

## Verslag inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug

projectnr. 0246588.00  
revisie 03  
februari 2013

### **auteur(s)**

ing. R.H. van Trigt  
G.A. Damen MSc

### **Opdrachtgever**

Gemeente Capelle a/d IJssel  
Afdeling Stadsontwikkeling  
Postbus 70  
2900 AB Capelle aan den IJssel

datum vrijgave

4 februari 2013

beschrijving revisie 03

Definitief

goedkeuring

G.A. Damen MSc

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

## Inhoud

	blz.
<b>1</b>	<b>Bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug..... 2</b>
<b>1.1</b>	<b>Maatschappelijk uitvoerbaarheid ..... 2</b>
<b>1.1.1</b>	<b><i>Inspraak ingevolge de inspraakverordening ..... 2</i></b>
<b>1.1.2</b>	<b><i>Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro..... 5</i></b>
<b>1.1.3</b>	<b><i>Ambtshalve wijzigingen ..... 7</i></b>

# 1 Bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug

## 1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug heeft vanaf 21 mei 2012 tot en met 1 juli 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee inspraakreacties ingediend. Ook heeft de gemeente op 22 mei 2012 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst was het mogelijk om het bestemmingsplan te bekijken en informatie in te winnen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vier instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het navolgende rapport zijn de inspraakreacties en de wettelijke vooroverlegreacties in afzonderlijke hoofdstukken samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug wordt aangepast. Tot slot zijn de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan opgenomen.

### 1.1.1 *Inspraak ingevolge de inspraakverordening*

Ingevolge de inspraakverordening is ervoor gekozen het voorontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug voor een ieder ter inzage te leggen van 21 mei 2012 tot en met 1 juli 2012. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan is inclusief alle onderzoeken op de webpagina van de gemeente geplaatst, waarbij via een reactieformulier een inspraakreactie gegeven kon worden op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn opgenomen als bijlage bij het inspraakverslag behorende bij het bestemmingsplan.

De gemeente heeft er voor gekozen om omwonende en belanghebbende te informeren door middel van een informatie inloopavond. Deze avond vond plaats op 22 mei 2012 en werd door circa 10 personen bezocht.

#### Inspraakreacties

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen die hieronder worden samengevat en voorzien van een beantwoording.

#### **Reactie 1.**

- a. Het perceel dat is bestemd als 'Bedrijf' aan de noordwest zijde van de Fascinatio Boulevard zou niet hoger gebouwd moeten worden dan het huidige Quion pand. De reden hiervoor is dat de bedrijfsperven dicht op de huidige woningen liggen. Het vrije uitzicht behouden is wenselijk.

#### *Beantwoording*

*In het vigerende bestemmingsplan 'Fascinatio' is voor de zone tussen de wijk Fascinatio en de metrobaan tussen Kralingse Zoom en Capelse Brug de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden met Wonen' (B/W) opgenomen.*

*In de voorschriften van deze bestemming is bepaald dat gebouwen, voorzover gelegen in het noordwestelijke gedeelte, binnen een afstand van 400 meter uit de plangrens, alsmede voor een plandeel gelegen binnen een afstand van 75 meter uit het verlengde van het Riviaduct een maximale goothoogte van 22 meter en een maximale bouwhoogte van 26 meter mogen hebben. Gebouwen die niet in deze zone liggen hebben een maximale goothoogte van 14 meter en een maximale bouwhoogte van 18,5 meter. Artikel 13 van het bestemmingsplan 'Fascinatio' maakt het mogelijk om af te wijken van bovengenoemde maatvoeringen met 15%.*

*In het voorontwerp bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug zijn, rekening houdend met de huidige regels en de toepassing in de praktijk de zones overgenomen qua bestemming en gebruik. Dit betekent dat de noordwestelijke zone de bestemming 'Bedrijf' heeft met daarbij, uit praktische overwegingen ten aanzien van bedrijfsbebouwing, alleen een maximale bouwhoogte van 30 meter binnen een afstand van 400 meter uit de plangrens en rond de zone in het verlengde van het Riviaduct. De maximale bouwhoogte buiten deze gebieden bedraagt 22 meter.*

*Het Quion pand is 6 bouwlagen hoog. De bouwhoogte van dit pand is bij benadering 19 meter. In het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug kan in deze zone tot 22 meter hoog worden gebouwd. De afstand tussen dit gebouw (als referentie) en de dichtstbijzijnde woning bedraagt ca. 40 meter.*

- b. Een groenvoorziening op deze plaats is passend danwel een wijziging naar de bestemming 'Wonen', gezien de leegstand aan kantoorpanden in de directe omgeving.

*Beantwoording*

*Het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug is voornamelijk conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Groen' of 'Wonen' komt niet overeen met het uitgangspunt van de actualisatie van het bestemmingsplan om de vigerende planologische regeling over te nemen.*

*De gemeente Capelle aan den IJssel heeft wel oog voor de huidige marktomstandigheden en heeft onderzocht of het toelaten van gevoelige functies (zoals woningen) mogelijk zijn in de randen van de wijk Fascinatio. Ondermeer vanuit het aspect geluid zijn er echter belemmeringen. In het bestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' wel verruimd zodat er diverse niet-geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn.*

- c. Graag de mogelijkheid opnemen om een bomenrij op het talud aan de metrozijde aan te planten. Dit beperkt de geluidsoverlast en helpt mee om de wijk groener te maken.

*Beantwoording*

*Binnen de bestemmingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug is het aanleggen van groen binnen elke bestemming mogelijk. Waar gronden een dubbelbestemming hebben voor leidingen en/of waterkerende functies moet er uiteraard bij de inrichting overleg worden gevoerd met de leiding- en/of waterkeringbeheerder(s). Ruimtelijk-juridisch zijn er derhalve geen beperkingen voor het plaatsen van bomen. Uiteraard is het aan de eigenaar van de grond hoe het perceel daadwerkelijk wordt ingericht.*

**Conclusie:**

*De reactie geeft, gelet op het uitgangspunt om voornamelijk conserverend te bestemmen en de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet te beperken, geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.*

## **Reactie 2.**

Het Van Rijckevorselpark aan het Rhijnspoor vormt als businesspark een beeldbepalende entree naar Capelle aan den IJssel. Door middel van parkmanagement wordt ervoor gezorgd dat de uitstraling van de gebouwen en omgeving kwalitatief hoogwaardig is en blijft. Recentelijk is het leegstaande "Smartgebouw" uitgebreid gerenoveerd en vernieuwd tot wederom een spraakmakend gebouw.

Het gebied achter de "Smartlocatie" is in de loop van de jaren ontwikkeld tot een sterk horecagebied, met vestigingen van MCDonald's, Subway en KFC. Het vergroten van dit horecagebied met het voormalige "Smartgebouw" aan het Rhijnspoor 280 en het gebouw Rhijnspoor 271-279 (waar momenteel Hollywood Factory is gevestigd) tot een middelgroot horeca-leisure-cluster biedt grote kansen voor het vergroten van de attractiviteit van het totale gebied en kan invulling geven aan het provinciale beleid de recreatieve functie te verbeteren.

Concreet is het voornemen om de functie van het huidige gebouw Rhijnspoor 271-279 te versterken met een "gameworld" en ondersteunende, lichte horeca-activiteiten. Daarnaast kan gebouw Rhijnspoor 280, het voormalige Smartgebouw, de nieuwe huisvesting worden van een nog nader in te vullen leisure-activiteiten en een familierestaurant op de etage.

Het voormalige Smartgebouw leent zich goed voor diverse leisure-activiteiten, zoals bijvoorbeeld bowling, glow-golf, wellness of fitness. Op de etage van het voormalige Smartgebouw, ontsloten via een eigen entree op de begane grond kan een familierestaurant worden geëxploiteerd. Gedacht kan worden aan een wereldrestaurant met een brede kaart.

### *Beantwoording*

*Het initiatief zoals per brief medegedeeld is besproken met de gemeente Capelle aan den IJssel. Uit deze overleggen blijkt dat het voornamelijk een verzoek is om de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen Rhijnspoor 280 en Rhijnspoor 271-279 te verruimen waarbij de huidige bouwmogelijkheden (maximale hoogte e.d.) blijven gehandhaafd.*

*Uiteraard betekent een ander gebruik ook gevolgen voor onder andere de parkeerbalans in het gebied, de gebruikstijden van het gebied (in de huidige situatie vooral overdag gelet op de aanwezige kantoorfuncties, met uitzondering van de bestaande Hollywood Factory die ook 's avonds geopend is), etcetera.*

*Recent is een aanvullend mondeling verzoek ontvangen om het gehele pand aan het Rhijnspoor 280 te gebruiken als restaurant.*

### **Conclusie:**

*De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat op de verbeelding en in de regels de 'specifieke vorm van bedrijf - leisure' (sb-lei) wordt toegevoegd. In de regels wordt het begrip leisure gedefinieerd als: " alle vormen van (commerciële) vrijetijdsbesteding in speciaal of mede daarvoor ontwikkelde accommodaties zoals sport en recreatie. Daarnaast is (zelfstandige) horeca tot maximaal categorie 3 toegestaan met een maximaal bvo van 2.100 m<sup>2</sup>. In het kader van dit bestemmingsplan worden onder leisure niet verstaan casino's, speelautomatenhallen, kansspelen en detailhandel." In de regels (artikel 3.2.1 onder k) wordt de regeling voor leisure benoemd. Voor de bestaande detailhandel (Hollywood Factory) is de aanduiding detailhandel (dh) opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Detailhandel is niet wenselijk in het businesspark en hiervoor is met een uitsluiting op één locatie (Rhijnspoor 271-279) detailhandel tot een maximum bruto vloeroppervlak van 900 m<sup>2</sup> toegestaan.*

### 1.1.2 **Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug voorgelegd aan de betreffende instanties. Het is tevens verzonden aan een aantal instanties die formeel niet tot de wettelijke overleg instanties behoren maar wiens visie gewenst is:

- Stadsregio;
- Provincie Zuid-Holland;
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
- Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander;
- Kamer van Koophandel Rotterdam;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Stedin B.V. (voormalig Eneco);
- Evides waterbedrijf;
- KPN Telecom B.V.;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
4. N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie 1: Provincie Zuid-Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, vanuit het oogpunt van de belangen van de Provincie Zuid-Holland, aanleiding de volgende reactie.

#### Kantoren

In artikel 7, lid 5 van de verordening Ruimte mogen bestemmingsplannen in afwijking van het bepaalde in lid 1 nieuwe kantoren mogelijk maken voor zover het gaat om het herbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden voor kantoren of locaties die zijn opgenomen op bijlage 1 van de verordening. Voorwaarde daarbij is dat strikte toepassing van het bepaalde in lid 1 zou leiden tot onevenredige benadeling van andere belangen. De toelichting van het bestemmingsplan dient hierover een verantwoording te bevatten.

#### *Beantwoording*

*In paragraaf 2.3.3 wordt het gewijzigde provinciale beleid op basis van de aangepaste Verordening Ruimte kort beschreven. In dit bestemmingsplan is er sprake van het overnemen van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden ten aanzien van kantoren zoals dit in de afwijkingmogelijkheid (artikel 7, lid 5 Verordening Ruimte) wordt beschreven. Daarnaast wordt opgemerkt dat gelet op de flexibiliteit in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen waarbinnen kantoren, net als andere functies passend in de bestemmingsomschrijving, zich kunnen vestigen.*

*De gemeente Capelle aan den IJssel heeft, mede ten behoeve van eerdergenoemde flexibiliteit, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar met name spoorweglawaai (metroverkeer) en wegverkeerslawaai (A16, Abram van Rijckevorselweg, Fascinatio Boulevard) om de mogelijkheden te onderzoeken om geluidgevoelige functies te kunnen realiseren.*

*Het direct bestemmen van kantoren met de bestemming 'Kantoor' waarbij andere functies zijn uitgesloten is bewust niet als uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan genomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn diverse functies mogelijk. Welke functie(s) daadwerkelijk op de nog door de gemeente Capelle aan den IJssel als grondeigenaar uit te geven resterende percelen worden gevestigd wordt aan de markt overgelaten binnen de ruimtelijke kaders die het bestemmingsplan biedt.*

#### Perifere detailhandel

In artikel 3.5.1 onder c ten aanzien van de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf' wordt de vestiging van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen mogelijk gemaakt.

De op grond van voornoemd artikel geboden mogelijkheid dient te worden beperkt tot individuele vestiging opdat er geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat en voor zover vestiging plaatsvindt op een bedrijventerrein het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein bedraagt, conform artikel 9, lid 2 onder b van de Verordening Ruimte. Daarnaast dient te worden voldaan aan artikel 9, lid 4 en lid 6 van de Verordening Ruimte.

#### *Beantwoording*

*De reactie geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug aan te passen in die zin dat artikel 3.5.2 wordt uitgebreid met een sub b dat luidt: " Bij toepassing van de afwijking als bedoeld onder 3.5.1 onder c gelden de volgende voorwaarden:*

- 1. de afwijking betreft een individuele vestiging;*
- 2. er mag geen concentratiegebied ontstaan van detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen;*
- 3. het aandeel van detailhandel in volumineuze goederen bedraagt maximaal 10% van het totale bvo aan gronden binnen de bestemming 'Bedrijf';*
- 4. een aanvraag voor detailhandel in volumineuze goederen met een bruto vloeroppervlak (bvo) van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> dient vergezeld te gaan van een distributieplanologisch onderzoek waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Toepassing van deze afwijking is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO);*
- 5. het voeren van een nevenassortiment is mogelijk mits dit past bij het hoofdassortiment en maximaal 20% bedraagt van het verkoopvloeroppervlak aan detailhandel in volumineuze goederen. De aanvraag dient vergezeld te gaan van een distributieplanologisch onderzoek waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Toepassing van deze afwijking is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO)."*

Reactie 2: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, vanuit het oogpunt van de belangen van het Hoogheemraadschap, aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen uitvoering van het plan. Wel wordt het volgende aandachtspunt benoemd.

Op pagina 52 van de toelichting van het bestemmingsplan staat: "bij waterberging geldt de regel dat het percentage oppervlaktewater minimaal 10% betreft van de toename in verharding". Deze conclusie berust op een verkeerde interpretatie van het beleid. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied Fascinatio-Capelsebrug dient het correcte compensatie percentage middels een gebiedsgerichte berekening te worden bepaald.

*Beantwoording*

*Het aandachtspunt dat het Hoogheemraadschap aandraagt heeft geleid tot aanpassing van de tekst op pagina 52 van de toelichting van het bestemmingsplan.*

Reactie 3: Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VHRR).

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft in het kader van het overleg bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug' toegezonden en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht hierop een advies uit te brengen. In het advies is aandacht voor de risicobronnen, selectie van incidentscenario's, zelfredzaamheid, beheersbaarheid, advisering, resteffect en bestuurlijke overweging.

*Beantwoording*

*Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond wordt verwerkt in de paragraaf externe veiligheid. Ten aanzien van de 3 genoemde adviespunten zal de gemeente Capelle aan den IJssel bij nieuwe ontwikkelingen de adviezen 1 en 2 opvolgen. Voor de voorlichting (adviespunt 3) zijn de nodige communicatieacties uitgezet door de gemeente.*

Reactie 4: N.V. Nederlandse Gasunie.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, vanuit het oogpunt van de belangen van de N.V. Nederlandse Gasunie, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Beantwoording*

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **1.1.3 Ambtshalve wijzigingen**

In paragraaf 2.5.12 is een beknopte samenvatting van de Groenvisie opgenomen. Het voorstel is om de tekst van het bestemmingsplan Rivium over te nemen. Aanvullend op de tekst is het voorstel om in de bestemmingsplan ook de kaart van de hoofdgroenstructuur op te nemen zoals deze als bijlage bij de Groenvisie is opgenomen. Het voorstel is om de onderdelen van de hoofdgroenstructuur ook te benoemen in paragraaf 3.5 Parkeren en groen. Deze voorstellen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Voor uitbreidingen van hoofdgebouwen in het plangebied Fascinatio-Capelsebrug biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid om omgevingsvergunningvrij ondergeschikte aan-, uit- en bijgebouwen bij het hoofdgebouw te kunnen realiseren. Door de stedenbouwkundige opzet van het plangebied kan het voorkomen dat gewenste (en deels gerealiseerde uitbreidingen) niet passen binnen de voorwaarde van omgevingsvergunningvrij bouwen. Voor deze uitbouwen en mogelijkheden tot uitbouwen voorziet het bestemmingsplan met een bouwvlak en maximale bouwhoogte bij uitbreidingen op de begane grond en met specifieke bouwaanduidingen bij dakopbouwen.

Bij (bestaande) uitbouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' danwel de maximale bouwhoogte op grond van de Wabo omdat de uitbouw buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw is gelegen.

Voor de gronden met de bestemming 'Bedrijf' tussen de Barckalaan, Abram van Rijckevorselplein en Abram van Rijckevorselweg wordt het bouwvlak aangepast. Gelet op de optimale verkaveling van deze zone waarbinnen bedrijven zijn toegestaan wordt het bouwvlak aangepast. De bestemming 'Bedrijf' wijzigt qua omvang niet.