



## Raadsvoorstel

<b>Nummer</b>	<b>Raadsvergadering</b>	<b>Datum</b>
976289	12 maart 2018	6 februari 2018
<b>Programma / product / collegewerkplan</b>	<b>Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad</b>	
VVG plankosten, 3150243	D.P. van Sluis	
<b>Onderwerp</b>		
Bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek"		
<b>Gevraagde beslissing</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;</li> <li>2. de zienswijze ongegrond te verklaren;</li> <li>3. de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" aan te brengen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. op de verbeelding en de regels (binnenplans afwijken) mogelijk maken dat de bebouwing aan het Stadsplein plaatselijk een hogere hoogte (maximaal 13 meter) kan krijgen;</li> <li>b. het verduidelijken van paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, zodat duidelijk naar voren komt dat een exploitatieplan niet benodigd is, omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden binnen het plan, waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden.</li> </ol> </li> <li>4. het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP17Centrumfase3-4001, gewijzigd vast te stellen;</li> <li>5. voor het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" geen exploitatieplan vast te stellen.</li> </ol>		
<b>Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel</b>		
<p>Op 22 augustus 2017 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" vastgesteld. In dit ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van het wettelijk vooroverleg opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht van 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017 (gedurende zes weken) voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" wordt nu - ter gewijzigde vaststelling - aan uw raad aangeboden.</p>		
<b>Beoogd doel / effect</b>		
<p>Het vaststellen van het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" en daarmee het vergroten en revitaliseren van winkelcentrum De Koperwiek en het ontwikkelen van het Stadsplein tot een kwalitatief hoogwaardig en levendig verblijfsgebied.</p>		

Dit gebeurt door de volgende activiteiten:

1. sloop van de panden op het Stadsplein, waarin de Rabobank en de voormalige Tapas Bar Stay, zijn gevestigd. Hierdoor kan deze ruimte deels toegevoegd worden aan het Stadsplein ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plein;
2. uitbreiding van winkelcentrum De Koperwiek met in ieder geval detailhandel en horeca. Aan de noordzijde wordt het winkelcentrum uitgebreid op het Stadsplein en onder de metrobaan. Hier komt een ruime entree die, samen met de te renoveren stationshal van het metrostation 'Capelle Centrum', een uitnodigende routing van en naar het winkelcentrum gaat vormen;
3. uitbreiding van het winkelcentrum De Koperwiek aan de oostzijde ter hoogte van de Duikerlaan. Hier bevinden zich momenteel de achtergevels van diverse winkelruimten. De Duikerlaan wordt gebruikt voor de bevoorrading van deze winkels. Met dit plan wordt beoogd de betreffende ruimte te bebouwen met in ieder geval winkel- of horecaruimten;
4. in het te revitaliseren middendeel van het winkelcentrum (fase 2) wordt minder aan detailhandel uitgegeven dan was voorzien. In het middendeel wordt meer ruimte voorzien voor overdekte pleinen en ruimere passages om de verblijfskwaliteit te verbeteren. In onderhavig bestemmingsplan wordt deze onbenutte ruimte juridisch-planologisch vastgelegd.

### Onderbouwing van de gevraagde beslissing

In 2010 is de toenmalige eigenaar van winkelcentrum De Koperwiek gestart met de revitalisering van het zuidelijke deel van het winkelcentrum. Door middel van het postzegelbestemmingsplan "Revitalisering winkelcentrum De Koperwiek", is de modernisering van het zogenaamde middendeel (fase 2) juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 7 juli 2014 vastgesteld en onherroepelijk geworden op 8 januari 2015.

Aan de hand van de, op basis van het postzegelbestemmingsplan, op 6 maart 2017 verleende omgevingsvergunning voor het slopen, aanleggen en bouwen kan de eigenaar het middendeel van het winkelcentrum als volgt revitaliseren:

- herstructureren en vernieuwen van de passages en het creëren van een centraal plein in het winkelcentrum;
- realiseren van een nieuwe gebouwde parkeervoorziening, bestaande uit twee lagen;
- realiseren van een nieuwe ontsluiting voor de bevoorrading van de winkels alsmede een nieuwe laad- en losvoorziening via de Kerklaan – Steenloperstraat. Het parkeerterrein aan de Kerklaan wordt daarbij opnieuw ingericht;
- herindelen en het beperkt vergroten van het bestaande bruto vloeroppervlak (bvo) van winkels met circa 3.500 m<sup>2</sup> voor (niet-)dagelijkse voorzieningen. Hierdoor ontstaan verbeterde, meer flexibel indeelbare, winkelruimten voor onder andere nieuwe trekkers, die voor een versterking van de toeloop en doorbloeding voor het gehele winkelcentrum zorgen.

Medio 2015 hebben de eigenaar van het winkelcentrum en de gemeente Capelle aan den IJssel een intentieovereenkomst gesloten om aansluitend op het bestaande winkelcentrum het Stadsplein te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig en levendig verblijfsgebied. Onderdeel daarvan vormt de wens van de eigenaar om het winkelcentrum aan de zijden van het Stadsplein en de Duikerlaan beperkt uit te breiden met ruimte voor detailhandels- en/of horecadoeleinden (fase 3).

### Geldende bestemmingsplannen

De huidige planologische regeling van onderhavig plangebied is tweeledig. Het betreft ten eerste het bestemmingsplan "Middelwatering", vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2015, in werking getreden op 27 augustus 2015 en op 26 april 2016 (uitspraak ABRvS nr. 201506308/1/R4) onherroepelijk geworden. Het plangebied heeft de bestemming 'Centrum'.

De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn binnen het bestemmingsvlak bestemd voor detailhandel, dienstverlening, internethandel, wonen met aan-huis-gebonden beroepen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren, horecabedrijven tot en met categorie 3 en overdekte passages. Binnen het bouwvlak mogen de gronden volledig worden bebouwd ten behoeve van de toegestane functies. De gewenste uitbreiding van het winkelcentrum De Koperwiek (fase 3) is niet mogelijk binnen de bestemming 'Centrum', omdat ter plaatse een bouwvlak ontbreekt.

Met onderhavig plan wordt tevens het bouwvlak dat op het bestaande pand (van de Rabobank en het horecapaviljoen) op het Stadsplein is gelegd verwijderd, zodat ter plaatse niet langer bouwmogelijkheden zijn, en wordt aan het Stadsplein, aan de zijde van het winkelcentrum, een hogere categorie horeca (categorie 4) toegestaan.

Ten tweede omvat onderhavig plangebied de gronden van het onherroepelijke bestemmingsplan "Revitalisering winkelcentrum De Koperwiek". Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2014 vastgesteld, op 9 oktober 2014 in werking getreden en op 8 januari 2015 onherroepelijk geworden. Van dit bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksregels beperkt herzien en vindt een correctie plaats van enkele omissies. Zo vindt een verankering plaats van het maximum toegestane bruto vloeroppervlak detailhandel (5.500 m<sup>2</sup> bvo) en wordt in het kader van uniformiteit het begrip bruto vloeroppervlak gewijzigd, zodat een eenduidig juridisch-planologisch kader ontstaat met de omliggende centrumbestemming als opgenomen in het bestemmingsplan "Middelwatering". Ten aanzien van omissies vindt een beperkte aanpassing plaats van de verbeelding en worden bouwhoogtes opgenomen die recht doen aan de feitelijke situatie. Voor het overige blijft het onherroepelijke bestemmingsplan ongewijzigd in stand en worden de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden één-op-één overgenomen.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 augustus tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is 1 zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen. Deze zienswijze is derhalve ontvankelijk voor behandeling.

Op 29 september 2017 heeft de indiener een mondelinge zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" ingediend. Hiervan is een gespreksverslag gemaakt (zie hieronder).

"Vrijdag 29 september 2017 hebben we in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" overleg gehad over de uitbreiding van functies op het Stadsplein en de bestaande parkeerproblematiek rondom het centrum en dan met name op de donderdagen (weekmarkt). U heeft bezwaren tegen de uitbreiding van het winkelcentrum als er niet voldoende gekeken is naar de parkeerproblematiek. Mevrouw Van Hemert heeft u vervolgens verwezen naar de link op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) waarin het postzegelbestemmingsplan digitaal te vinden is. In de toelichting is een onderbouwing gegeven over het parkeren en is er een toets gedaan aan het gemeentelijk vastgestelde parkeerbeleid uit 2015.

U zou graag een parkeervergunning voor de huidige bewoners van de appartementen aan de Lijstersingel willen. Het geldt dan met name voor de donderdagen. Ook bent u benieuwd naar de nieuwe herinrichting van het parkeerterrein achter het gemeentehuis. U vindt het jammer en enigszins onbegrijpelijk dat deze herinrichting niet betrokken is bij de planvorming van de uitbreiding aan het Stadsplein.

Indiener gaat na of hij de andere bewoners van de appartementen aan de Lijstersingel kan betrekken in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek". Mevrouw Van Hemert gaat een overleg inplannen met de verkeersmedewerker en de projectleider van de buitenruimte rondom het centrum". Ook dit gesprek heeft reeds plaatsgevonden (zie bijlage 2).

#### *Reactie op zienswijze*

In hoofdstuk 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is een onderbouwing gegeven van het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de uitbreiding van het winkelcentrum. Voor het planvoornemen geldt volgens de Parkeernota 2015 de norm 'binnenstad' (hieronder vallen reguliere restaurants, cafés, bars, detailhandel) met 3,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De uitbreiding van winkelcentrum De Koperwiek bedraagt 1.850 m<sup>2</sup> bvo. De parkeerbehoefte met de uitbreiding bedraagt derhalve 71 parkeerplaatsen.

Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de revitalisering (fase 2) en uitbreiding van het winkelcentrum (fase 3) wordt een nieuwe parkeergarage gerealiseerd. Deze parkeergarage is planologisch reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Revitalisering winkelcentrum De Koperwiek". Het betreft hier een parkeergarage met twee verdiepingen. De garage wordt gerealiseerd deels bovenop het winkelcentrum en deels boven de Steenloperstraat – Kerklaan. Binnen de voorziene parkeergarage worden 281 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met de herinrichting van de omliggende parkeerterreinen worden nog eens 31 parkeerplaatsen extra aangelegd. Daarnaast wordt de parkeercapaciteit behorende bij de te slopen gebouwen op het Stadsplein (pand zakelijke dienstverlening en de horecagelegenheid) benut ten behoeve van de uitbreiding. Die capaciteit is groter dan 15 parkeerplaatsen. In zijn volledigheid zijn meer dan 71 parkeerplaatsen beschikbaar voor de uitbreiding van het winkelcentrum met fase 3.

De indiener heeft geen reactie meer gegeven naar aanleiding van bovengenoemde parkeeronderbouwing. Wel is er nog een gesprek geweest met de projectleider van de gemeente die betrokken is bij de herinrichting van het openbaar gebied rondom het centrum. In dat gesprek is afgesproken dat de indiener de situatie rondom het parkeren zal afwachten tot het moment dat de tijdelijke parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen onder de metrobaan in gebruik zijn genomen. Indien er zich dan, buiten de donderdagen, nog steeds parkeerproblemen voordoen, kan de indiener contact opnemen met de gemeente.

Daarnaast regelt een bestemmingsplan niet of op een bepaalde locatie vergunningparkeren wordt ingesteld. Hiervoor is een verkeersbesluit noodzakelijk. Op dit verkeersbesluit kan vervolgens gereageerd worden. Het bestemmingsplan regelt alleen waar er geparkeerd kan worden en hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan.

#### Ambtshalve wijzigingen

In het vast te stellen bestemmingsplan worden twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een groot deel van de bebouwing aan het Stadsplein heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit is niet passend binnen het stedenbouwkundig beeld dat wij hier wenselijk vinden op basis van de bestaande pleinvelden en de gewenste gelaagdheid en differentiatie van de gevels. Omdat op dit moment nog geen volle 100% zekerheid bestaat over de exacte invulling van de bebouwing aan het Stadsplein, is het wenselijk om in het te wijzigen bestemmingsplan voor de bebouwing aan het Stadsplein meer flexibiliteit in te bouwen. Om hieraan tegemoet te komen, is ervoor gekozen om voor de nog te realiseren bebouwing aan het Stadsplein een afwijkingsbevoegdheid op te nemen, zodat plaatselijk een hogere hoogte (maximaal 13 meter) kan worden toegestaan. Bijkomende voordelen van deze bevoegdheid is dat de gemeente hierdoor de vinger aan de pols kan houden en de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing aan het Stadsplein kan waarborgen. Bovendien zijn op deze wijze de planologische onmogelijkheden (het slopen van het pand met zakelijke dienstverlening en de horecagelegenheid op het Stadsplein) gewaarborgd en daarmee het wegnemen van het bouwvlak met de mogelijkheden tot bouwen. De regels en de verbeelding zullen hierop worden aangepast.

Daarnaast dient paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan te worden aangepast. Hierin dient naar voren te komen dat een exploitatieplan niet benodigd is, omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden binnen het plan, waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de uitgifte van de gronden (zie verder de uitleg onder het kopje exploitatieplan).

#### Exploitatieplan

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex artikel 6.12 van de Wro) vastgesteld worden. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten door de gemeente verhaald op derden. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal "anderszins verzekerd is", door bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

De gemeente is eigenaar van alle gronden binnen het plan, waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de uitgifte van de gronden.

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

N.v.t.

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

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar diverse instanties en overheden, zoals provincie en Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, gestuurd. Op 23 september 2017 is er tijdens de zogenaamde Centrumexpeditie een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Er zijn 7 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingediend. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in bijlage 6 bij de Toelichting van het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" en samengevat in paragraaf 8.3 van de bestemmingsplantoelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" heeft ter inzage gelegen van 31 augustus tot en met 11 oktober 2017. Naar aanleiding van de terinzagelegging is 1 zienswijze ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Op 23 september 2017 tijdens de zogenaamde Centrumexpeditie is er een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarin Wereldhave haar plannen en de gemeente de inhoud en het proces van het bestemmingsplan heeft toegelicht.

### **Voortraject**

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" is van 31 augustus tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegd. Op 23 september 2017 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek".

### **Vervoltraject**

Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Tegen de onderdelen van de gewijzigde vaststelling kan iedereen beroep instellen bij de ABRvS. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking (tenzij het plan door de voorzitter van de ABRvS wordt geschorst of door Gedeputeerde Staten of de minister een aanwijzing wordt gegeven als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 Wro).

### **Raadscommissie**

In de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 19 februari 2018 is het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" aan de orde geweest.

### **Bijlage(n) welke ter kennis van de raad worden gebracht**

1. Bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).
2. Gespreksverslag projectleider Centrumring en indiener zienswijze.

### **Nadere informatie / technische vragen bij:**

Chantal van Hemert, c.van.hemert@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8762.

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

DRS. A. DE BAAT

MR. P. OSKAM



## Raadsbesluit

**Nummer**

976289

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze ongegrond te verklaren;
3. de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" aan te brengen:
  - a. op de verbeelding en de regels (binnenplans afwijken) mogelijk maken dat de bebouwing aan het Stadsplein plaatselijk een hogere hoogte (maximaal 13 meter) kan krijgen;
  - b. het verduidelijken van paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, zodat duidelijk naar voren komt dat een exploitatieplan niet benodigd is, omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden binnen het plan, waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden;
4. het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP17Centrumfase3-4001, gewijzigd vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum De Koperwiek" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 maart 2018,  
de griffier,

de voorzitter,