Baan 9 in het gebied wat in het bestemmingsplan 'Hoofdweg' wordt aangeduid als Vak A. Het pand is gerealiseerd als kantoorpand met ingebouwde bedrijfsruimte ten behoeve van het aannemingsbedrijf. Als gevolg van de huidige economische situatie is het pand inmiddels te groot geworden voor Schipper Bouwgroep. Dhr. W. Schipper, eigenaar van de Bouwgroep, is dan ook op zoek naar een geschikte andere functie die in het pand mogelijk is. Het pand omvat circa 1.150 m<sup>2</sup> bedrijfs- en opslagruimte in combinatie met circa 1.350 m<sup>2</sup> kantoorruimte

*2-Lylantseplein 1*

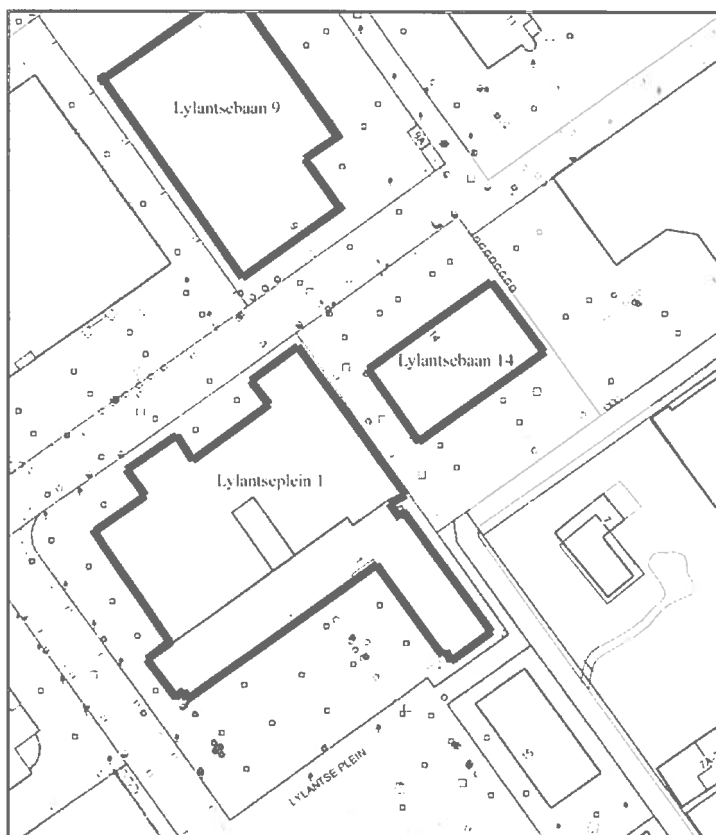
Het pand waarin tot medio 2012 de Amerikaanse transport coördinatie-eenheid (*Military Surface Deployment and Distribution Command – SDDC*) was gevestigd is door Schipper Bouwgroep verworven met het oog op het realiseren van een aantrekkelijke commerciële voorziening, welke goed past binnen het planologisch concept van de woonboulevard Capelle XL.

Het pand is gelegen in de nabijheid van de Hoofdweg, op een strategische locatie in vak A. Het pand biedt 4.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte en circa 2.200 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op 6.761 m<sup>2</sup> grond.

*3-Lylantse Baan 14*

Dit pand, waarin ook tot medio 2012 de Amerikaanse transport coördinatie-eenheid (*Military Surface Deployment and Distribution Command – SDDC*) was gevestigd, omvat circa 720 m<sup>2</sup> begane grond op 2.740 m<sup>2</sup> eigen grond. Ook dit perceel is door Schipper Bouwgroep aangekocht ten behoeve van een passende commerciële invulling.

Op onderstaande afbeelding zijn de 3 gebouwen nader aangeduid.



### **Plan Schipper Bouwgroep**

Schipper Bouwgroep heeft de intentie met de herontwikkeling van de 3 genoemde gebouwen een bijdrage te leveren aan de levendigheid van dit deel van vak A/ Capelle XL.

Voor de 3 panden heeft Schipper Bouwgroep de volgende invulling voor ogen (in de bijlage wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeersituatie).

#### **1- Pand Lylantse Baan 9**

Het object doet thans dienst als bedrijfsobject ten behoeve van een aannemingsbedrijf. Door de ligging op de "Woonboulevard Capelle XL" is het gebruik ten behoeve van grootschalige detailhandel mogelijk. Deze functie past in het ontwerpbestemmingsplan.

In het pand zou echter ook een kleinschalige horecagelegenheden en eventueel leisure gevestigd moeten kunnen worden.

#### **2- Pand Lylantseplein 1 (Monkey Town – indoor speelparadijs)**

Monkey Town is een succesvolle franchiseformule met momenteel 13 vestigingen in Nederland. Monkey Town Capelle aan den IJssel wil zich vestigen in de voormalige sporthal en aanpalende ruimtes die deel uitmaken van het gebouw Lylantse Baan 1. De oppervlakte van deze functie bedraagt 2.140 m<sup>2</sup> (inclusief een binnentuin van 107 m<sup>2</sup>).

Het concept van Monkey Town is het beste te vergelijken met het spel "apenkooi". Dit wordt vaak op scholen en verenigingen gespeeld. Het spel is altijd enorm populair bij kinderen. De belangrijkste elementen van dit spel zijn overgenomen in het concept van Monkey Town. Een grote klimconstructie met vele verdiepingen, bruggen en tunnels geven aan dit idee gestalte. Aan deze



elementen zijn voor kinderen populaire zaken als ballenbaden, diverse glijbanen, touwbruggen en luchtkussens toegevoegd.

Monkey Town Capelle aan den IJssel is geschikt voor alle kinderen van 1 tot 12 jaar. Monkey Town richt zich ook op scholen, verenigingen, kinderdagverblijven, BSO en andere jeugdgroepen.

### 3 - Pand Lylantse Baan 14 (Skatefever – indoor skatebaan)

Voor dit losstaande pand is het plan een indoor skatebaan van circa 720 m<sup>2</sup> te realiseren. Skatefever is de beoogde exploitant. Volgens opgave trekt deze voorziening circa 15.000 klanten per jaar. De jeugdige bezoekers zullen veelal op de fiets komen (de woonwijken Schollebaar en Zevenkamp zijn slechts één fietstunnel verwijderd of zij worden gebracht en afgezet door hun ouders. De verhoogde verkeersgeneratie zal vooral in de avonden plaatsvinden. Er is dan volop parkeergelegenheid in de directe omgeving omdat omliggende winkels dan meestal gesloten zijn.

#### Leisure en horeca als aanvulling op bestemming Detailhandel-woonboulevard

Het toevoegen van functies als leisure en horeca (categorie 2 en 3) aan de hoofdbestemming Detailhandel-woonboulevard zorgt ervoor dat klanten langer in het gebied verblijven. De komst van publiekstrekking op een centrale locatie brengt nieuwe klanten naar het gebied.

Op de Lylantse Baan en Schinkelse Baan zijn volop – gratis – parkeermogelijkheden, zo veel mogelijk voor de deur van de verschillende woon-winkelbedrijven. Zoveel mogelijk parkeerterreinen hebben daarbij een openbaar karakter.

Brancheverruiming en het toevoegen van leisurefuncties en horeca kan een belangrijke uitkomst bieden om panden beter verhuurbaar te maken en tevens het gebied als 'verblijfsklimaat' te versterken. Tevens kan deze brancheverruiming private investeringen uitlokken. Als (slecht) voorbeeld geldt het al jaren leegstaande pand van voorheen Veenman – Lylantse Baan 11.

#### Zienswijze

Schipper Bouwgroep verzoekt de raad van Capelle aan den IJssel 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. Onder leisure wordt verstaan: *alle grootschalige voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden.*

Het toevoegen van de genoemde bestemmingen is een logische aanvulling op de Nota van Uitgangspunten (punt 5) die uw raad heeft vastgesteld.

Voorts kan verwezen worden naar de nota Beleid Detailhandelsstructuur2012 van de Stadsregio Rotterdam. Op blz. 29 is het volgende aangegeven:

*Multifunctionele concepten, waarbinnen detailhandel **naast bijvoorbeeld leisure** een component is, moeten vanuit het oogpunt van vernieuwing ruimte geboden kunnen worden. Het principe voor een locatiekeuze hierbij is: het liefst in of direct verbonden met c.q. aanhakend aan centrumgebieden. Individuele toetsing van marktinitiatieven moet uitwijzen waar een concept (het beste) kan worden geaccommodeerd.*

#### Samenvattend

Ik verzoek u deze zienswijze (incl. de in de bijlage weergegeven berekeningen t.a.v. parkeren en verkeer) te betrekken bij uw besluitvorming rond onderhavig bestemmingsplan en ben uiteraard bereid de zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend

A.J.M. Kroon

A.J.M. Kroon Advies *bouwplanbegeleiding*  
Zilvermos 1,  
2914 XK Nieuwerkerk aan den IJssel

Cc:

- Schipper Bouwgroep, Lylantse Baan 9, Capelle aan den IJssel.
- Monkey Town (████████████████████)
- SkateFever (████████████████████)

Bijgevoegd:

1. Machtiging Schipper Bouwgroep
2. Parkeerplan

## Verkeer en Parkeren Lylantseplein 1 en Lylantse Baan 9 en 14

De gemeente heeft per mail d.d. 28-3-2013 de te hanteren parkeernormen voor de diverse functies aangereikt. In de mail is aangegeven, dat de richtlijnen niet altijd 1 op 1 overeenkomen met de te verwachten ontwikkeling. Om die reden is een norm/richtlijn vermeld voor een overeenkomstige voorziening.

De gemeente hanteert de volgende normen voor de hier relevante functies:

### Auto Parkeren

De onderstaande parkeernormen zijn volgens de Parkeernota Capelle aan den IJssel (2006) van toepassing of kunnen volgens het CROW (ASVV 2012) als richtlijn worden gehanteerd.

	<u>Parkeernota</u>	<u>CROW</u>
Kantoren (met baliefunctie)	2,0 pp/100m <sup>2</sup> bvo	2,6-3,1 pp/100m <sup>2</sup> bvo
Kantoren (zonder baliefunctie)	niet apart vermeld	1,8-2,3 pp/100m <sup>2</sup> bvo
Bedrijfsruimte (opslag)	2,0 pp/100m <sup>2</sup> bvo	0,8-1,3 pp/100m <sup>2</sup> bvo
<b>Indoor kinderspeelparadijs</b>	<b>5,0 pp/100m<sup>2</sup> bvo</b> <sup>1</sup>	<b>2,2-8,1 pp/100m<sup>2</sup> bvo</b> <sup>2</sup>
Grootschalige detailhandel	6,0 pp/100m <sup>2</sup> bvo	3,9-4,4 pp/100m <sup>2</sup> bvo <sup>3</sup>
Kleinschalige horeca	7-10 pp/100m <sup>2</sup> bvo	5,0-7,0 pp/100m <sup>2</sup> bvo <sup>4</sup>
Leisure	5,0 pp/100m <sup>2</sup> bvo <sup>1</sup>	1.1-12.2 pp/100m <sup>2</sup> bvo <sup>5</sup>
<b>Indoor skatebaan</b>	<b>2,5 pp/100m<sup>2</sup> bvo</b> <sup>6</sup>	<b>18,8-22,8 pp/100m<sup>2</sup> bvo</b> <sup>7</sup>

1 : norm voor recreatie-inrichting

2: gecombineerde norm van 'gemiddeld en klein' en 'groot'.

3: norm voor 'winkelboulevard'

4 : norm voor café/bar/cafetaria. Voor een restaurant geldt: 12-14 pp/100m<sup>2</sup> bvo

5 : gecombineerde norm voor diverse vormen van leisure (welness, bowling, dansschool, bioscoop, biljart/snookercentrum, sportschool/fitness)

6 : norm voor 'overige sportaccommodaties'

7: norm voor discotheek

Parkeernormen en –richtlijnen zijn van toepassing op solitaire functies. Afhankelijk van de openingstijden is medegebruik van voorzieningen voor andere functies (dubbelgebruik) mogelijk. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van de parkeerbalans.

Daarnaast dient nog steeds als uitgangspunt te worden meegenomen dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Hiermee wordt voorkomen dat het openbaar gebied dichtslibt met geparkeerde voertuigen waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied geweld aan wordt gedaan.

Over de aangereikte normen worden de navolgende kanttekeningen gemaakt, welke hieronder per functie zijn uitgesplitst.

## 1 - Indoor kinderspeelparadijs Monkey Town – Lylantseplein 1

### Auto parkeren

Monkey Town is een landelijk opererend bedrijf met 12 vestigingen. Hieronder is per vestiging de gerealiseerde parkeersituatie weergegeven.

<u>Locatie</u>	<u>Omvang bvo</u>	<u>Parkeerplaatsen</u>
Bussum	900 m <sup>2</sup>	110
Leerdam	2.800 m <sup>2</sup>	42
<i>Uitgeest</i>	<i>2.300 m<sup>2</sup></i>	<i>63</i>
Groningen	1.650 m <sup>2</sup>	72
Wijchen	2.500m <sup>2</sup>	92
Leeuwarden	1.810m <sup>2</sup>	66
Wolvega	900 m <sup>2</sup>	40
Enschede	3.400m <sup>2</sup>	102
Alkmaar	2.400m <sup>2</sup>	82
<i>Spijkenisse</i>	<i>2.300m<sup>2</sup></i>	<i>55</i>
Gouda	2.500m <sup>2</sup>	90
Breda	1.850m <sup>2</sup>	85

De vestigingen Uitgeest en Spijkenisse komen het meest overeen met de onderhavige vestiging (grootte en openbaarvervoer aanbod). Daaruit blijkt dat in de praktijk 55-63 parkeerplaatsen voldoen.

In Gouda is voor een soortgelijk kinderspeelparadijs (Bal-Lorig aan de Burg. Van Reenensingel 125), een parkeereis van 3 plaatsen per 100 m<sup>2</sup> gehanteerd. Deze is nog niet geopend.

Met betrekking tot de locatie Lylantseplein 1 valt nog op te merken, dat er sprake is van een uitstekende bereikbaarheid per fiets: de naastgelegen fietstunnel geeft een directe verbinding met de woonwijken Schollebaar en Zevenkamp terwijl aan de Hoofdweg op loopafstand een bushalte aanwezig is. Ten slotte kan op topdagen een pendelbus worden ingezet tussen bv. NS-Station Alexander en de locatie van het kinderspeelparadijs.

Samenvattend ben ik van mening, dat – gelet op de goede bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer en de ervaringen en normstelling elders een lagere parkeereis mogelijk is. **Voorgesteld wordt om uit te gaan van 3 plaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo.**

Daarnaast bestaat de mogelijkheid met haaks parkeren langs de Schinkelse Baan en Lylantse Baan op eigen terrein en openbaar gebied de parkeercapaciteit nog uit te breiden met 64 parkeerplaatsen. Het pand waarin Monkey Town zich zal vestigen omvat 2.137 m<sup>2</sup> bv, waarvan 107 m<sup>2</sup> binnentuin. Dan resteert er 2.030 m<sup>2</sup> bvo. **Gekoppeld aan de voorgestelde norm van 3/100 komt dit neer op 61 parkeerplaatsen.**

Ten slotte kan naar mijn mening uitgegaan worden van ca. 50% dubbelgebruik van parkeerplaatsen, aangezien het kinderspeelparadijs voornamelijk een bezetting kent op de zaterdagmiddag en zondagmiddag. Hieronder een uitsplitsing van het bezoek per dag, gebaseerd op 56.160 bezoekers per jaar.

Berekening parkeerbehoefte														56160 bezoekers per jaar		
Omschrijving	Maandag		Dinsdag		Woensdag		Donderdag		Vrijdag		Zaterdag		Zondag		Bezoekers per week	Bezoekers per jaar
	ochtend	middag	ochtend	middag	ochtend	middag	ochtend	middag	ochtend	middag	ochtend	middag	ochtend	middag		
aantal Bezoekers	gesloten	gesloten	40	40	30	90	40	40	30	70	154	196	154	196	1080	56160
aantal P plaatsen	#####	#####	12	12	9	27	12	12	9	21	46,2	58,8	46,2	58,8		

**Fietsparkeren**

Bij de entree van het gebouw is voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Hier kunnen circa 90 fietsen gestald worden. Eventueel kan een deel van de fietsen inpandig gestald worden. De gemeente heeft hiervoor geen fietsparkeernorm gegeven. Er kan gesteld worden, dat er voldoende ruimte buiten en inpandig is om het fietsparkeren veilig en netjes vorm te geven.

**Verkeersgeneratie**

Volgens opgave van de gemeente genereert het speelparadijs extra verkeersbewegingen. Deze worden op 3,7-12,2 / 100 m<sup>2</sup> bvo berekend. Dit komt neer op 75-250 mvt/etmaal. Een grote bandbreedte, die om een nadere analyse vraagt, gericht op de specifieke situatie ter plaatse.

## 2 - Indoor Skatebaan SkateFever – Lylantse Baan 14

### **Auto parkeren**

De gemeente hanteert voor de skatebaan een parkeernorm van 2,5 pp / 100 m<sup>2</sup> (behorend bij 'overige sportaccommodaties'). In de CROW-kolom wordt een veel hogere norm aangegeven, echter deze behoort bij een discotheek en dat is een totaal andere functie.

Volgens de laatste publicatie van CROW wordt een norm van 2,1 p.pl/100 m<sup>2</sup> gehanteerd, iets lager dus dan de gemeente Capelle aan den IJssel doet.

Bij een oppervlakte van 720 m<sup>2</sup> komt dit neer op **15 – 18 parkeerplaatsen**.

### **Fietsparkeren**

De gemeente stelt als eis: 2,2-6,2 / 100 m<sup>2</sup> voor fietsparkeren. Dat komt neer op 16-45 fietsparkeerplaatsen.

Direct naast het gebouw is voldoende ruimte om dit te accommoderen. Eventueel kan nog inpandig fietsstallingsruimte worden gecreëerd. Een overloop/ medegebruik van fietsstallingsplaatsen bij het pand Lylantseplein 1 is uiteraard mogelijk.

### **Verkeersgeneratie**

De skatebaan genereert 1,7-2,9 / 100 m<sup>2</sup> bvo verkeer. Dit is 12-21 mvt/etmaal.

De specifieke situatie ter plaatse moet door de gemeente worden berekend in samenhang met de verkeersgeneratie van reeds gevestigde functies.

### 3 – Kantoorpand Lylantseplein 1

#### **Auto parkeren**

Het kantoorpand Lylantseplein omvat 4 verdiepingen van ieder ca. 1.100 m<sup>2</sup> bvo. Totaal 4.400 m<sup>2</sup>. Bij de te hanteren parkeereis van kantoren met baliefunctie van 2,0 pp/100 m<sup>2</sup> bvo kan de eis gesteld worden op **88 parkeerplaatsen**.

#### **Fietsparkeren**

De gemeente stelt als eis: 3-7 plaatsen per balie voor fietsparkeren. Hoewel nog onduidelijk is hoeveel balies er zullen komen, kan gesteld worden, dat er direct naast of in het gebouw voldoende ruimte is om dit te accommoderen.

#### **Verkeersgeneratie**

Kantoren met baliefunctie genereren 12,4-14,8 / 100 m<sup>2</sup> bvo verkeer. Dit is (afgerond) 550- 650 mvt/etmaal.

De specifieke situatie ter plaatse moet door de gemeente worden berekend in samenhang met de verkeersgeneratie van reeds gevestigde functies.

#### 4 – Kantoorpand Lylantse Baan 9

Het huidige pand van Schipper Bouwgroep kent een parkeersituatie die overeenkomt met de functie kantoor met bedrijf.

Dit is kwantitatief niet verder in beeld gebracht.

Indien zich in dit pand andere dan genoemd kantoor/bedrijf kan vestigen met een hogere parkeereis, is het mogelijk aan de achterzijde van het pand (richting A20) circa 40 extra parkeerplaatsen te realiseren.

#### Samenvatting auto parkeren

Op basis van de parkeereis van de gemeente en de beschikbare en op eigen terrein uit te breiden parkeercapaciteit is het volgende overzicht te maken.

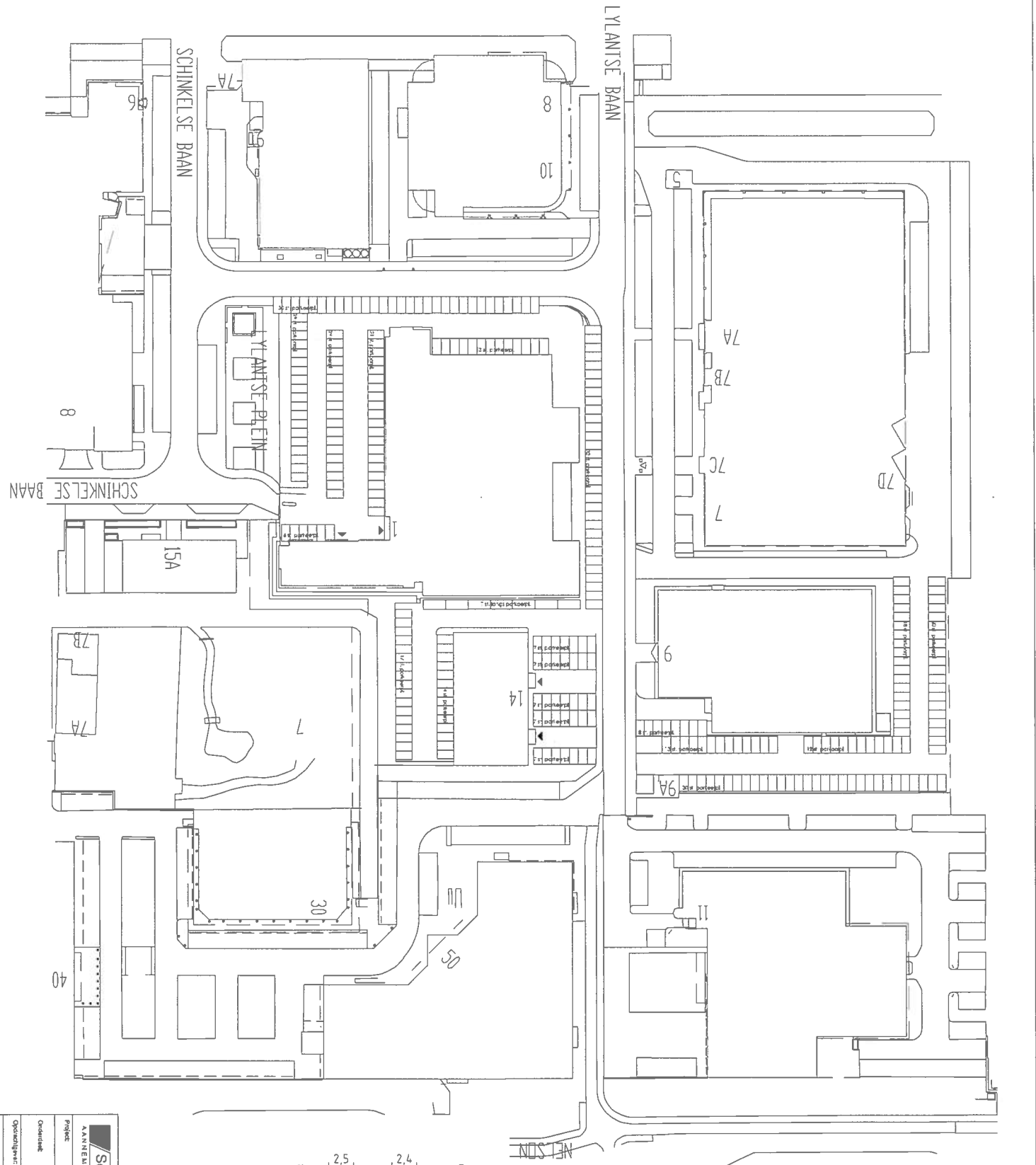
Functie	P-eis gemeente	Capaciteit	opm.
Monkey Town	102	140	76 bestaand en 64 uitbreiding haaks parkeren Schinkelse Baan en Lylantse Baan
SkateFever	18	70	bestaand
Kantoor	88		
Totaal	<b>208</b>	<b>210</b>	

Op bijgevoegde tekening is zichtbaar gemaakt waar de parkeerplaatsen zich bevinden.

Hierbij passen de volgende kanttekeningen:

1. In het voorgaande is met redenen omkleed voor een *lagere parkeernorm* gepleit. Dit ware bij de berekening te betrekking;
2. Op het openbaar gebied vóór het voormalige gebouw van SDDC zijn nog 3 rijen parkeren mogelijk van ieder 17 plaatsen = 51 extra plaatsen. Uiteraard moet de grond in dat geval verworven worden;
3. Bij andere functies dan kantoren met balie is op eigen terrein eventueel een *parkeerdek* te realiseren;
4. Er is in bovenstaand geen rekening gehouden met *dubbelgebruik*. Dit vergroot de capaciteit met circa 50 %.





ormehlingen parkeervakken  
4,5  
2,4

hacks parkeeren  
4,5  
2,5

longs parkeeren  
6  
2,5

totale aantal parkeervakken: 314 stuks

 <b>Schipper</b> ANNEMLINGSBUREAU		Architectuur en Interieur Projectontwikkeling en realisatie M. de Groot A. de Groot J. de Groot	
<b>Project</b> Lyantse plein 1		Oudsteeds <b>situatie parkeerplan</b>	
<b>Opvallendheid</b> Situatie parkeerplan		Datum: 2023-02-01 Status: 001 Schaal: 1:500	
Projectnummer: SB-004		Projectlocatie:	

5. Samenhang: Situatie parkeerplan 1:1 SB-004, Situatie parkeerplan 1:500



Gemeenteraad Capelle aan den IJssel,  
Postbus 70,  
2900 AB Capelle aan den IJssel.



Betreft: Zienswijze Bestemmingsplan Hoofdweg, Capelle XL  
Datum: 18 maart 2013

Geachte leden van de raad,

In de gemeente Capelle aan den IJssel is er heel weinig tot niets voor de jeugd te doen. Uitgaan of een leuk uitstapje in de buurt lukt erg moeilijk en je komt gauw in de stad terecht. Als bewoners van de gemeente vinden wij dat erg jammer en zien dat dan ook graag anders. Vandaar dat we SKATE FEVER hebben bedacht. Het is een initiatief wat niet zomaar is komen aanwaaien. We hebben er erg veel tijd en moeite in gestoken om het plan uit te werken. Ook hebben we goed onderzocht wat de buurt nodig heeft. Veel jongeren hebben weinig te besteden en gezinnen met twee kinderen kunnen al moeilijk een dagje uit. Met SKATE FEVER heb je dat probleem niet meer. Zowel kinderen, jongeren en gezinnen zijn bij ons van harte welkom en aan het goed adres. Wij willen roller skating weer helemaal bekend maken en het verleden bij volwassenen laten herleven.

Met het roller skating ben je niet alleen actief en gezond bezig, het is ook een manier om kennis te maken met burens uit de omgeving. SKATE FEVER wordt daarmee een kennismakingsplek/ontmoetingsplek. De buurt leert elkaar op een speelse wijze kennen en heeft een leuke dag en/of avond. Ook het samen werken met scholen in de buurt en gemeente is iets wat we graag willen bereiken. Kinderen stimuleren om gezonder door het leven te gaan en dat beweging leuker is dan voor de tv hangen. Ook jongeren worden gestimuleerd om in eigen gemeente uit te gaan. Gemeente Capelle aan den IJssel is een jonge wijk en dat willen we vooral als trotse Capellenaren laten zien. Het geven van Workshops is ook mogelijk bij SKATE FEVER.

Ons concept sluit zeer goed aan op het Capelle XL plan omdat wij ook winkelend publiek willen trekken. Kinderen vinden het niet leuk om met ouders door een woonboulevard rond te slenteren, ze willen lekker met vriendjes spelen en zich vrij voelen. Daarom kunnen ouders de kinderen bij ons laten skaten en zelf gaan winkelen in de buurt net als bijvoorbeeld bij IKEA. Denk daarbij aan de meubelzaken en winkelcentrum Alexandrium.

Ook zullen we geen geluidsoverlast veroorzaken. Er wordt muziek gedraaid maar wij zijn geen discotheek. Er zal dus geen overlast veroorzaakt worden voor de omliggende bedrijven. Er zijn grenzen en daar houden wij ons ook aan. We willen een gezondere lifestyle laten zien door onder andere geen alcohol aan te bieden. We willen dat vervangen door smoothies en alcohol vrije cocktails te verkopen. Business to business is iets wat wij erg belangrijk vinden. Het pand was al geen meubelzaak en er zal door de komst van ons plan en invulling geen extra concurrentie ontstaan voor de naast gelegen meubelzaken die al daar gevestigd zijn. In deze tijden kun je beter SKATE FEVER als burens hebben dan een meubelzaak.

Op dit moment is het parkeren volgens de gemeente een probleem. Wij vinden dat geen probleem. Meer dan de helft van onze bezoekers zal met het openbaar vervoer, op skates, rollerskates of op de fiets komen. Als men uitgaat, neemt men tegenwoordig vaak een taxi. Er wordt bij ons geen alcohol geschonken. Iedereen kan dus veilig naar huis zonder dat er problemen ontstaan. Ook het parkeren op het terrein is toegestaan en rondom de locatie is er voldoende parkeer ruimte. Wij zullen doordeweeks niet meer bezoekers trekken dan een reguliere winkel op de woonboulevard. Onze komst zal geen, gemeten ten opzichte van een regulier meubel verkopend bedrijf, extra verkeer aantrekkende bewegingen creëren. Ons bezoekersaantal is gereguleerd en zal, gemeten over de hele dag, niet hoger dan 75 bezoekers zijn. We zijn aan dit aantal bezoekers gekomen omdat wij het belangrijk vinden dat iedereen zich veilig en vrij kan bewegen. Ook is dit aantal voldoende om onze business case sluitend te maken.

SKATE FEVER

De zeer goede bereikbaarheid, middels elk type vervoersmiddel, maakt onze locatie voor onze doelgroep erg aantrekkelijk. Vooral het fietspad dat alle belangrijke omliggende deelgebieden met elkaar verbind is van zeer groot belang. Dat trekt ons erg aan omdat wij ook uitgaan van veel met de fiets komende bezoekers.

De locatie sluit perfect aan bij ons plan en we willen niet ergens anders in een gemeente Skate Fever openen. Meubelzaken hebben er ook profijt van want de kinderen komen bij ons rollerskaten terwijl de volwassenen rustig door de meubelzaken kunnen lopen. Ook staat de Gemeente Capelle aan den IJssel weer boven aan de lijst bij de jongen en buurtbewoners. Zo hoeven ze niet meer naar de stad rijden voor een gezellig en geslaagd dagje uit. Dat resulteert weer in minder verkeer en dus minder uitstoot van Co2.

Hoogachtend,

  
SKATE FEVER

  
pelle aan den IJssel

Bijlagen: 2

1. Mail van woensdag 13 maart 2013: "RE: Zienswijze SKATE FEVER, Lylantse baan 14"
2. Concept ondernemingsplan SKATE FEVER.

SKATE FEVER

SKATE FEVER is een initiatief van de gemeente Capelle aan den IJssel en de vereniging Skate Fever. Het initiatief wordt ondersteund door de gemeente Capelle aan den IJssel.

## **Verslag overleg initiatief Skate Fever (Lylantse baan 14).**

Datum: 14 maart 2013

Locatie: gemeentehuis, Rivierweg 111

Aanwezig: De heer [REDACTED] mevrouw [REDACTED] (Skate Fever), de heer H. van Ree (Economische Zaken - gemeente) en de dames M. Vroonland (Ruimtelijke Ordening – gemeente) en R. Muller (notulist - gemeente).

---

### **Inleiding**

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] (hierna: initiatiefnemers) willen een rolschaatsbaan exploiteren in het pand aan de Lylantse baan 14. Zij willen graag hun plannen toelichten.

Deze locatie valt binnen het bestemmingsplangebied 'Hoofdweg'. Op dit moment wordt er gewerkt aan een actualisatie van dit bestemmingsplan (thans: ontwerp). Het initiatief past niet binnen het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan (bestemming: Detailhandel-Woonboulevard). Het bestemmingsplan is in een vergevorderd stadium, waardoor wijzigingen als de onderhavige niet zonder meer aangebracht kunnen worden.

---

### **Het initiatief**

Initiatiefnemers weten dat het bestemmingsplan geactualiseerd wordt. Dit is de reden dat zij nu hun initiatief kenbaar maken.

De doelgroep van de rolschaatsbaan is, in de middag, schoolgaande kinderen. Mede daardoor wil de initiatiefnemer dagelijks openen om 13:00 uur. Zij willen werken met reserveringen, waardoor er met een maximum aantal bezoekers gewerkt kan worden. Met 75 bezoekers per dag zou de onderneming rendabel moeten zijn. De exploitatie vindt plaats op begane grond niveau. Initiatiefnemer wil lichte horeca (categorie 1) exploiteren in de vorm van een smoothiebar.

Vanuit de verhuurder kan de initiatiefnemer 20 parkeerplaatsen toegewezen krijgen op eigen terrein. In de avond is er meer parkeergelegenheid, doordat de parkeerplaatsen van omliggende panden dan beschikbaar zijn. Daarnaast verwacht de initiatiefnemer dat veel bezoekers op de fiets zullen komen.

De verhuurder (Schipper Vastgoed) is ook in gesprek met de exploitant van Monkey Town. Dit is een indoorspeelparadijs voor kinderen van 1 tot en met 12 jaar. Het speelparadijs zou gevestigd worden aan het Lylantse plein 1, naast het pand Lylantse baan 14.

---

### **Reactie gemeente**

De heer van Ree en mevrouw Vroonland (hierna: gemeente) vinden het een interessant initiatief, dat qua soort onderneming passend is in het Hoofdweggebied (aanvulling woonboulevard)..

Een aantal punten moet onderzocht worden, voor dat de gemeente zou kunnen instemmen met de realisatie van dit initiatief.

1. Gaat de verhuur aan Monkeytown door?  
Dit heeft te maken met de parkeergelegenheid. Monkey Town en Skate Fever zullen, na genoeg, dezelfde openingstijden en bezoekers pieken hebben. Dit levert waarschijnlijk problemen op voor de ontsluiting van het gebied en zeker voor de parkeerdruk.
2. Is er voldoende parkeergelegenheid?  
De parkeerterreinen van omliggende panden zullen inderdaad gebruikt kunnen worden in de avonden (voorzover zij toegankelijk zijn). Overdag ontstaat er waarschijnlijk op gezette tijden

een tekort aan parkeergelegenheid. Zeker als Monkey Town en Skate Fever beide zouden worden gerealiseerd. Daarnaast is de parkeerdruk voor de woonboulevard op het zelfde moment het grootste (woensdagmiddag, vrijdagavond en zaterdag overdag).

3. Is een ontwikkeling, waarbij kinderen de grootste doelgroep betreft, i.v.m. externe veiligheid mogelijk op deze locatie i.v.m. de Rijksweg A20, spoortraject Rotterdam-Gouda en nabij gelegen lpg-tankstations? Over de A20 en het traject Rotterdam-Gouda worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook lpg-tankstations brengen een risico met zich mee. Er moet in ieder geval advies ingewonnen worden bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond om te concluderen of het verantwoord is een ontwikkeling als deze te realiseren bij bovengenoemde risicobronnen (mogelijk moeten er nog andere zaken worden onderzocht / adviezen worden ingewonnen).

Het plan voor de rolschaatsbaan moet tezamen met het plan voor het plan Lylantse plein 1 worden beoordeeld. Dan pas kan er duidelijkheid zijn over de impact van het totaal voor de omgeving en kan er een beoordeling van de initiatieven plaatsvinden. De invulling voor het naastgelegen pand Lylantse plein 1 is echter nog niet bij de gemeente bekend. Er zijn slechts ideeën naar voren gebracht. Het initiatief "Monkeyworld" is niet bij de gemeente aangemeld. Dit geldt evenmin voor het "Ondernemershuis" op deze locatie (zie bord op het pand).

Bij de beoordeling van de plannen zal ook de mening van de ondernemers i.c. BIZ CapelleXL worden meegenomen.

Het bestemmingsplan 'Hoofdweg' moet voor 1 juli 2013 worden vastgesteld door de gemeenteraad (wettelijke eis). Als er een ingrijpende wijziging wordt aangebracht, dan zou dit bestemmingsplan mogelijk opnieuw als ontwerp ter inzage moeten worden gelegd. De gemeente haalt de deadline van 1 juli 2013 dan niet.

Mocht de gemeente besluiten aan dit initiatief (in samenhang met de overige initiatieven) mee te werken dan ligt het meer voor de hand dat hiervoor een aparte procedure – los van het bestemmingsplan - wordt gevolgd.

De gemeente geeft de initiatiefnemers in overweging om (ook) een schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg' in te dienen. Dit kan ook in combinatie met de verhuurder, Schipper Vastgoed.

---

## **Conclusie**

De gemeente:

- vindt het een interessant initiatief voor het Hoofdweggebied;
- heeft uitsluitend nodig van de verhuurder inzake de functies die in het pand Lylantse plein 1 komen. Aan de hand daarvan wordt berekend of er voldoende parkeergelegenheid is en wordt naar de verkeersafwikkeling gekeken (mogelijk moeten er nog andere zaken worden onderzocht);
- moet als alle plannen bekend zijn in ieder geval advies inwinnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond of een ontwikkeling tussen de A20 en spoortraject Rotterdam-Gouda, nabij lpg-tankstations verantwoord is;
- bespreekt, na verkregen informatie, de initiatieven met BIZ CapelleXL.

Hierna kan worden bepaald of en op welke wijze medewerking aan het initiatief wordt gegeven.

---

## Vroonland-Kruisheer, M.L.

---

**Van:** SKATE FEVER [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 2 april 2013 10:48  
**Aan:** Vroonland-Kruisheer, M.L.; Ree, H. van  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** FW: Parkeerbeleid Capelle XL, Lylantse Baan

**Urgentie:** Hoog

**Van:** SKATE FEVER [mailto:[redacted]]  
**Verzonden:** dinsdag 2 april 2013 10:43  
**Aan:** m.vroonland@cappelleaandenijssel.nl; Henk V Ree, Economische Zaken Gem Capelle (h.van.ree@cappelleaandenijssel.nl)  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** Parkeerbeleid Capelle XL, Lylantse Baan  
**Urgentie:** Hoog

Goedemorgen mevrouw vroonland, heer Van Ree,

Wij hebben een zeer dringende vraag. Dit omdat het ons plan en de toetreding tot het plan Capelle XL aan de Lylantse Baan nr. 14 mogelijk in de weg staat.

Wij kregen vrijdag jl. via heer Kroon van A.J.M. Kroon Advies – *bouwplanbegeleiding* deze informatie toegezonden:

## Parkeermomen herontwikkeling Lylantseplein en Lylantsebaan

### Inleiding

Met het vrijkomen van de gebouwen van 'de amerikanen' aan de Lylantsebaan zijn door Schipper Bouwgroep plannen voor herontwikkeling ingediend.

Er is een zienswijze ingediend op basis van de actualisatie van het bestemmingsplan om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken..

Gevraagd is om de te hanteren parkeernormen. Naast het parkeren dient ook de bereikbaarheid van de eventueel nieuwe te vestigen voorzieningen onderwerp van studie te zijn.

Het betreft de panden:

Lylantseplein 1	7700 m2 kantoor- en bedrijfsruimte
Lylantsebaan 9	1350 m2 kantoor en 1150 m2 bedrijfsruimte en opslag
Lylantsebaan 14	720 m2 begane grond

Schipper Bouwgroep heeft de volgende ontwikkeling op het oog:

Lylantseplein 1	vestigen van Monkey town (Indoor speelparadijs) op 2200 m2
Lylantsebaan 9	nog onzeker; gedacht wordt aan grootschalige deaillhandel, kleinschalige horecagelegenheid en eventueel leisure
Lylantsebaan 14	indoor skatebaan op 720 m2 met ca 15000 bezoekers per jaar. Geopend vanaf ca 13.00 uur

Voor de diverse normen en richtlijnen is uitgegaan van de in het ASVV gehanteerde stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en situering binnen de 'rest bebouwde kom'.

### Parkeren

De onderstaande parkeernormen zijn volgens de Parkeernota Capelle aan den IJssel (2006) van toepassing of kunnen volgens het CROW (ASVV 2012) als richtlijn worden gehanteerd.

	Parkeernota	CROW
Kantoren (met baliefunctie)	2,0 pp/100m2 <i>byo</i>	2,6-3,1 pp/100m2 <i>byo</i>
Kantoren (zonder baliefunctie)	niet apart vermeld	1,8-2,3 pp/100m2 <i>byo</i>
Bedrijfsruimte (opslag)	2,0 pp/100m2 <i>byo</i>	0,8-1,3 pp/100m2 <i>byo</i>
Indoor kinderspeelparadijs	5,0 pp/100m2 <i>byo</i> *	2,2-8,1 pp/100m2 <i>byo</i> **
Grootschalige detailhandel	6,0 pp/100m2 <i>byo</i>	3,9-4,4 pp/100m2 <i>byo</i> ***
Kleinschalige horeca	7-10 pp/100m2 <i>byo</i>	5,0-7,0 pp/100m2 <i>byo</i> ****
Leisure	5,0 pp/100m2 <i>byo</i> *	1,1-12,2 pp/100m2 <i>byo</i> *****
Indoor skatebaan	2,5 pp/100m2 <i>byo</i> *****	18,8-22,8 pp/100m2 <i>byo</i> *****

\* : norm voor recreatie-inrichting

\*\* : gecombineerde norm van 'gemiddeld en klein' en 'groot'.

\*\*\* : norm voor 'winkelboulevard'

\*\*\*\* : norm voor café/bar/cafetaria. Voor een restaurant geldt: 12-14 pp/100m2 *byo*

\*\*\*\*\* : gecombineerde norm voor diverse vormen van leisure (wellness, bowling, dansschool, bioscoop, biljart/snookercentrum, sportschool/fitness)

\*\*\*\*\* : norm voor 'overige sportaccomodaties'

\*\*\*\*\* : norm voor discotheek

Wat ons bevreemde is dat SKATE FEVER als discotheek aangemerkt wordt. Wij willen hierbij nogmaals benadrukken dat wij geen discotheek zijn. SKATE FEVER staat gelijk aan een recreatieve inrichting / locatie " : norm voor recreatie-inrichting", te vergelijken met een buitenopstelling van een ijs schaatsbaan. Het bijbehorend aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 2,1 pp/100m2 b.v.o volgens de laatste publicatie van het CROW.

Is het raadzaam dat ik vanwege de problemen die wij hierdoor zien ontstaan contact opnemen met uw collega die gaat over de parkeernormen?

Dit antwoord kregen wij van een collega verkeersdeskundige van de gemeente Zuidplas:

*"Waar het voor ons op neer zou komen is dat, als ik de vraag krijg een rolschaatshal van 720 b.v.o m2 te faciliteren, ik de norm zou toepassen voor een kleine ijsbaan. Derhalve werk ik met de parkeernorm 2,1 per 100 b.v.o m2. Kortom 15,2 parkeerplaatsen. Dat is uitgaande van de (nieuwe) hoge parkeernorm in een matig stedelijke gemeente*



*en gesitueerd in de 'rest bebouwde kom'. Gebruik maken van de oude parkeernorm zou mogelijk zelfs zorgen voor een grotere parkeeropgave."*

De collega heeft dezelfde normen gehanteerd (CROW). Vandaar dat aantal van 18,8 – 22,8 pp/100m2 b.v.o niet logisch is ons inziens.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature line]



E [Redacted]  
M [Redacted]  
I [www.skatefever.nl](http://www.skatefever.nl)



Gemeenteraad Capelle aan den IJssel,  
Postbus 70,  
2900 AB Capelle aan den IJssel.



Residium (lis)

Capelle aan den IJssel, 29 maart 2013.

Geachte leden van de raad.

**Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg'.**

Hierbij dien ik een zienswijze in, gericht op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg' te Capelle aan den IJssel.

**Micro Fashion en Factory Outlet**

Micro Fashion is een groothandel in textiel met eigen merken Profuomo en Michaelis. Ons bedrijf is sinds 1987 aan de Hoofdweg gevestigd.

Wij zijn voornemens nader invulling te geven aan een beperkte Factory Outlet, om het draagvlak voor het bedrijf te versterken en omdat de locatie goed ontsloten is. Bij een Factory Outlet gaat het om restpartijen. Vijf tot tien jaar geleden waren winkeliers nog wel bereid om die partijen af te nemen.. Maar retailers zijn daar steeds minder in geïnteresseerd en zo konden outlets een waar fenomeen worden.

Detailhandel concentreert zich van oudsher in de centra van dorpen en steden. In de gemeente Capelle aan den IJssel is dit niet anders.

Toch zijn de laatste jaren ontwikkelingen waar te nemen die het bovenstaande niet meer vanzelfsprekend maken. Onder invloed van onder andere de opkomst van internet en de behoefte aan schaalvergroting bij ondernemers ontvangt de gemeente steeds vaker verzoeken om mee te werken aan detailhandel op bedrijventerreinen.

Een Factory Outlet zoals dat ons voor ogen staat is daar een goed voorbeeld van. Dit betreft een outlet van onze eigen merken, in ons eigen pand met producten die zijn ontwikkeld door en in opdracht geproduceerd van Micro Fashion.

Het betreft voornamelijk sample producten of left-overs van een verouderde collectie en zal dus geen concurrentie aandoen. Wij willen dat onze merken via de reguliere detailhandel tegen de volle prijs worden verkocht en gaan onszelf geen concurrentie aandoen door de allerlaatste mode tegen lage prijzen in de outlet te verkopen.

Geldende bestemmingsplannen laten detailhandel op dergelijke locaties echter vrijwel nooit toe. Toch is het te voorbarig om te stellen dat per definitie niet meegewerkt zou kunnen worden aan sommige vormen van detailhandel op bedrijventerreinen. Er zijn namelijk verschillende vormen van detailhandel die niet passen binnen de bestaande winkelstructuur en die juist goed op bedrijventerreinen thuishoren.

**Concept Structuurvisie Capelle aan den IJssel 2030**

In de concept Structuurvisie wordt een toekomstbeeld geschetst van Capelle XL.

Vanuit de Stichting Capelle XL is de wens uitgesproken om de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen en om de eigen identiteit te benadrukken.

In het licht van de ambities, zoals vastgelegd in de Structuurvisie zou niet meer dan logisch zijn dit vast te leggen in het ontwerpbestemmingsplan – een plan immers wat de komende 10 jaar het planologisch beleid van de gemeente voor dit belangrijke gebied voor Capelle aan den IJssel vastlegt.

Daarnaast is in de concept-Structuurvisie de bebouwingszone aan de Hoofdweg aangeduid voor bedrijven/grootschalige detailhandel. Het toevoegen van retail (zoals een Factory Outlet) langs de Hoofdweg genereert levendigheid. Een Factory Outlet van bescheiden omvang past goed in dit planologisch eindbeeld.

Tot slot kan verwezen worden naar de nota Beleid Detailhandelsstructuur2012 van de Stadsregio Rotterdam. Op blz. 29 is het volgende aangegeven:

*Multifunctionele concepten, waarbinnen detailhandel naast bijvoorbeeld leisure een component is, moeten vanuit het oogpunt van vernieuwing ruimte geboden kunnen worden. Het principe voor een locatiekeuze hierbij is: het liefst in of direct verbonden met c.q. aanhakend aan centrumgebieden. Individuele toetsing*

#### **Planologisch-juridische verankering**

Het is van belang het onderscheid tussen de Factory Outlet en de reguliere detailhandel in de regio publiekrechtelijk te borgen. Dat kan door in het bestemmingsplan Hoofdweg het volgende op te nemen.

Factory-outlet detailhandel is een vorm van detailhandel, waarbij:

- verkoop beperkt is tot goederen die afwijken van de standaard kwaliteit of niet meer onder de gangbare voorwaarden via de reguliere detailhandel worden aangeboden, zoals overschotten of andere voorraden die in de afgelopen periode van drie maanden - met uitzondering van uitverkoop - niet meer aan de reguliere detailhandel zijn aangeboden; en
- verkoop plaatsvindt tegen gereduceerde prijzen ten opzichte van de prijzen die door de reguliere detailhandel worden gehanteerd, waarbij verkoopprijzen ten minste 30% lager zijn dan de reguliere verkoopadviesprijzen; en
- verkoop plaatsvindt rechtstreeks aan de consument door merkfabrikanten, of licentiehouders, met uitsluiting van tussenhandel door andere natuurlijke- of rechtspersonen.

Voorts zal het maximum vloeroppervlak moeten worden vastgelegd, evenals het borgen van het hoogwaardige karakter van de vestiging. Te denken valt dan aan zaken als:

- de branchering en eventueel toegestane merken (cf. art. 3.1.2, tweede lid Bro)
- eisen vanuit Beeldkwaliteit (nader in te vullen)
- parkeren (auto's en fietsen)
- etc.

Ik ben gaarne bereid hiertoe nadere afspraken te maken met de gemeente.

#### **Zienswijze**

Ik verzoek de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel de bestemming van het perceel van Micro Fashion in het bestemmingsplan 'Hoofdweg' uit te breiden met de bestemmingen 'factory-outlet' en daartoe de verbeelding en betreffende planregels aan te passen.

Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij uw besluitvorming rond onderhavig bestemmingsplan en ben uiteraard bereid de zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

C. van den Hoek,

Micro Fashion,  
Hoofdweg 43a,  
2908 LC Capelle aan den IJssel.





Gemeenteraad  
 Gemeente Capelle aan den IJssel  
 Postbus 70  
 2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Capelle aan den IJssel, 28 maart 2013  
 Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg'.

Geachte gemeenteraad,

Namens de Stichting BIZ CapelleXL en de Vereniging BIZ CapelleXL, hierna kortweg BIZ CapelleXL, geven wij hierbij onze zienswijze, gericht op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdweg' te Capelle aan den IJssel.

Wij verwijzen u in dit verband tevens naar de onlangs door ons gegeven reactie op de concept Structuurvisie 2030 Capelle aan den IJssel. Deze brief, d.d. 21 maart 2013, treft u als bijlage aan. De hierin genoemde onderwerpen zijn eveneens van toepassing als zienswijze op het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

#### **Achtergrond**

Op 28 november 2012 hebben wij al gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoofdweg. Tot onze spijt hebben wij moeten constateren, dat onze inspraakreactie niet heeft geleid tot een aanpassing van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In het kort geven wij hieronder onze reactie hierop.

#### **Concept Structuurvisie Capelle aan den IJssel 2030**

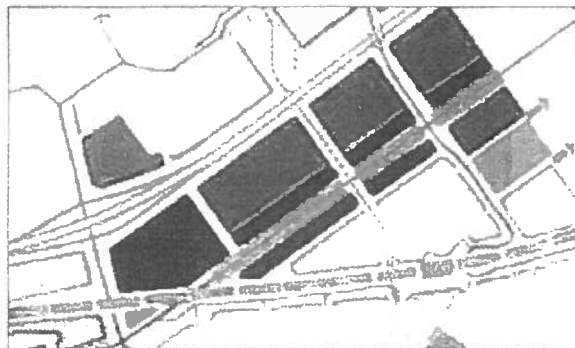
In de concept Structuurvisie wordt een toekomstbeeld geschetst van CapelleXL.

Vanuit BIZ CapelleXL is de wens uitgesproken om de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen en om de eigen identiteit te benadrukken. Hierover zijn tussen de gemeente en BIZ CapelleXL intensieve besprekingen gaande.

Dit is ook de achterliggende gedachte van het project Revitalisering, hetgeen door de gemeente in nauw overleg met BIZ CapelleXL wordt aangepakt.

Voor vak A wordt een businesscase uitgewerkt om te komen tot een duidelijke toekomstgerichte aanpak. Maatvoering en branchering zijn daarbij belangrijke overwegingen ten opzichte van de bestaande structuur.

In het licht van de ambities, zoals vastgelegd in de Structuurvisie zou het niet meer dan logisch zijn dit vast te leggen in het ontwerpbestemmingsplan – een plan immers wat de komende 10 jaar het planologisch beleid van de gemeente voor dit belangrijke gebied voor Capelle aan den IJssel vastlegt.



Daarnaast is in de concept Structuurvisie de bebouwingszone aan de Hoofdweg aangeduid voor bedrijven/grootschalige detailhandel. Dit is ook de praktijk. Evenwel ontbreekt dit in het ontwerpbestemmingsplan. Het toevoegen van retail (grootschalige detailhandel) langs de Hoofdweg genereert levendigheid. Op die manier kan ook de uitstraling van het gebied verbeterd worden.

#### **Leisure en horeca als aanvulling op bestemming Detailhandel-Winkelboulevard in het hele gebied.**

Het toevoegen van functies als leisure en horeca (categorie 2 en 3) aan de hoofdbestemming Detailhandel-Winkelboulevard zorgt ervoor dat klanten langer in het gebied verblijven. De komst van publiekstrekkers op een centrale locatie brengt nieuwe klanten naar het gebied.

In vak A en langs de Hoofdweg zijn volop – gratis – parkeermogelijkheden, zo veel mogelijk voor de deur van de verschillende showrooms. Zoveel mogelijk parkeerterreinen hebben daarbij een openbaar karakter.

Brancheverruiming en het toevoegen van leisurefuncties en horeca kan een belangrijke uitkomst bieden om panden beter verhuurbaar te maken en tevens het gebied als 'verblijfsklimaat' te versterken.

Daarnaast kan deze brancheverruiming private investeringen uitlokken.

#### **Zienswijze**

BIZ CapelleXL verzoekt de raad van Capelle aan den IJssel de bestemming van vak A en beiden zijden van de Hoofdweg in het bestemmingsplan 'Hoofdweg' (detailhandel-winkelboulevard) uit te breiden met de bestemmingen 'leisure' en 'horeca (categorie 2 en 3)' en daartoe de verbeelding en betreffende planregels aan te passen.

Onder leisure wordt verstaan: *alle grootschalige voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden.*

Het toevoegen van de genoemde bestemmingen is een logische aanvulling op de Nota van Uitgangspunten (punt 5) die de gemeenteraad heeft vastgesteld.

Voorts kan verwezen worden naar de nota Beleid Detailhandelsstructuur 2012 van de Stadsregio Rotterdam.

Op blz. 29 is het volgende aangegeven:

*Multifunctionele concepten, waarbinnen detailhandel **naast bijvoorbeeld leisure** een component is, moeten vanuit het oogpunt van vernieuwing ruimte geboden kunnen worden. Het principe voor een locatiekeuze hierbij is: het liefst in of direct verbonden met c.q. aanhakend aan-centrumgebieden. Individuele toetsing van marktinitiatieven moet uitwijzen waar een concept (het beste) kan worden geaccommodeerd.*

Daarnaast verzoeken wij de raad om de ambities, zoals vastgelegd in de concept Structuurvisie Capelle aan den IJssel 2030 over te nemen in het bestemmingsplan Hoofdweg. In concreto: de bestemming van de bedrijven direct grenzend aan de Hoofdweg uit te breiden met de bestemming grootschalige detailhandel en de ambities in het bestemmingsplan mogelijk te maken. In verband met marketing en positionering van het gebied is het belangrijk hierbij de tenaamstelling van het gebied aan te passen aan de benaming van de praktijk, t.w. CapelleXL.

Wij verzoeken u deze zienswijze te betrekken bij uw besluitvorming rond het onderhavige bestemmingsplan en zijn uiteraard bereid nadere toelichting te lichten.

Met vriendelijke groet,

R.J.L. de Blok  
Voorzitter BIZ CapelleXL

Bijlage:  
BIZ CapelleXL brief Structuurvisie 2030, d.d. 21 maart 2013





College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Capelle aan den IJssel  
Postbus 70  
2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Capelle aan den IJssel, 21 maart 2013  
Betreft: Concept Structuurvisie 2030 Gemeente Capelle aan den IJssel

Geacht College,

Namens de Stichting BIZ CapelleXL en de Vereniging BIZ CapelleXL, hierna kortweg BIZ CapelleXL genoemd, geven wij hierbij graag onze reactie op het van u ontvangen concept voor de Structuurvisie 2030.

Het bedrijventerrein BIZ CapelleXL is één van de peilers van de economie in Capelle aan den IJssel. In dat kader worden wij met grote regelmaat geraadpleegd over allerlei plannen, notities en visies met betrekking tot dit deel van Capelle aan den IJssel. Ook geven wij via de BIZ commissies gevraagd en ongevraagd input ten aanzien van door derden uit te voeren onderzoeken o.a. met betrekking tot de Revitalisering van ons bedrijventerrein en het door de gemeente in opdracht gegeven onderzoek naar een toekomstvisie voor vak A.

Dit alles gebeurt in nauw overleg met de afdeling Economische Zaken van de gemeente. Ook daar wordt onderkend, dat dialoog en samenwerking noodzaak is om tot een bedrijvengebied te komen dat klaar is voor de toekomst. Het gezamenlijk optreden naar buiten richting ondernemers is één van de beleidsregels in dezen.

Helaas moeten wij vaststellen, dat in uw concept structuurvisie niet altijd de ambitie doorklinkt die wij van de gemeente ondervinden. Er worden oude uitgangspunten en benamingen gehanteerd, terwijl wij in het overleg met de gemeente al wat stappen verder zijn.

Primair is het de taak van de gemeente voortdurend voor de belangen van de Capelse burger op te komen, oog te hebben voor de wensen en mogelijkheden en eventuele belemmerende regels van Rijk en Provincie te bestrijden. De ambities van de gemeente dienen meer benadrukt te worden. Capelle aan den IJssel staat er voor haar burgers en is inderdaad dé economische motor in de regio.

BIZ CapelleXL en de gemeente buigen zich al geruime tijd over de aanpak van het bedrijventerrein CapelleXL. In de c/a Gebiedsontwikkeling is het besluit genomen te komen tot een AKTIEplan voor het gebied. Het raamwerk voor dit plan wordt thans gemaakt, waarna wij in overleg met de afdeling Economische Zaken van de gemeente besluiten hoe wij dit in de markt zetten.

Hieronder volgt een aantal concrete opmerkingen en vragen m.b.t. de concept structuurvisie. U zult er begrip voor hebben dat wij ons hierbij in hoofdzaak beperkt hebben tot het bedrijventerrein CapelleXL.



In dit kader verwijzen wij ook naar:

- Onze brief, d.d. 28 november 2012, met het commentaar op het ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg CapelleXL.
- De resultaten van de enquête, die recent door de PvdA in de gemeente is gehouden. Ook daaruit spreken wensen van burgers t.a.v. woningen, koopmomenten en evenementen.
- Het Koopstromen onderzoek, dat in 2012 heeft plaats gevonden.
- Het onderzoeksrapport van Droogh Trommelen en Partners over BVO Koperwiek
- Het onderzoek van DHV Royal Haskoning (aangevuld met de opmerkingen en input van BIZ CapelleXL)
- De onderzoeksrapporten van Arcadis Heidemy, Oranjewoud en Bureau Stedelijke Planning over CapelleXL en Alexandrium.
- Het concept Actieplan voor het Capelse Bedrijfsleven 2012-2020 (Economische Zaken)
- Het Economisch Overleg Capelle (EOC)

### **Tenaamstelling bedrijventerrein en winkelgebied/vak A**

Nogmaals verzoeken wij u om de tenaamstelling van het bedrijventerrein officieel te wijzigen in CapelleXL.

In de wandelgangen en in PR uitingen is het al usance om reeds nu te spreken over het Bedrijventerrein (Hoofdweg) CapelleXL.

### **Tenaamstelling winkelgebied**

Wij verzoeken u als tenaamstelling voor de retail op BIZ CapelleXL 'Winkelgebied CapelleXL' te hanteren.

Eerder is al vastgesteld, dat het niet meer van deze tijd is om te spreken over 'Woonboulevard CapelleXL'.

Wij brengen hierbij de beleidslijn in herinnering, die ook in de briefwisseling met de CdK in 2006 uitvoerig aan de orde is gekomen ('Van Woonboulevard naar Winkelboulevard').

### **Vak A Onderdeel van de Woonmall ????**

Voorts is er sprake in de structuurvisie over Vak A als onderdeel van de Woonmall?? Dit zou betekenen, dat er geen enkele belemmering is om de koopmomenten gelijk te maken aan de koopmomenten in Alexandrium.

Indertijd is door de gemeente en CapelleXL gekozen voor het sterk maken van het winkelgebied CapelleXL als sterke goede buur naast Alexandrium.

### **Gebiedsontwikkeling en Revitalisering van CapelleXL**

Door een beperkend bestemmingsplan, de crisis en een sterke concurrentie is CapelleXL achterop geraakt. De kansen die zich voordoen in de omgeving worden onvoldoende benut en de verpaupering wordt zichtbaar.

CapelleXL is het grootste bedrijventerrein van Capelle aan den IJssel. Het terrein is goed bereikbaar, is een zichtlocatie, gelegen naast het Alexandrium en A 20 en heeft diverse andere Unique Selling Points.

Het gebied heeft de potentie een sterk (regionaal zelfs landelijk) georiënteerd bedrijventerrein te worden met in vak A en langs beide zijden van de Hoofdweg een sterke toevoeging op gebied van (grootschalige) detailhandel.

Naast de korte termijn plannen zoals de revitalisering (reconstructie) van met name de infrastructuur en openbare ruimten en het wegwerken van achterstallig onderhoud, is een visie noodzakelijk op het gebied van gebiedsontwikkeling.

Denk hierbij onder andere aan de sloop van gebouwen en/of uitplaatsing van bedrijven;

(her)ontwikkelen van gebouwen; transformatie van leegstaande kantoren; het toevoegen van leisure (sport, hotel,

bioscoop, het opknappen en herontwikkelen van bestaande gebouwen (o.a. Lylantseplein I en Lylantsebaan I4); het

toevoegen van retail (grootschalige detailhandel) langs de Hoofdweg en het verbeteren van het wegennet en routing.

Leisure genereert traffic en kan ook op CapelleXL een etalagefunctie krijgen. Vak A wordt meer een verblijfsgebied en

een ontmoetingsplek. Meer exposure, meer naar buiten treden van de functies i.p.v. gesloten gebouwen. Bij de ingangen

van vak A dienen architectonisch hoogstaande gebouwen te worden gerealiseerd. Fysiek moeten deze een icoon voor

het vak vormen waar meerdere functies en misschien culturen tot expressie kunnen komen. Nieuwe functies hebben

nadrukkelijk een toegevoegde waarde binnen de huidige economische structuur van het vak. Uitbreiding dient extra

werkgelegenheid op te leveren. De nieuwbouw dient bij te dragen aan het karakter en de te genereren synergie. Door

een totaalconcept te bieden zal het een belevenis worden om naar het winkelgebied CapelleXL te gaan.



Herstructurering van functies, nieuwbouw (CapelleXS), herindeling van de buitenruimte, kwalitatief onderhoud, uitbreiding van faciliteiten (o.a. parkmanagement, glasvezel) en branding van het gebied creëren nieuwe kansen voor het bedrijventerrein CapelleXL, een hoogwaardig bedrijventerrein met minder leegstand, behoud van werkgelegenheid; een bedrijvengebied waar het goed winkelen en werken is.

### **Positie winkelgebied CapelleXL t.o.v. Alexandrium**

De gemeente Capelle aan den IJssel zal de belemmerende maatregelen t.a.v. koopmomenten op korte termijn moeten opheffen. Hierbij respect en oog hebben voor de wensen van de consument en voor het veranderend consumentengedrag en koopgedrag van de inwoners van Capelle aan den IJssel.

Het koopstromen onderzoek gaf aan: 71% van de Capelse burgers doet boodschappen op zondag in Rotterdam.

### **Winkelboulevard CapelleXL**

Deze bestaat uit vak A en beide zijden van de Hoofdweg. Een toekomstvisie/Businesscase sec voor vak A (Onderzoek DHV Haskoning) is daarom te beperkt. Het gebied moet als één geheel gezien worden met wellicht onderscheidende functies (Leisure/Fun shopping/Runshopping). Daarnaast moeten alle overige consumentengerichte bedrijven op het bedrijventerrein meer betrokken worden bij het winkelgebied. Meer traffic creëren door internet bedrijven te faciliteren aantrekkelijke showrooms te realiseren.

### **Ontwikkeling Alexanderknoop tot volwaardig centrum van Rotterdam.**

CapelleXL maakt deel uit van de Alexanderknoop. De gemeente en CapelleXL zullen hierbij dus betrokken moeten zijn. In hoeverre is dit actueel?

Suggestie: Gemeente neemt het initiatief om overleg hierover op te zetten met instanties en ondernemers.

Let wel: in het verleden is hieraan veel energie verloren gegaan omdat niet alle partijen (lees ondernemers) aan tafel zaten. Alle betrokken partijen moesten zich bij een nieuwe start met een duidelijke doelstelling aan het overleg conformeren.

Mocht hierop geen zicht zijn dan als Capelle aan den IJssel het initiatief nemen om als aanvulling op Alexandrium Outlet CapelleXL te ontwikkelen en zo de winkelstrook ten oosten van Rotterdam als landelijke publiekstrekker te presenteren. Verzoeken voor vestiging van outlets zijn u bekend.

### **Retail Capelle aan den IJssel/Consumentengedrag/Uitbreiding branches**

Het uitbreiden van branches is zonder meer noodzakelijk om een toekomst voor winkelboulevard CapelleXL te creëren. Gezien het consumentengedrag is het een utopie om nog steeds verouderde principes (al dan niet ingegeven door de Provincie) te hanteren.

De gemeente zal moeten inspelen op het Consumentengedrag 2020. Dit zal de detailhandel in de hele gemeente ten goede komen. Het inkopen van de dagelijkse boodschappen gebeurt nu door veel Capellenaren op zondag in Alexandrium. In goed overleg met de retail in de hele gemeente zal met open vizier voor een betere toekomst naar een voor alle partijen 'gezonde' oplossing gezocht moeten worden.

### **Hoogbouw nota**

De wijziging van deze nota mag niet tot beperkingen voor ontwikkelingen leiden. Ligt hieraan een concrete invulling ten grondslag? Aan welke functies wordt gedacht bij 18 lagen langs de A20?

### **Thema Economie/Aantrekken bedrijven**

Suggestie: De cijfers van de starters in 2012 hanteren.

Vraag: Zijn de resultaten van samenwerking met RIA en RWIP zodanig dat intensivering hiervan gewenst is of dat neven marketing initiatieven genomen moeten worden naast hetgeen in het concept actieplan voor het bedrijfsleven 2012-2020 staat?



### **Woonfunctie op CapelleXL**

Woonfunctie in voorkomende gevallen toestaan in (winkel)gebied. Combinatiegebruik van (incourante) gebouwen; transformatie.

### **Bereikbaarheid/Mobiliteit/Openbaar vervoer**

Naast de bereikbaarheid in de regio is het belangrijk, dat bedrijven op CapelleXL bereikbaar blijven. Zeker tijdens de spitsuren. Verkeersproblemen op de A20 zorgen er regelmatig voor dat zowel de in- en uitgaande bewegingen vanaf CapelleXL stagneren. Ook verkeersbewegingen van bewoners Nesselande spelen hierbij een rol.

Aanbeveling: Maatregelen mobiliteit/Verbetering openbaar vervoer naar CapelleXL.

### **Hoofdwegplein en omgeving (blz 52)**

Hierbij staat aangegeven, dat er nog geen rekening gehouden is met de door Capelle gewenste ontwikkelingen in het Hoofdweggebied.

Welke ontwikkelingen worden hier bedoeld? Graag een update.

### **Duidelijke herkenbare entrees en routes**

Herkenbaarheid en branding van CapelleXL is van groot belang voor het positioneren van het hele gebied.

Een start is gemaakt met de boomplanten. Dit onderwerp is nadrukkelijk onderdeel van de te verrichten studie/AKTIEplan toekomst CapelleXL.

Tot slot.

Het bedrijventerrein CapelleXL is één van de succesfactoren van de Economische motor Capelle aan den IJssel.

Het optimaal bevorderen van deze succesfunctie vereist van alle betrokken partijen moedige en onconventionele besluiten. Hieraan dragen wij graag ons steentje bij.

Uw reactie zien wij tegemoet.

Met vriendelijke groet,

R.J.L. de Brk  
Voorzitter BIZ CapelleXL



**Boot Haeser Walraven**  
advocaten

**VOORAF PER TELEFAX: 010-2848800**

**EN PER AANGETEKENDE POST**

Gemeente Capelle a/d IJssel  
De gemeenteraad  
Postbus 70  
2900 AB Capelle a/d IJssel

ADRES Groothandelsgebouw unit A5.002  
Stationsplein 45 Rotterdam

POSTADRES Postbus 19265 3001 BG Rotterdam

TELEFOON 010 217 93 30

FAX 010 217 93 31

INTERNET [www.bhwadvocaten.nl](http://www.bhwadvocaten.nl)

Rotterdam, 2 april 2013

Inzake : Jongeneel (Hillegersbergsche Gevelproducten) / Capelle  
Ons dossiernummer : 20120553  
Uw referentie : Ontwerp-BP "Hoofdweg"  
Betreft : **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg**

Geachte leden van de raad,

Tot mij heeft zich gewend de Koninklijke Jongeneel BV te Utrecht (in deze de vestiging te Capelle a/d IJssel, gevestigd aan de Vlierbaan 15, handelend onder de naam Hillegersbergsche Gevelproducten), met het verzoek haar belangen te behartigen in bovengenoemde kwestie.

Clïente heeft kennisgenomen van de publicatie met betrekking tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg", hierna te noemen: "het bestemmingsplan".

Clïente kan zich niet zonder meer verenigen met de inhoud en (mogelijke) consequenties van dat bestemmingsplan. Dat is de reden dat hierbij, en derhalve tijdig, een zienswijze kenbaar wordt gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Bij wijze van zienswijze wordt het navolgende opgemerkt:

1. Niet inzichtelijk is waarom ter plaatse de maximaal toegelaten milieucategorie is beperkt tot 3.2. Naar het oordeel van cliënte zijn in de omgeving geen (bedrijfs)woningen of andere geluidgevoelige objecten gelegen. Daarnaast sluit het plan de vestiging ervan uit. Nu in de plantoelichting - in algemene zin - is verwezen naar de VNG-brochure, valt niet in te zien waarom het gelet op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zou zijn de maximaal toelaatbare milieucategorie te beperken tot 3.2.

In antwoord op deze reactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan laat uw gemeente in de "Nota inspraak en overleg" weten dat de maximale categorie 3.2. het gevolg zou zijn van de afstand ten opzichte van de wijk "Scholevaar".



**Boot Haeser Walraven**  
advocaten

Deze wijk is evenwel gelegen op een afstand van circa 350 meter en vormt gelet op de VNG-systematiek, welke nadrukkelijk aan het plan ten grondslag is gelegd, juist geen toereikende onderbouwing voor het beperken van de milieucategorie tot 3.2 en het niet hanteren van de standaard Staat van bedrijfsactiviteiten.

2. Ter plaatse is "internethandel" toegelaten. Echter, niet duidelijk was wat mag worden verstaan onder "internethandel".

In antwoord op deze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is door uw gemeente in de voornoemde nota aangegeven dat alsnog een definitie zal worden toegevoegd aan de planregels. Deze is thans opgenomen in artikel 1 aanhef en onder sub an van de regels.

Clïente ziet echter niet in waarom de planregels voorschrijven dat de aflevering van producten slechts door post en/of koeriersdiensten mag plaatsvinden. Indien beoogd zou zijn de mogelijkheid van afhalen van producten te beperken, dan zouden de regels daarop moeten zijn gericht. Gebruikelijk is in dat geval voor te schrijven dat de verkoop, voor zover sprake is van detailhandel, niet gericht mag zijn op het afhalen van goederen ter plaatse. De nu geformuleerde definitiebepaling is te beperkend omdat het afleveren van producten door cliënte veelal plaatsvindt door middel van eigen transport en derhalve niet via post (ook onmogelijk) of een koeriersdienst.

3. Daarnaast is de redactie van de definitie van "productiegebonden detailhandel" mogelijk ietwat te rigide. Verwezen zij naar artikel 1 onder ba van de planregels. Nu ten aanzien van de materialen van cliënte veelal zaag- en maatwerk wordt geleverd wordt aangenomen dat dit valt onder de bewuste definitie. Ten derde valt op dat een en ander is begrensd tot bepaalde afmetingen. Cliënte gaat er vanuit dat die maat ziet op het bewuste onderdeel van het kantoor van cliënte dat hiervoor kan worden gebruikt. Zo dat anders zou zijn is het toegelaten gebruik bij bedrijven met opslag als de onderhavige, in feite het gehele bedrijventerrein, zinledig. Dat zal niet zijn beoogd.

In antwoord op deze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft uw gemeente in de voornoemde nota slechts aangegeven dat onduidelijk zou zijn waarom de bepaling rigide zou zijn en voorts dat het niets van doen zou hebben met de kantoorfunctie.

De vragen zijn derhalve niet beantwoord. Voor de duidelijkheid: cliënte wenst graag te vernemen of haar producten (nu ter plaatse ook bewerking ervan plaatsvindt) ook worden aangemerkt als goederen ten aanzien waarvan productiegebonden detailhandel mag plaatsvinden. Daarnaast wenst cliënte te vernemen hoe aangekeken moet worden tegen de beperking van de oppervlakte, waardoor de mogelijkheid van productiegebonden detailhandel niet lijkt te zijn toegesneden op c.q. toepasbaar voor groothandelsbedrijven zoals dat van cliënte. Dat gelet op de gebruikelijke en noodzakelijke omvang van de opslagloodsen. De bedrijfsvloeroppervlakte laat zich immers niet onderscheiden. Of kan de bepaling zo worden begrepen dat cliënte met een kleine verkoopbalie in het kantoor voldoet aan de regeling?

*Graag zou cliënte, via ondergetekende, met uw gemeente (telefonisch) in overleg treden over de mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel. Zo nodig kan een en ander dan nog nader worden toegelicht.*



**Boot Haeser Walraven**  
advocaten

4. Cliënte wenste een verduidelijking te verkrijgen wat moet worden verstaan onder artikel 3.3 onder c onder 5 van de planregels. De opslag van goederen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan vormt gebruik in strijd met het bestemmingsplan ex artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Het begrip "opslag" is evenwel niet gedefinieerd. Buiten twijfel zal moeten worden gesteld dat de bestaande (tijdelijke) buitenopslag van cliënte gedurende de openingstijden niet onder het specifieke gebruiksverbod valt.

In antwoord op deze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft uw gemeente in de voornoemde nota aangegeven dat de opslag gedurende de openingstijden is toegestaan.

Dat is goed te vernemen, maar cliënte zou wel graag zien dat zulks in de regels tot uitdrukking wordt gebracht.

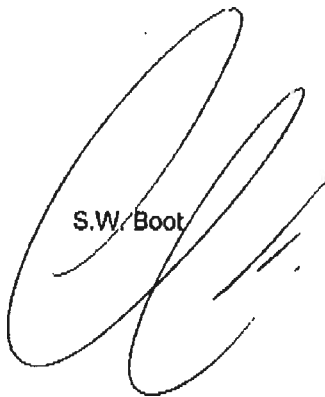
Het is op grond van het vorenstaande dat cliënte uw raad verzoekt het bestemmingsplan met inachtneming van de zienswijze van cliënte gewijzigd vast te stellen.

Cliënte houdt zich het recht voor een en ander nader toe te lichten en aan te vullen.

Bovendien gaat cliënte er vanuit dat ondergetekende steeds, tijdig en volledig op de hoogte zal worden gehouden van de (uitkomsten van) nader onderzoek en (voorgenomen) besluitvorming.

Voor de aan het vorenstaande te besteden aandacht ben ik u bij voorbaat erkentelijk.

Hoogachtend,



S.W. Boot





**AANGETEKEND 3SRRDT1079348**  
**PER GEWONE POST**  
**PER FAX 010 2848800**  
**PER E-MAIL** m.vroonland@capelleaandenijssel.nl  
De gemeenteraad van de gemeente  
Capelle aan den IJssel  
Postbus 70  
2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

**Uw  
referentie:**

**Onze  
referentie:**

**Doorkies-  
nummers:**

**Datum:**

T 010 24 24 328

26 maart 2013

F 010 21 23 782

E peggy.deraedt@vastned.com

**Betreft:** pro forma zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg;

Geachte Raad,

Uw Raad heeft op 21 februari jl. het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg" ter inzage gelegd. Gedurende de periode van 21 februari jl. tot en met 3 april a.s. worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om daar zienswijzen tegen in te dienen.

Hierbij dienen wij, Vastned Retail Nederland B.V., gevestigd aan de Lichtenauerlaan 130 te 3062 ME Rotterdam, pro forma zienswijzen in tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Wij hebben bezwaar tegen het gehele ontwerpplan, tegen alle onderdelen, de verbeelding en de toelichting. Deze onderdelen hangen dermate samen dat deze niet los van elkaar kunnen worden gezien.

### **Belanghebbende**

Vastned Retail Nederland B.V. ("Vastned") is als belanghebbende te kwalificeren aangezien zij eigenaresse is van het object plaatselijk bekend als Lylantse Baan 7 te 2908 LG Capelle aan den IJssel en kadastraal bekend als gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 2035. Vastned heeft derhalve een direct en rechtstreeks belang bij het ontwerpbestemmingsplan.

### **Zienswijzen**

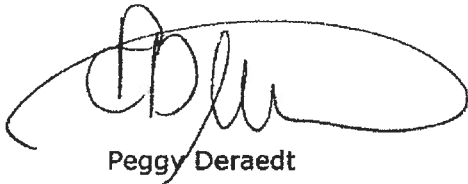
Deze pro forma zienswijzen worden ingediend tegen nader aan te voeren gronden en wij verzoeken u dan ook ons een termijn van twee weken te geven waarbinnen de zienswijzen moeten worden aangevuld.

**Verzoek**

Hierbij verzoekt Vastned uw Raad de zienswijzen gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg" dienovereenkomstig aan te passen.

Teneinde er zeker van te zijn dat uw raad deze pro forma zienswijzen tijdig ontvangt, zenden wij deze zowel aangetekend als per gewone post als per fax.

Met vriendelijke groet,  
Vastned Retail Nederland B.V.,  
Voor deze Vastned Management B.V.,



Peggy Deraedt



**AANGETEKEND**  
**PER GEWONE POST**  
**PER FAX 010 2848800**  
**PER E-MAIL** m.vroonland@capelleaandenijssel.nl  
De gemeenteraad van de gemeente  
Capelle aan den IJssel  
Postbus 70  
2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

**Uw  
referentie:**  
508379

**Onze  
referentie:**

**Doorkies-  
nummers:**  
T 010 24 24 328  
F 010 21 23 782  
E peggy.deraedt@vastned.com

**Datum:**  
10 april 2013

**Betreft:** nadere gronden zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg;

Geachte Raad,

Bij brief van 28 maart jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld om de nadere gronden van onze zienswijzen aan te vullen. Van die gelegenheid maken wij bij deze graag gebruik.

#### **Toevoeging typen detailhandel en minimale oppervlakte**

In artikel 1 onder punt ae 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 grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m2."

Onduidelijk is waar deze opsomming van branches vandaan komt. Het is ook geen logische opsomming. Dat wordt ook niet gemotiveerd. Daarnaast worden de mogelijkheden voor detailhandel in volumineuze artikelen met als thema "in en om het huis" onnodig beperkt door daaraan een limitatief karakter te geven. Er zijn immers nog andere branches denkbaar die binnen dit thema passen die op basis van de definitie niet toelaatbaar zijn terwijl daar geen ruimtelijk relevant argument voor lijkt te zijn.

Wij zijn van mening dat in vervolg op het thema "in en om het huis" ook detailhandel in zwembaden, tuinmeubelen, bruin- en witgoed, tegels, dakkapellen, kozijnen, raamdecoratie, wandafwerking, verlichting, buitensport/outdoor, sport, campingsport, hengelsport, baby/kind, modelbouw/vllegers, muziekinstrumenten, beeld- en geluiddraggers, foto/film en software/games toegestaan zou moeten zijn. Daarnaast zouden zich ook interieuradviseurs en galeries moeten mogen vestigen in dit gebied aangezien deze ook goed binnen het thema passen.

Gelet op de huidige economische tijden zijn wij van mening dat de omschrijving van het toegestane gebruik ruimer dient te worden geformuleerd 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.

Wij verzoeken de gemeente dan ook om de toegestane branches uit te breiden zoals voorgesteld en het limitatieve karakter te laten vervallen.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat grootschalige meubelbedrijven een minimale bruto vloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> dienen te hebben. Die toevoeging in het bestemmingsplan is nieuw en geldt ook niet op basis van het bestaande regime. De toevoeging daarvan wordt ook niet gemotiveerd. Wij zijn dan ook van mening dat de minimale oppervlakte van dit soort bedrijven dient te worden verwijderd en mocht uw raad vasthouden aan een bepaalde minimale oppervlakte dan dient deze substantieel te worden verlaagd.

Op basis van onze ruime ervaring in de verhuur van ruimten op PDV locaties zijn wij van mening dat de eis dat grootschalige meubelbedrijven minimaal een bruto vloeroppervlak dienen te hebben van 1.000 m<sup>2</sup> niet realistisch is. Er zijn verschillende "meubelaars" die perfect binnen dit thema passen die geen oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo wensen te huren doch slechts een oppervlakte van ongeveer 600 a 700 m<sup>2</sup> bvo.

Voor zover de gemeente wenst vast te houden aan een minimale oppervlaktemaat verzoeken wij deze te verlagen naar 600 m<sup>2</sup> bvo.

## **Maximale oppervlakte nevenassortiment**

In artikel 4.1 van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat:

*De voor "Detailhandel – Woonboulevard" aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. Detailhandel in volumineuze goederen met als thema 'in en om het huis' alsmede voor de verkoop van een nevenassortiment, mits het nevenassortimentsdeel niet meer bedraagt dan 20% van het bruto vloeroppervlak én een maximale oppervlakte heeft van 500 m<sup>2</sup>.*

Wij maken bezwaar tegen de toevoeging van de maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup>. Wij zijn van mening dat de toevoeging dat het nevenassortimentdeel niet meer mag bedragen dan 20% van het brutovloeroppervlak voldoende beperking geeft aan het nevenassortiment dat mag worden verkocht. De genoemde maximale oppervlakte wordt in het ontwerpbestemmingsplan ook niet gemotiveerd. Daar komt bij dat, zo lezen wij in op pagina 6 van de Nota overleg en inspraak, dat het de bedoeling is om bestaande rechten in stand te houden. Omdat deze maximale oppervlakte ook niet geldt op basis van het bestaande planologische regime, kan deze hier dus ook niet worden toegevoegd.

Ons pand aan de Lylantsebaan heeft een bruto vloeroppervlak van ongeveer 13.000 m<sup>2</sup>. Als dat door twee nieuwe huurders – die een gelijke oppervlakte huren - zou worden ingevuld zou dat betekenen dat iedere huurder het door hem gehuurde voor slechts 7,5% zou mogen gebruiken voor nevenassortiment. Wij zijn van mening dat deze toevoeging

de verhuur van ons pand ernstig belemmert en daarmee het bestemmingsplan economisch onuitvoerbaar maakt.

Wij verzoeken de gemeente dan ook het vereiste van een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> te laten vervallen.

## **Parkeernorm**

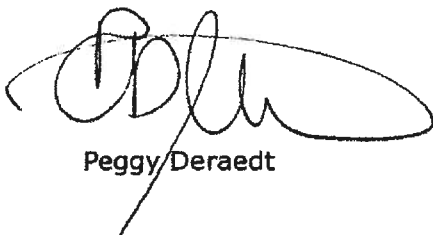
In de bijlage Nota Parkeernormen wordt op pagina 6 vermeld dat voor grootschalige detailhandel een parkeernorm geldt van 6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Ons pand aan de Lylantsebaan kent, zoals gezegd, een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 13.000 m<sup>2</sup>. Dit zou betekenen dat elke wijziging in gebruik of uitbreiding van de bebouwing – hoe beperkt ook – ertoe leidt dat er (130 x 6=) 780 parkeerplaatsen aanwezig zouden moeten zijn op ons perceel. Dat is ter plaatse van ons pand niet realistisch en maakt elke wijziging in bestemming of uitbreiding van de bebouwing ook illusoir. Wij zijn van mening dat, als al een parkeernorm in het bestemmingsplan moet worden opgenomen, dit een realistische norm dient te zijn. Het gehele plangebied kent niet eens zoveel parkeerplaatsen als wij op ons terrein zouden dienen te realiseren.

## **Verzoek**

Hierbij verzoekt Vastned uw Raad de zienswijzen gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg" dienovereenkomstig aan te passen.

Teneinde er zeker van te zijn dat uw raad deze nadere gronden tijdig ontvangt, zenden wij deze zowel aangetekend als per gewone post als per fax.

Met vriendelijke groet,  
Vastned Retail Nederland B.V.,  
Voor deze Vastned Management B.V.,



Peggy Deraedt



# heideman boot

## AANTEKENEN

Gemeenteraad  
van de gemeente Capelle aan den IJssel  
(betreft OBP Hoofdweg)  
Postbus 70  
2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

### OP VOORHAND PER TELEFAX: 010-2848800

Datum:	2 april 2013	Behandeld door:	mr. M.O. Klaassen
Ons kenmerk:	00317 / B003-MK-280313	E-mail:	klaassen@heidemanboot.nl
Inzake:	Ansar Al-Mahdi / Advies	Direct nummer:	+ 31 (0)6 1887 1987
Uw kenmerk:	Ontwerp Bestemmingsplan Hoofdweg		

Geacht College,

Tot mij heeft zich gewend de Culturele Vereniging Ansar Al-Mahdi te Capelle aan den IJssel (hierna: "de vereniging").

#### Achtergrond

De vereniging is gevestigd te Capelle aan den IJssel aan de Hoofdweg 252. Zij heeft aldaar haar bestuurskantoor en verenigingsruimte. In deze verenigingsruimte worden tot op heden alleen kleinschalige bijeenkomsten (zoals bestuursvergaderingen) gehouden en is bijvoorbeeld een bibliotheek ingericht.

De vereniging heeft als doelstelling het bevorderen van de integratie en participatie van de Afghaanse bevolking in Nederland, het organiseren van culturele en interculturele activiteiten, en het behoud van (Afghaanse) sociale, maatschappelijke en culturele activiteiten.

Bij de aankoop is onderzoek gedaan naar het vigerende bestemmingsplan. Door de gemeente is een schriftelijke verklaring afgegeven dat het voorgestane gebruik van de ruimte niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een verbouwing van de ruimte in het bedrijvenverzamelgebouw is een omgevingsvergunning aangevraagd.

De verleende omgevingsvergunning ziet op het vergunnen van bouwwerkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en sub a Wabo. Het besluit is genomen volgens de reguliere voorbereidingsprocedure. In de omgevingsvergunning is vastgesteld dat het voorgestane gebruik past in het vigerende bestemmingsplan.

#### Voorgestelde wijziging Bestemmingsplan Hoofdweg

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het perceel waarop het bedrijvenverzamelgebouw waarin cliënte is gevestigd bestemd als bedrijventerrein. Het gebruik van het gebouw voor culturele en maatschappelijke doeleinden, wordt daarmee wegbestemd c.q. onder overgangsrecht gebracht.

Nu het bestemmingsplan conserverend van aard is en deze wijziging niet wordt gemotiveerd, dient het bestemmingsplan niet in ongewijzigde vorm te worden vastgesteld. Er is geen (ruimtelijk relevante) reden om te veronderstellen dat het gebruik van het perceel zal komen te eindigen binnen de planperiode van tien jaar.

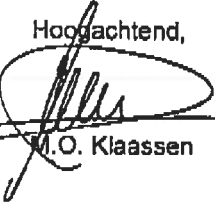
HeidemanBoot Advocaten  
Keizersgracht 376  
1016 GA Amsterdam  
telefoon: +31 (0) 20 – 8 20 30 95  
telefax: +31 (0) 20 – 8 20 30 96

www.heidemanboot.nl  
Heideman Boot Advocaten BV is a company with limited liability established under the laws of the Netherlands. All our services are carried out under an agreement of instruction, which is subject to our General Terms and Conditions. These contain a limitation of liability.

**h**  
**b**

De vereniging verzoekt Uw Raad de huidige feitelijke (neven-)bestemming van het gebouw, te weten: culturele en maatschappelijke doeleinden, op te nemen in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,



M.O. Klaassen