

BEZWAARSCHRIFT: RECLAMEVOERING ALLSAFE PAND (FASCINATIO)

Gemeente Capelle aan den IJssel
T.a.v. Burgemeester en Wethouders (kopie: afdelingen Bouw- en woningtoezicht en Handhaving)
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Datum: 10 november 2019

Geacht college van B&W, geachte afdeling Bouw- en woningtoezicht en afdeling Handhaving,

Via Nextdoor namen wij kennis van het feit dat het WOP DB Fascinatio afgelopen week (op vrijdag 8 november j.l.) een email heeft verstuurd naar de afdelingen Bouw- en Woningtoezicht en handhaving ten aanzien van de reclame bij het pand Allsafe.

Hierbij tekenen ook wij formeel bezwaar aan tegen het reclamevoeren van Allsafe aan de Fascinatio Boulevard. In aanvulling op de reeds aanwezige onnodige, disproportionele en storende reclamelogo's aan de gevels (met een oppervlakte van ca. 24 meter aan weerszijden van het pand) hebben zich afgelopen week diverse ontwikkelingen voorgedaan ten aanzien van handelsreclame bij Allsafe.

Er is momenteel sprake van een wildgroei, een 'kermis van reclame-uitingen', bij het pand Allsafe. Dit is enorm storend in en voor de omgeving, opdringerig, in strijd met de omgevingsvergunning (aanvraag en toekenning) en in strijd met de Nota Buitenreclame 2015. Daarnaast is de kaart met reclamezones in en rondom Fascinatio inconsistent en onjuist.

Wij vragen het college van B&W van Capelle aan den IJssel, de afdelingen Bouw- en woningtoezicht en handhaving handhavend op te treden richting Allsafe en de kaart met reclame zones te herzien voor de zuidring van Fascinatio.

De geconstateerde aanwezige reclame-uitingen betreffen momenteel in ieder geval (zie **bijlage 1**):

- a) Twee gevel logo's van ca. 24 meter omvang (8 x 3 meter)
- b) 2 vlaggenmasten (Allsafe en Mr. Box)
- c) Een bedrijfsbus van Allsafe met reclame-uitingen¹
- d) Een aanhanger met reclame-uitingen²
- e) Stickers op de ruiten
- f) Bordjes achter de ruiten
- g) Kleine borden op de erfgrans
- h) Grote borden op de erfgrans
- i) Kleine borden binnen de erfgrans
- j) Grote borden binnen de erfgrans

Hieronder het bezwaar met de volgende onderdelen:

- 1. Strijdigheid met de aanvraag in de omgevingsvergunning**
- 2. Strijdigheid met de Nota Buitenreclame 2015**
- 3. Toepassing van de Excessenregeling**
- 4. Inconsistentie Nota Buitenreclame 2015**

1. Strijdigheid met de aanvraag in de omgevingsvergunning

In de omgevingsvergunning is uitsluitend een aanvraag gedaan voor de reclame logo's aan de gevels (voor- en achterzijde) en een vlaggenmast³. Van het plaatsen van andere en talrijke reclame-uitingen blijkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning (zie **bijlage 2**) niets.

Wij vragen u met spoed de aanwezigheid en toelaatbaarheid van alle aanwezige en nog te installeren / plaatsen reclame-uitingen te (laten) onderzoeken en hierop handhavend op te treden. Naar onze mening is hier sprake van strijdigheid met de omgevingsvergunning en een onjuiste en onvolledige aanvraag en/of voorstelling van zaken, tenminste door de aanvrager en derhalve een onjuiste omgevingsvergunning.

¹ Welke bovendien semi-permanent op het terrein van Allsafe is geparkeerd en hierdoor tevens een parkeerplaats inneemt (parkeerplaats 1)

² Welke bovendien semi-permanent op het terrein van Allsafe is geparkeerd en hierdoor tevens een parkeerplaats inneemt (parkeerplaats 2)

³ De discussie over het feit of er 1 of 2 vlaggenmasten zijn aangevraagd loopt (ook) nog.

2. Strijdigheid met de Nota Buitenreclame 2015

In de Nota Buitenreclame 2015 staat de volgende definitie van reclame:

"Iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen."

Alle in de inleiding opgesomde reclame-uitingen voldoen derhalve aan deze definitie.

Daarnaast is de volgende doelstelling van het reclamebeleid in de gemeente Capelle aan den IJssel:

"Evenwicht creëren tussen de kwaliteit van de gebouwde omgeving en openbare ruimte, de openbare orde, de verkeersveiligheid, de belangen van ondernemers en de inkomsten voor de gemeente." Daarnaast is het beleid gericht op het tegengaan van alle reclames die afbreuk doen aan deze doelstelling."

Van evenwicht tussen in ieder geval de kwaliteit van de omgeving en belangen van de ondernemer in kwestie is hier geen sprake meer. De gemeente dient derhalve actief deze afbreuk doende reclames tegen te gaan.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit staat in de nota vermeld:

"Buitenreclame moet in de schaal en sfeer van de omgeving passen, ermee in evenwicht zijn. Eenvoud, soberheid en goed ontwerp zijn hierbij kernwoorden. De reclame-uiting moet daarnaast esthetisch aanvaardbaar zijn. Bij voorkeur geeft het reclameobject een toegevoegde waarde aan de openbare ruimte en/of het beeld van de stad. De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardig stadsgezicht waarbij duurzaamheid, bruikbaarheid en visuele aantrekkelijkheid de belangrijkste aspecten zijn."

Van evenwicht in de omgeving (schaal en sfeer) is eveneens geen sprake. Er is geen sprake van een toegevoegde waarde aan de openbare ruimte en/of het beeld van de stad.

Het pand van Allsafe grenst aan een woongebied, derhalve zou de reclame-arme zone 'woongebied' van toepassing moeten zijn (zie ook onderdeel 4 "inconsistenties Nota Buitenreclame 2015" hieronder. Echter, zelfs binnen de regels voor "bedrijfsgebied" past de handelsreclame van Allsafe niet.

De nota stelt over reclame in een **bedrijfsgebied** het volgende:

"Bedrijfsterreinen kenmerken zich door een combinatie van kantoren, productiebedrijven en eventueel grootschalige winkelbedrijven (groothandel, autobedrijven, bouwmarkten). Het bedrijfsgebied onderscheidt zich door zijn schaal, zijn functies en de wijze waarop het gebied ervaren wordt. Bezoekers zullen het gebied veelal vanuit een auto ervaren, met een zekere snelheid. Voor bezoekers moet het gebied daarom snel duidelijk zijn. Dit vraagt om een heldere en zakelijke inrichting. Voor reclame betekent dit dat zij van voldoende maat (welke bedrijven zijn er), dat zij pandgebonden is (welk bedrijf zit waar) en dat zij entreegebonden is (waar moet ik naar binnen). Om de helderheid en duidelijkheid te garanderen, moet een opeenstapeling van reclame, zowel per pand als in het straatbeeld, voorkomen worden."

In ieder geval is aan de eisen van een heldere zakelijke inrichting en het voorkomen van een opeenstapeling van reclame door Allsafe niet voldaan.

De nota stelt over reclame in een **woongebied** het volgende:

"Het woongebied is in het reclamebeleid het grootste gebied. Het woongebied is een divers gebied, waar naast woningen ook winkels, kantoren en horeca voorkomen. De functie is soms per pand verschillend en de verschillende functies vragen elk een eigen manier van omgaan met reclame. Om een rustig en coherent beeld per straat te realiseren, wordt gekeken wat de overwegende functie van een straat is en wordt het reclamebeleid daaraan aangepast. In woonstraten past in principe geen reclame. Reclame dient in de woongebieden daarom zoveel mogelijk achterwege te blijven. Het verstoort de visuele rust van de omgeving. Uitzonderingen hierop vormen buurtwinkels en woningen met praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep. Een praktijk- of kantoor-aan-huis kan worden aangegeven met een bord, dat onverlicht en van bescheiden grootte is, en dat terughoudend is ingepast binnen de architectuur. De winkel-op-de-hoek kan zich tonen als winkel, maar is te gast in een woonstraat. Straten als Doormanstraat in Capelle West en Bermweg in Bloemenbuurt-oost zijn duidelijke winkelstraten. In deze straten wordt boven de winkels gewoond, en in het straatbeeld is een winkelzone op de begane grond en een woonzone op de verdiepingen te herkennen. Reclame bevindt zich uitsluitend in de winkelzone en is ingepast binnen de architectuur."

In Fascinatio is sprake van de situatie "Het woongebied is een divers gebied, waar naast woningen ook winkels, kantoren en horeca voorkomen.". Hier dient dus een "rustig en coherent beeld per straat gerealiseerd te worden waarop het reclamebeleid is aangepast. De huidige reclamevoering van Allsafe past niet binnen deze kaders.

Ten aanzien van gevelreclame is in de nota opgenomen:

"Elke aanduiding van commerciële en niet-commerciële aard, in de vorm van een opschrift, een aankondiging of mededeling al dan niet in combinatie met een bouwkundige uitbreiding of attentie-element, voor zover deze aan gebouwen bevestigd is."

Tevens als algemene voorwaarden voor reclame op of aan de gevel:

"In het algemeen geldt dat reclame-uitingen alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor de situering noodzakelijk is." en "De reclame moet worden geïntegreerd in de architectuur en worden beperkt tot het hoogst noodzakelijke."

Ten aanzien van de nota buitenreclame 2015 is het derhalve eveneens totaal onbegrijpelijk dat het Allsafe werd toegestaan om 2 logo's van 8 meter bij 3 meter (oppervlakte 24 meter) te plaatsen. Dit past niet binnen de directe omgeving qua afmeting en kleur, is groter dan voor de leesbaarheid en situering noodzakelijk en is –naar ons nu is gebleken- zelfs in strijd met de Nota Buitenreclame 2015 zelfs met een vergunning.

In artikel 5.3 "Gevelbedekkende reclame, blow-ups, led-, lcd- en plasmaschermen" is namelijk opgenomen:

"Onder blow-ups en megareclames wordt verstaan: (kunst-)voorwerpen of doeken/borden die een zodanige afmeting hebben, dat ze sterk opvallen in de buitenruimte. Het woord blow-up wordt wel vertaald met uitvergroting. Exacte maten, wanneer een reclame-uiting voldoet aan deze begrippen (blow-up en megareclame) zijn niet te geven, maar het gaat bij megareclames in ieder geval om formaten van 10 m² of groter. Voorwerpen kunnen al eerder als kolossaal ervaren worden. Dergelijke grote vormen van reclame kunnen alleen worden toegepast op bedrijventerreinen. Elders in de gemeente passen megareclames niet omdat deze zeer grote borden, voorwerpen en schermen te dominerend zijn in de buitenruimte, ongeacht of ze op eigen terrein staan, dan wel op gemeentegrond. Een reclameplan en een omgevingsvergunning zijn dan vereist (zie www.omgevingsloket.nl)".

Zelfs met een vergunning en reclameplan is er echter slechts 1 gevelbedekkende reclame (in ieder geval reclames met formaten van 10 m² of groter) toegestaan volgens de nota Buitenreclame 2015, zie de afbeelding hieronder.

B) Vergunningplichtig	
Blow-ups en megareclames tegen de gevel	
Reclamezones	Altijd een vergunning en een reclameplan nodig. Toetsing aan de criteria voor de vormgeving.
	Aantal: maximaal 1 per gebouw
	Maatvoering: rondom reclame een rand van 10% van de breedte van de gevel vrijhouden
Reclame-arme zones	Niet toegestaan in deze zones

(pagina 17, Nota Buitenreclame 2015)

Aangezien het Allsafe pand momenteel 2 van dergelijke kolossale megareclames voert (per stuk een omvang van 24 m²) is dit in strijd met het nota Buitenreclame 2015. De vergunning voor handelsreclame met 2 kolossale megareclames is derhalve onjuist en dient te worden ingetrokken en/of vernietigd.

Ten aanzien van "**Bestikking in een pui of kader (raamsticker)**"

De achter de ramen van Allsafe aangebrachte stickers en/of bordjes zijn onnodig en in een reclame-arme zone (zie ook onderdeel 4 "inconsistenties Nota Buitenreclame 2015" hieronder) niet toegestaan volgens hoofdstuk 5.5, pagina 24 van de Nota buitenreclame 2015.

Ten aanzien van overige vormen van reclame is in de nota opgenomen:

Reclameborden op eigen erf: maximaal 1 bord per vestiging te plaatsen bij inrit of entree, met een maximale afmeting van 2 m².

Reclamevormen met een mobiel karakter, alsmede reclame-uitingen die niet grond- of nagelvast zijn, zijn niet toegestaan. Hieronder vallen onder meer aanhangwagentjes."

Hieruit kan worden geconcludeerd dat:

- 1) Allsafe ruimschoots in overtreding is ten aanzien van het aantal reclameborden op eigen terrein;
- 2) De bestelbus met Allsafe reclame niet is toegestaan;
- 3) De aanhanger met Allsafe reclame niet is toegestaan.

3. Toepassing van de Excessenregeling

In de Nota Buitenreclame 2015 is onder het hoofdstuk 'Welstand' een excessenregeling opgenomen. Deze regeling luidt als volgt:

"Er geldt dat bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich stoort. Vaak heeft dit betrekking op:

- 1) Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor de omgeving waarin het zich bevindt;**
- 2) Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;**
- 3) Armoedig materiaalgebruik;**
- 4) Toepassing van felle of contrasterende kleuren;**
- 5) Te opdringerige reclames of reclames die een grove inbreuk maken op wat in de omgeving gebruikelijk is;**
- 6) Ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk."**

Ten aanzien van 3 elementen is in het geval van Allsafe sprake van een exces:

Ad 2) Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden

Onder de aanname dat bij dit pand sprake zou zijn van architectonische bijzonderheden (hetgeen wij bestrijden) doet deze veelheid en manier van reclamevoeren nog meer afbreuk aan de uitstraling die het pand reeds heeft. Het onmiskenbare 'industrieterreingehalte' van dit pand wordt door de reclamevoering extra verstrekt hetgeen niet acceptabel is.

Ad 4) Toepassing van felle of contrasterende kleuren

Zoals bij het gehele pand het geval is, wordt ook bij de reclame-uitingen gebruik gemaakt van felle en contrasterende kleuren (blauw en geel).

Ad 5) Te opdringerige reclames of reclames die een grove inbreuk maken op wat in de omgeving gebruikelijk is;

De door Allsafe gevoerde reclames zijn opdringerig qua aard en inhoud en als gevolg van de onnodige grote hoeveelheid en de gehanteerde kleurstelling. Daarnaast maakt de reclamevoering een grove inbreuk op hetgeen in de omgeving gebruikelijk is, zowel bij de andere kantoorgebouwen in Fascinatio als in de woonwijk zelf.

Conclusie: Op ten minste 3 van de 6 elementen die kunnen duiden op een exces wordt in dit geval onmiskenbaar voldaan. Derhalve verzoek wij de gemeente Capelle aan den IJssel de excessenregeling voor de reclamevoering bij Allsafe toe te passen en te handhaven.

4. Inconsistentie Nota Buitenreclame 2015

In de nota buitenreclame 2015 zijn de reclamezones in Fascinatio op "kaart 2" (zie **bijlage 3**) inconsistent en onjuist weergegeven.

Zoals bekend is er een ring rondom Fascinatio die oorspronkelijk was bedoeld voor kantoren/bedrijven (zie **bijlage 4**). Sinds de wijziging van het bestemmingsplan in 2013 is in deze ring tevens woningbouw toegestaan (zie **bijlage 5**). Dit blijkt tevens uit de huidige plannen van de firma Stout/Hervast op het kavel naast Allsafe. Het feit dat slechts één (zuidzijde) van de drie relevante gebieden rondom Fascinatio (noordzijde, zuidzijde en gedeelte Barckalaan) is gearceerd als 'reclame zone' geeft aan dat hier een fout is opgetreden.

Dat de zuidzijde van Fascinatio onterecht en onbedoeld is gekleurd als 'reclame zone' blijkt uit:

- a) De vergelijking tussen kaart 2 uit de Nota Buitenreclame 2015 en de kaart van Fascinatio uit het bestemmingsplan 2013 (zie **bijlage 4, deel B**).

Op kaart 2 (nota buitenreclame 2015) is alleen de zuidzijde van Fascinatio gearceerd. Zowel de noordzijde als het gedeelte van de Barckalaan richting Capelsebrug is niet als reclame zone gearceerd en zijn dus reclame arme zones. De vergelijking in bijlage 4B, maakt de inconsistentie en de onjuistheid van de aangegeven reclame zone zuidzijde (linker afbeelding) en de paars gearceerde onderdelen in het bestemmingsplan (rechter afbeelding) onmiskenbaar duidelijk.

- b) De toelichting in de Nota Buitenreclame 2015 onder hoofdstuk 3.5.1, pagina 11.
Hier is opgenomen:

"Het woongebied is een divers gebied, waar naast woningen ook winkels, kantoren en horeca voorkomen."

De ring rondom Fascinatio is een verlengstuk van het woongebied, waar ook kantoren voorkomen. Dit valt niet te rijmen met een 'reclame zone', wel met een 'reclame arme zone'. Zeker niet (meer) na het opnemen van "wonen" als mogelijke bestemming in het bestemmingsplan 2013.

- c) Sinds 2013 is woningbouw in de ring rondom Fascinatio toegestaan. Dit blijkt onder andere uit de plantoelichting bij het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug 2013, pagina 7 (zie **bijlage 5**).
Hierin is opgenomen:

"[...] amendement Kantoorgebouwen Fascinatio-Capelsebrug in raadsvergadering van 26 maart 2012: in toevoeging aan het ontwerpbesluit: 'met dien verstande dat in de Nota van Uitgangspunten het uitgangspunt voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio wordt gewijzigd in een uitgangspunt waarbij in het bestemmingsplan voor deze kavels een regeling wordt opgenomen voor bedrijfsdoeleinden (conform huidige bebouwingsregels), dan wel woningbouw en/of horeca. [...]"

Aangezien reeds sinds de bestemmingsplanwijziging in 2013 woningbouw is toegestaan in de ring rondom Fascinatio (let wel: de Nota Buitenreclame is uit 2015, dus opgesteld/herzien 2 jaar na aanpassing van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug 2013), is een buitenreclame aanduiding conform 'reclame zone' niet juist en niet passend. Alleen een 'reclame arme zone' is in dit gebied juist en passend, zeker voor ontwikkelingen na 2013.

Graag krijgen wij opheldering van het college van B&W ten aanzien van de reclamezone(s) in en rondom Fascinatio. De arcering van de zuidzijde van de wijk lijkt onjuist en is inconsistent met de andere zones, aangezien ook hier woningen dichtbij de kantoren/bedrijven staan en sinds 2013 zelfs woningbouw is toegestaan volgens het bestemmingsplan. Ook voor de zuidring van Fascinatio is een 'reclame arme zone' de enige juiste en voor de hand liggende aanduiding.

Voor de goede orde: Bij de kavelontwikkelingen aan de zijde Barckalaan (Carwash, autodealer, Lomans) is conform de Nota Buitenreclame 2015 in het geheel geen reclame toegestaan. Graag maken wij u hier extra op attent gezien de diverse ingediende aanvragen tot vergunning welke wij nauwlettend zullen (blijven) volgen.

CONCLUSIE:

WIJ DIENEN BEZWAAR IN TEGEN DE RECLAME BIJ ALLSAFE EN WIJ EISEN:

- I. Een inhoudelijke reactie op onze bezwaren;
- II. Spoedig onderzoek naar de reclamevoering door Allsafe;
- III. Handhavend optreden door de gemeente Capelle aan den IJssel (waaronder verwijdering van ALLE reclame items, inclusief de bedrijfsbus en de aanhanger);
- IV. Toepassing van de excessenregeling;
- V. Intrekking en/of vernietiging van de vergunning voor handelsreclame in verband met de onjuiste en onvolledige indiening en daarmee de onjuiste toekenning van de vergunning voor handelsreclame;
- VI. Intrekking en/of vernietiging van de vergunning voor handelsreclame in verband met strijdigheid met de Nota Buitenreclame 2015 t.a.v. artikel 3.5 "Gevelbedekkende reclame, blow-ups, led-, lcd- en plasmaschermen";
- VII. Strikte handhaving van de kaart met reclame zones (kaart 2) voor ALLE resterende kavelontwikkelingen in Fascinatio, waaronder begrepen de carwash, Lomans en de Hyundai dealer;
- VIII. Herziening van de kaart met reclamezones voor de per abus gearceerde zuidzijde van Fascinatio. Deze dient te worden ontdaan van de arcering als reclame zone (kaart 2) en te worden gezien als reclame arme zone, e.e.a. conform de noordzijde van Fascinatio en de uitloop richting Capelsebrug (Barckalaan).

Onder voorbehoud van alle rechten.

Met vriendelijk groet,

(verenigd in comité ALLSAFE NEE)

Bijlagen

Bijlage 1: Reclame uitingen bij AllSafe (bron: email WOP DB Fascinatio)

Bijlage 2: Aanvraag omgevingsvergunning reclame plaatsen

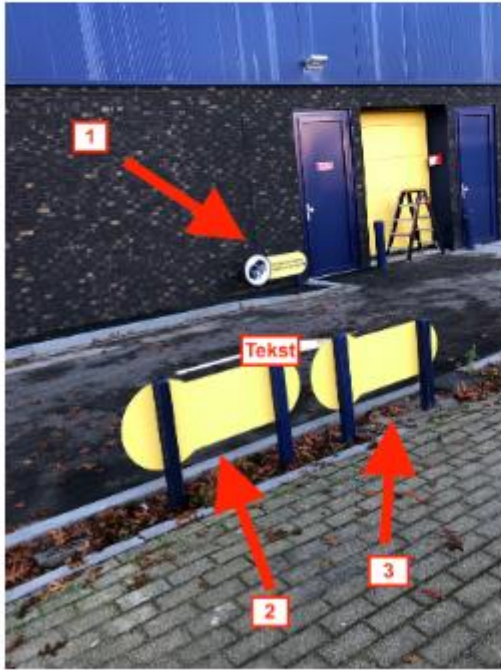
Bijlage 3: Nota Buitenreclame 2015 (pagina 9)

Bijlage 4: Bestemmingsplan Fascinatio – Capelsebrug 2013

Bijlage 5: Plantoelichting bestemmingsplan Fascinatio–Capelsebrug

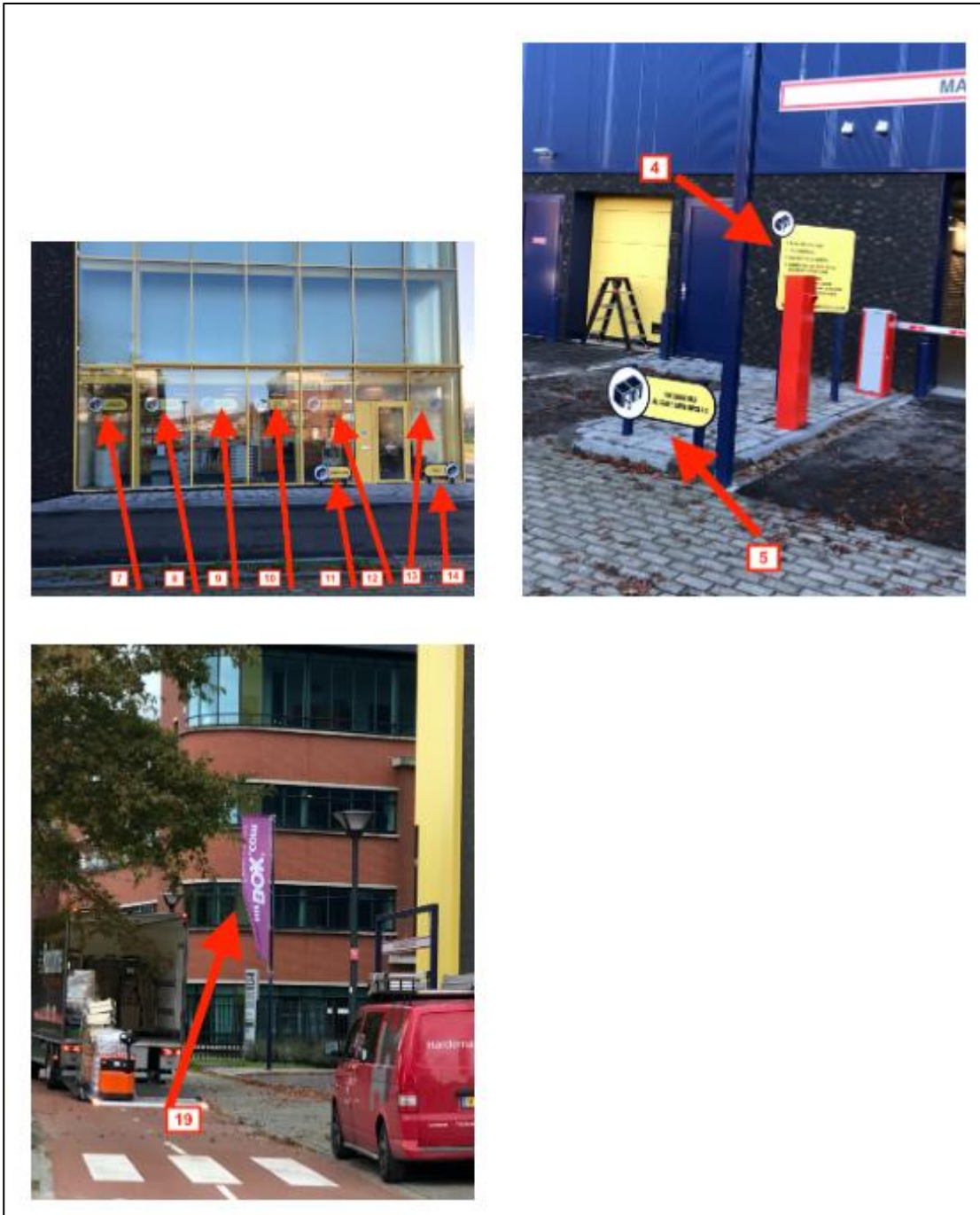
Bijlage 2):

Foto's informatievoorziening Allsafe pand.




(bron: email WOP DB Fascinatio)

BIJLAGE 1: Reclame uitingen bij AllSafe (bron: email WOP DB Fascinatio)



(bron: email WOP DB Fascinatio)

BIJLAGE 2: Aanvraag omgevingsvergunning reclame plaatsen



Formulierversie
2018.01

Reclame

Reclame plaatsen

1 Reclame plaatsen

Wat wilt u precies gaan doen?

Een nieuwe handelsreclame plaatsen
 Een bestaande handelsreclame wijzigen
 Een bestaande handelsreclame vervangen
 Anders

Waar gaat u de reclame plaatsen? Hoofdgebouw

Is de reclame tijdelijk of permanent?

Permanent
 Tijdelijk

Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden

-

2 Details reclame

Hoeveel reclameobjecten betreft het? 2

Wat is de afmeting van de reclame? Lengte 8000mm

Wat is de hoogte van de reclame gemeten vanaf het maaiveld tot aan de onderkant van de reclame? 7633mm

Geef een omschrijving van het uiterlijk, materiaalgebruik en verlichting. Zie tekeningen en documenten

Wat is de tekst van de reclame? ALLSAFE Mini Opslag
ALLSAFE Self storage

Wie maakt of voert reclame op of bij de onroerende zaak?

Eigenaar
 Beperkt zakelijk gerechtigde
 Gebruiker
 Anders

3.5 Indeling in reclamezones

Kaart 2 geeft de verschillende reclamezones weer waar niet gecontracteerde reclame mogelijk is. Deze gebieden hebben elk een karakteristiek, die voortkomt uit de historie van de stad en het gebruik van het gebied. De reclamezones worden aangegeven op de kaart van Capelle aan den IJssel en worden beschreven in sfeerbeschrijvingen.

De reclamezones zijn onder te verdelen in voorzieningengebieden en werkgebieden. De reclame-arme zones zijn onder te verdelen in woongebieden, historisch dijklint / historische zones en groengebieden. In de volgende paragrafen worden de gebieden verder toegelicht.

3.5.1 Reclamezones

In het reclamebeleid worden twee zones geïntroduceerd (zie kaart 2).

1. Reclamezones

Voorzieningengebieden: Winkelcentra (hoofdwinkelcentra Koperwiek, overige winkelcentra, kleine buurtcentra en winkelstraten) en publieke concentratiegebieden
Werken: Kantoreengebied en bedrijvengebied

2. Reclame-arme zones

Woonwijken
Recreëren: Groengebieden als Slagenlandschap, Schollebos en sportvelden
Historisch dijklint/zones



Kaart 2: Reclame zones waar niet gecontracteerde reclame soorten wel of niet mogelijk zijn.

BIJLAGE 4: Bestemmingsplan Fascinatio–Capelsebrug 2013

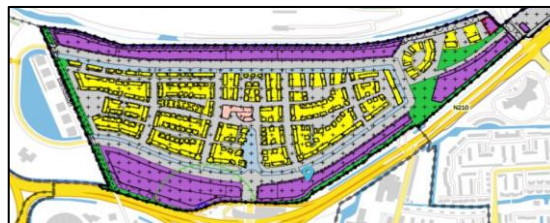
Deel A) plattegrond Fascinatio



Deel B) Vergelijking bestemmingsplan 2013 met de nota buitenreclame 2015:



Nota Buitenreclame 2015



Bestemmingsplan 2013

Deze vergelijking maakt de inconsistentie tussen de aangeven reclame zone (afbeelding links) en de paars gearceerde onderdelen in het bestemmingsplan (afbeelding rechts) onmiskenbaar duidelijk.

BIJLAGE 5: Plantoelichting bestemmingsplan Fascinatio–Capelsebrug (april 2013)

projectnr. 246588
april 2013

Bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug
Gemeente Capelle aan den IJssel

- uniforme regeling voor kantoren en bedrijfsbebouwing;
- maatschappelijke functies toetsen aan externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit;
- regeling voor uitbreiding van woonbebouwing, dakopbouw, aan- en uitbouwen;
- voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio zal een regeling worden opgenomen conform de huidige bebouwingsregels voor bedrijfsdoeleinden;
- de regeling voor werkwoningen zal worden aangepast in die zin dat de voorgeschreven interne koppeling tussen woning en bedrijf komt te vervallen;
- aanpassen regeling beroepen/bedrijven aan huis aan de vaste jurisprudentie (ondergeschikt aan de woonfunctie, in het hoofdgebouw, door de eigenaar/bewoner van het pand. Maximaal 30% van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²);
- in de regels opnemen dat onttrekken van de parkeerplaats op eigen erf niet is toegestaan; ook het onttrekken van een garage is niet toegestaan;
- behoefte aan onderwijsvoorzieningen onderzoeken;
- het nabij het metrostation Capelsebrug gelegen parkeerterrein, Abram van Rijckevorselplein, te beschouwen als een potentiële ontwikkellocatie met vele mogelijkheden. Door het ontbreken van concrete plannen en de noodzakelijke afstemming met de gemeente Rotterdam (deel van de locatie Capelsebrug is gelegen op Rotterdams grondgebied) vooralsnog mede gelet op 'Beter Benutten' (oktober 2012) het parkeerterrein in te passen en geen directe bebouwingsmogelijkheden danwel afwijkingmogelijkheden op te nemen;
- bestemmingsplanregeling voor Jops (jongerenontmoetingsplaats) opnemen conform het vastgestelde beleid;
- amendement Kantoorgebouwen Fascinatio-Capelsebrug in raadsvergadering van 26 maart 2012: in toevoeging aan het ontwerpbesluit: 'met dien verstande dat in de Nota van Uitgangspunten het uitgangspunt voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio wordt gewijzigd in een uitgangspunt waarbij in het bestemmingsplan voor deze kavels een regeling wordt opgenomen voor bedrijfsdoeleinden (conform huidige bebouwingsregels), dan wel woningbouw en/of horeca.'

1.4 Planologische hoofddoelstelling

Hoofdzakelijk zal het op te stellen bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug gericht zijn op het actualiseren van het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan zal allereerst gericht zijn op consolidering van de huidige functionele en ruimtelijke situatie binnen het plangebied op basis van de huidige mogelijkheden van de nu geldende bestemmingsplannen. Daarnaast zal het plan flexibiliteit bieden om te kunnen inspelen op actuele en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij de woonbestemming wordt een regeling voor uitbreiding van de woonbebouwing, dakopbouw, aan- en uitbouwen opgenomen.

1.5 Juridische hoofdopzet

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt ruimte voor verschillende manieren van bestemmen, variërend van uiterst globaal tot uiterst gedetailleerd. Een regeling die gericht is op consolidering vergt in de meeste gevallen een redelijk hoge mate van detaillering. Dat geldt ook voor het hier beoogde bestemmingsplan. Als uitgangspunt wordt niettemin gehanteerd dat het plan (in zijn algemeenheid en op onderdelen) niet gedetailleerder moet worden vormgegeven dan redelijkerwijs noodzakelijk is.

blad 7 van 97

Plantoelichting