

Wijziging omgevingsplan Kerklaan 450 gemeente Capelle aan den IJssel

De gemeenteraad van Gemeente Capelle aan den IJssel maakt bekend dat de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld. Tijdens de raadsvergadering op 2 juni 2025 stelde de gemeenteraad ook de nota van beantwoording en het beeldkwaliteitsplan vast.

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Capelle aan den IJssel" opgenomen in Bijlage A wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit wordt bekendgemaakt via het Gemeentebblad, Het Kontakt: IJssel- en Lekstreek en de website van de Gemeente Capelle aan den IJssel. Het besluit treedt in werking per 09-07-2025
Vanaf donderdag 12 juni 2025 ligt het vastgestelde plan ter inzage voor de beroepstermijn.
Aldus vastgesteld door Gemeente Capelle aan den IJssel, 2 juni 2025

Diegenen die mogen ondertekenen

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage ~~II~~ bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 21 van dit omgevingsplan.

B

Na hoofdstuk 19 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 20 Gereserveerd

[Gereserveerd]

C

Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 20 Gereserveerd~~

[Gereserveerd]

[Vervallen]

D

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 ~~Gereserveerd~~ ONTWIKKELINGEN

[Gereserveerd]

Titel 21.1 Kerklaan 450

Afdeling 21.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

Deze titel bevat regels die nodig zijn voor de gewenste ontwikkeling ter plaatse van het gebied Kerklaan 450 omdat deze ontwikkeling in strijd is met het tijdelijke deel van dit omgevingsplan. Daarom is deze titel alleen van toepassing in het gebied Ontwikkeling Kerklaan 450.

Artikel 21.2 Toegelaten activiteiten

Gronden en daarop aanwezige bouwwerken worden alleen gebruikt voor activiteiten die daar zijn toegelaten volgens dit hoofdstuk.

Artikel 21.3 Voorrangsbepaling

1. De regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk, tenzij in de volgende leden anders is bepaald.
2. In het gebied Ontwikkeling Kerklaan 450 zijn in aanvulling op het eerste lid de regels de volgende regels uit het tijdelijk deel van dit bestemmingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet, niet van toepassing:
 - a. Artikel 28.1 sub b Algemene afwijkingsregels Bestemmingsplan Middelwatering, vastgesteld 26 juni-2015, NL.IMRO.0502.BP15Middelwatering-4001;
3. In het gebied Ontwikkeling Kerklaan 450 zijn in uitzondering op het eerste lid de regels in dit hoofdstuk niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met de volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet:
 - a. Bestemmingsplan Middelwatering, vastgesteld 26-06-2015, NL.IMRO.0502.BP15Middelwatering-4001:
 1. Artikel 18 Waarde - Archeologie - 3;
 2. Artikel 23 Waterstaat - Waterstaatkundige functie; en
 3. Artikel 29.2 Overige zone - openbaar vervoer.
 - b. Parapluplan Wonen, vastgesteld 14-12-2022, NL.IMRO.0502.BPParapluWonen-4001.
 - c. Bestemmingsplan Parkeren Capelle aan den IJssel 2023, vastgesteld 12-02-2024 IMRO-idn: NL.IMRO.0502.BP23Parkeren-4001.
4. De regels voor welstand/ ruimtelijke kwaliteit in bijlage V die gelden voor Ontwikkeling Kerklaan 450 gaan voor de regels uit de Nota beeldkwaliteit.

Artikel 21.4 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gelden de volgende meetbepalingen:
maximale bouwhoogte

deze hoogte is exclusief ondergeschikte bouwwerken zoals technische installaties of kunstwerken.

Afdeling 21.1.2 GROEN

Paragraaf 21.1.2.1 Inleidende begrippen

Artikel 21.5 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels voor het gebied 'groen'

Paragraaf 21.1.2.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Artikel 21.6 Toegelaten activiteiten - groen

In het gebied 'groen' mogen gronden worden gebruikt voor:

- a. grasvelden, beplanting en andere vegetatie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging, sierwater;

- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, erfafscheidingen, wandel- en fietspaden, fietsparkeren, alsmede bermen, tunnels, straatmeubilair, ondergrondse afvalcontainers, kunstobjecten, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, (vis)vlonders en bruggen.

Paragraaf 21.1.2.3 Bouwen

Artikel 21.7 Bouwregels gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 21.8 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- a. van speelvoorzieningen: 7,00 meter;
- b. van erfafscheidingen: 1,00 meter;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3,00 meter.

-

Artikel 21.9 Overkappingen

Uitsluitend het bouwen van overkappingen ten behoeve van een fietsenstalling is toegestaan.

Afdeling 21.1.3 VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

Paragraaf 21.1.3.1 Inleidende bepalingen

Artikel 21.10 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels voor het gebied 'verkeer - verblijfsgebied'

Paragraaf 21.1.3.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Artikel 21.11 Toegelaten activiteiten – verkeer -verblijfsgebied

In het gebied 'verkeer - verblijfsgebied' mogen gronden worden gebruikt voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. bij deze functie behorende voorzieningen: zoals (fiets)parkeervoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, bruggen met open relingen, duikers, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, opstelplaatsen voor (ondergrondse)inzamelmiddelen en -voorzieningen voor afvalstoffen, laad- en losvoorzieningen en andere vergelijkbare voorzieningen.

Paragraaf 21.1.3.3 Bouwen

Artikel 21.12 Bouwregels gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 21.13 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

-

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- a. palen en (licht)masten: 10,00 meter;
- b. vlaggenmasten: 6,00 meter;
- c. kunstwerken: 7,00 meter;
- d. relingen van bruggen: 1,00 meter;
- e. speelvoorzieningen: 4,00 meter;
- f. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3,00 meter.

Afdeling 21.1.4 WONEN

Paragraaf 21.1.4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 21.14 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels voor het gebied 'wonen'.

Paragraaf 21.1.4.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Artikel 21.15 Toegelaten activiteiten – wonen

1. In het gebied 'wonen' mogen gronden gebruikt worden voor wonen, onder voorwaarden dat:
 - a. het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30% van het totaal aantal woningen bedraagt en de totale gebruiksoppervlakte (GBO) per sociale huurwoning tussen 50-75 m² bedraagt;
 - b. het aandeel middeldure huur of middeldure koop minimaal 36 % en maximaal 44% van het totaal aantal woningen bedraagt en de totale gebruiksoppervlakte (GBO) per middeldure huur of middeldure koopwoning tussen 50-75 m² bedraagt;
 - c. het aandeel vrije sector huur of koop minimaal 27% en maximaal 33% van het totaal aantal woningen bedraagt en de totale gebruiksoppervlakte (GBO) per vrije sector huur of koopwoning tussen 75-120 m² bedraagt;
 - d. wordt voldaan aan de bij het type woning gestelde parkeereisen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2023 en diens rechtsopvolgers, waarnaar wordt verwezen in het Paraplubestemmingsplan Parkeren.
2. Het totaal aantal woningen is maximaal 231.
3. In het gebied 'functies begane grond' kantoor met baliefunctie en maatschappelijke functie - apotheek in de onderste bouwlaag zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat de bruto vloeroppervlakte van de afzonderlijke als eenheid te beschouwen ruimtes in de categorie kantoor met baliefunctie maximaal 402 m² bedraagt;
4. Parkeren van motorvoertuigen in een inpandige, deels ondergrondse, parkeergarage.

Artikel 21.16 Toegelaten activiteiten – aan huis verbonden beroep

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, waaronder internetverkoop, gelden de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd, waarbij maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning als zodanig mag worden gebruikt, tot een maximum van 50 m²;
- b. de bewoner zelf het beroep of de activiteit uitoefent;
- c. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. de parkeerbalans wordt of kan in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig worden beïnvloed;
- e. het gebruik heeft geen onevenredige nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. door de uitoefening van de activiteiten wijzigt het uiterlijk ten aanzien van de woning niet zodanig, dat het karakter van een woning geheel verandert of de woning het karakter van een woning gedeeltelijk verliest.

Artikel 21.17 Toestaan andere categorie maatschappelijke functie met omgevingsvergunning

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 21.15 derde lid is ter plaatse van 'functies begane grond' een andere categorie maatschappelijke functie dan apotheek toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan zijn ter plaatse van 'functies begane grond' daghoreca, ateliers of dienstverlening worden toegestaan.
2. De in het eerste lid bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
 - a. parkeren en verkeersaantrekkende werking niet groter is dan de apotheek en kantoor met baliefunctie van maximaal 402 m², tenzij hiervoor in voldoende mate extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 - b. de functies naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn aan de apotheek.

3. Detailhandel is niet toegestaan.

Paragraaf 21.1.4.3 Bouwen- gebouw

Artikel 21.18 Beoordelingsregels bouwen gebouwen algemeen

In aanvulling op de beoordelingsregels uit artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 binnen de functie 'Wonen' verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Hoofdgebouwen worden gebouwd in een 'bouwvlak'.
- b. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak is aangegeven op de kaart met de omgevingsnorm 'maximum bebouwingspercentage'.
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de op de kaart aangegeven omgevingsnorm 'maximum bouwhoogte'.
- d. Het gebouw kent gestaffelde (of 'getrapte') bouwhoogten, waarbij het gebouw getrapt oploopt naar het zuidwesten.
- e. Het aantal bouwlagen is maximaal:
 1. 3 bouwlagen in 90% van het bouwvlak;
 2. 4 bouwlagen in 80% van het bouwvlak;
 3. 5 bouwlagen in 70% van het bouwvlak;
 4. 6 bouwlagen in 60% van het bouwvlak;
 5. 7 bouwlagen in 55% van het bouwvlak.
 6. meer dan 7 bouwlagen uitsluitend ter plaatse van het gebied 'maximum bouwhoogte 75 m'.
- f. De oppervlakte van het gebouw - toren is maximaal 870,25 m²;
- g. De balkons van het gebouw - toren mogen maximaal 1 m uitsteken vanaf de gevel van het gebouw - toren;
- h. Ter plaatse van het gebied 'maximum bouwhoogte 24 m' mogen de maximale bouwhoogte en het aantal bouwlagen uit 21.18 onder e. worden overschreden door het gebouw - toren onder de voorwaarden dat:
 1. de maximale oppervlakte van het gebouw - toren zoals bedoeld in lid f ongewijzigd blijft;
en
 2. het gebouw - toren het gebied 'maximum bouwhoogte 75 m' met maximaal 15% overschrijdt.
- i. De bouwlaag die aansluit op maaiveld moet ter plaatse van het gebied 'functies begane grond' minimaal 4 meter hoog zijn tussen de bovenzijde van de vloer en onderzijde van de verdiepingsvloer.
- j. Entrees liggen terug in de gevels.
- k. Het bovengronds gelegen deel van de parkeergarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het gebied 'inpandig parkeren bovengronds'.

Artikel 21.19 Nadere beoordelingsregels bouwen gebouwen

In aanvulling op de beoordelingsregels uit artikel 22.29 en artikel 21.18 wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor schaduw moet voldaan worden aan de hieronder opgenomen toetsingsnorm waarbij:
 1. getoetst wordt op de toetsingsdatum voor schaduw op 21 september (gelijk aan 21 maart);
en
 2. er minimaal 2 uur zon is gedurende de hele daglichtperiode;
 - I. op de onderste woningen in een gebouw,
 - II. in het midden van de gevel van de woning, op 75 centimeter boven maaiveld of vloer;
 3. de toets plaatsvindt op gebouwen binnen een afstand van drie keer de toegestane bouwhoogte.
- b. Er moet worden voldaan aan de normen van de Gemeentelijke Nota Parkeernormen 2023 of diens rechtsopvolgers en de afwijkmogelijkheid daarbinnen.
- c. Voor gebouwen die hoger zijn dan 30 meter geldt dat de initiatiefnemer aantoont, via een windonderzoek waarbij wordt voldaan aan de NEN norm 8100 voor windhinder en windgevaar, dat er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat. Of voldaan wordt aan de eisen voor een aanvaardbaar windklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in bijlage IV bij deze regels.
- d. Het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen aan de minimumeisen van ruimtelijke kwaliteit. Of voldaan wordt aan de minimumeisen van ruimtelijke kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregels voor ruimtelijke kwaliteit welke zijn opgenomen in de welstandsregels, zoals opgenomen in bijlage V van deze regels.

- e. Middels een waterhuishoudkundig plan, waarin is opgenomen hoe het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd, is aangetoond dat bij een bui met een herhalingstijd van 1:100 jaar, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van minimaal 50 mm water per vierkante meter van het totale perceeloppervlak;
- f. Hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 48 uur weer volledig beschikbaar is;
- g. 774 m² (zijnde 30% van het perceel) wordt groen ingericht. Dit betreft een combinatie van de particuliere buitenruimte, groen beplante daken én gevels.

Artikel 21.20 Specifieke beoordelingsregel waterberging

Als het realiseren van de waterbergingscapaciteit naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is, wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26, in afwijking van het bepaalde in artikel 21.19 onder e en f, ook verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag in een waterhuishoudkundig plan is aangetoond dat het hemelwater in voldoende mate op eigen terrein wordt opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd.

Artikel 21.21 Bouwregels ondergrondse gebouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn toegestaan ter plaatse van 100% van het bouwvlak.
- b. De diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 m onder peil.

Paragraaf 21.1.4.4 Bouwen geluidgevoelig gebouw in geluidaandachtsgebied

Artikel 21.22 Specifieke beoordelingsregel geluidgevoelig gebouw in geluidaandachtsgebied

In aanvulling op het bepaalde in artikel 21.18 wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken dat gelegen is in een geluidaandachtsgebied, dat daar ligt volgens artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, alleen verleend als het geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw, met het oog op de bescherming van de gezondheid, aanvaardbaar is.

Artikel 21.23 Geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de standaardwaarde

- 1. Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw is aanvaardbaar als het geluid op het geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 1:

Tabel 1: Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronssoort

<u>Geluidbronssoort</u>	<u>Standaardwaarde</u>
<u>Provinciale wegen en rijkswegen</u>	<u>50 Lden</u>
<u>Gemeentewegen en waterschapswegen</u>	<u>53 Lden</u>
<u>Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen</u>	<u>55 Lden</u>
<u>Industrieterreinen</u>	<u>50 Lden</u>
	<u>40 Lnight</u>

- 2. Artikel 5.78t, tweede tot en met vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing.
- 3. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in Lnight niet; en
 - b. wordt in tabel 1 gelezen voor «Lden»: »Lde».

4. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
- - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel 1 gelezen voor «L_{den}»: «L_{day}».

Artikel 21.24 Overschrijding van de standaardwaarde

1. Wanneer het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel 21.23 bedoelde standaardwaarde, kan het geluid aanvaardbaar zijn als:
- - a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
 - b. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
 - c. het geluid op het geluidgevoelige gebouw niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 2.

Tabel 2: Grenswaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw geluidbronsort

<u>Geluidbronsort</u>	<u>Grenswaarde</u>
<u>Provinciale wegen en rijkswegen</u>	<u>60 L_{den}</u>
<u>Gemeentewegen en waterschapswegen</u>	<u>70 L_{den}</u>
<u>Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen</u>	<u>65 L_{den}</u>
<u>Industrieterreinen</u>	<u>55 L_{den}</u>
-	<u>45 L_{night}</u>

2. Geluidbeperkende maatregelen als bedoeld in het eerste lid worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
3. Als de aanvraag betrekking heeft op een gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan, en geluidbeperkende maatregelen om aan de standaardwaarden te voldoen gelet op het tweede lid niet doelmatig of bezwaarlijk zijn, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als elke afzonderlijke woning beschikt over een geluidluwe gevel waarop ten hoogste de standaardwaarde, bedoeld in artikel 21.23, is berekend.
4. Als de aanvraag betrekking heeft op een gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan, en geluidbeperkende maatregelen om aan de standaardwaarden te voldoen gelet op het tweede lid niet doelmatig of bezwaarlijk zijn, en 21.23 niet elke afzonderlijke woning beschikt over een geluidluwe gevel waarop ten hoogste de standaardwaarde, bedoeld in artikel , is berekend, kan sprake zijn van een aanvaardbare geluidbelasting als:
- - a. Elke afzonderlijke woning beschikt over een bijna-geluidluwe gevel; en
 - b. Zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen.
5. Artikel 5.78u, tweede lid, van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving is van overeenkomstige toepassing.
6. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
- - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel 2 gelezen voor «L_{den}»: »L_{de}».

7. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
- - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel 2 gelezen voor «L_{den}»: «L_{day}».

Artikel 21.25 Overschrijding grenswaarde; niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

1. Wanneer de geluidsbelasting op een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel 21.24, eerste lid, onder c, bedoelde grenswaarde, kan de geluidbelasting aanvaardbaar zijn als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen worden getroffen die:
 -
 - a. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
 - b. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.
2. Bij de toepassing van het eerste lid wordt aan de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken in elk geval het voorschrift verbonden dat de in het eerste lid bedoelde gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.
3. Artikel 21.24, derde en vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 21.26 Belang van een geluidluwe gevel

Bij de toepassing van artikel 21.24 wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.

Artikel 21.27 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

1. Bij de toepassing van artikel 21.24 wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.
2. Bij het bepalen van het gecumuleerde geluid wordt in ieder geval betrokken voor een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein: het geluid door die geluidbronsoort;
3. Op het bepalen van het gecumuleerde geluid zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Artikel 21.28 Bepalen van gezamenlijk geluid

Bij de toepassing van artikel 21.24 wordt het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken vastgelegd.

Artikel 21.29 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden voorschriften verbonden die betrekking hebben op het nemen van geluidbeperkende maatregelen aan het gebouw met het oog op het voorkomen van, naar het oordeel van het bevoegd gezag, een onaanvaardbare mate van geluidsbelasting op de thermische schil van het geluidgevoelig gebouw. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op het opleggen van het treffen van bouwkundige maatregelen voor de buitengevel van het geluidgevoelige gebouw.

Paragraaf 21.1.4.5 Bouwen- bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Artikel 21.30 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- a. van erf- en terreinafscheidingen: 1,20 meter;

- b. van tuinmeubilair: 2,50 meter;
- c. van speelvoorzieningen: 2,50 meter;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3,00 meter.

Artikel 21.31 Bouwregels ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een overstek en overkapping, mits het bouwdeel ondergeschikt is, mag de overschrijding maximaal 1,5 meter zijn. Balkons mogen maximaal 1 meter uitsteken buiten dit gebied.

Afdeling 21.1.5 WATER

Paragraaf 21.1.5.1 Inleidende bepalingen

Artikel 21.32 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels over het gebied 'water'.

Paragraaf 21.1.5.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Artikel 21.33 Toegelaten activiteiten - water

In het gebied 'water' mogen gronden worden gebruikt voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. water ten behoeve van de aan- en afvoer, waterberging en sierwater;
- c. verkeer over water;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals: bruggen, duikers, kunstwerken, keermuren voor de waterbeheersing, beschoeiing, (inlaat)gemalen, visvlonders, andere vergelijkbare voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Artikel 21.34 Specifiek toegelaten gebruik

In afwijking van het bepaalde in artikel 21.33 is het toegestaan de gronden te gebruiken voor parkeervoorzieningen onder de voorwaarde dat de vergunning als bedoeld in artikel 21.37 is verleend.

Paragraaf 21.1.5.3 Bouwen

Artikel 21.35 Bouwregels gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 21.36 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 m.

Paragraaf 21.1.5.4 Uitvoeren van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde

Artikel 21.37 Werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, toegestaan met omgevingsvergunning

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning water voorzieningen te dempen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als aangetoond wordt het te dempen water wordt gecompenseerd met het graven van een gelijke hoeveelheid nieuw oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied, dan wel dat gebruik gemaakt kan worden van eerder gerealiseerd oppervlaktewater conform de door het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard beheerde waterbank.

Afdeling 21.1.6 GEBIEDEN MET TE BESCHERMEN WAARDEN

Paragraaf 21.1.6.1 Inleidende bepalingen

Artikel 21.38 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels over gebieden met te beschermen waarden.

Paragraaf 21.1.6.2 Beperkingengebied lokale spoorwegen

Subparagraaf 21.1.6.2.1 Algemeen

Artikel 21.39 Toepassingsbereik lokale spoorweg

Deze paragraaf is van toepassing in het 'beperkingengebied lokale spoorweg' en is van toepassing op activiteiten binnen dit gebied.

Artikel 21.40 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behoeden van de staat en werking van een lokale spoorweg, het belang van verruiming of wijziging van die spoorweg en het voorkomen van nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die spoorweg.

Artikel 21.41 Begrippen

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

-
- a. **bevoegd gezag:** bevoegd gezag, bedoeld in artikel 9.3 Besluit activiteiten leefomgeving;
- b. **drukvat:** een afgesloten ruimte, waarin zich een gas of vloeistof bevindt met een druk, die afwijkt van de omgevingsdruk;
- c. **drukleiding:** een leiding die wordt gebruikt om vloeistof of gas onder hoge druk te bevatten en te transporteren;
- d. **erosiekrater:** een trechtervormige uitholling in de grond veroorzaakt door erosie, bij falen van een drukleiding, waarbij erosie het proces is van slijtage van een vast oppervlak waarbij materiaal wordt verplaatst of geheel verdwijnt;
- e. **explosievlam:** een vlam die ontstaat bij explosie van een drukvat of drukleiding;
- f. **maaiveld:** hoogte van het terrein ter plaatse van de werkzaamheden;
- g. **NEN-3650:** NEN 3650-1:2020 Eisen voor buisleidingsystemen - Deel 1: Algemene eisen; NEN-3651: NEN 3651:2020 Aanvullende eisen voor buisleidingen in of nabij belangrijke waterstaatswerken; en
- h. **zetting:** het inklinken van de grond door een hierop rustende belasting of uitgevoerde trilling.

Artikel 21.42 Meetbepalingen

In afwijking van meetbepalingen elders in dit omgevingsplan, wordt er op de volgende wijze gemeten:

- a. **object- of bouwhoogte:** de afstand vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;
- b. **bemalingsdiepte:** de diepte onder het maaiveld tot waar het grondwater verlaagd wordt.
- c. **reikhoogte:** de afstand vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het object, verticaal en loodrecht gemeten.
- d. **reikwijde:** de afstand vanaf de kern van het object tot aan het verste punt dat het object reikt, horizontaal gemeten.

Artikel 21.43 Aanwijzing beperkingengebied lokale spoorweg

- 1. Er is een 'beperkingengebied lokale spoorweg' als bedoeld in hoofdstuk 9 van het Besluit activiteiten leefomgeving
- 2. Het 'beperkingengebied lokale spoorweg', bedoeld in het eerste lid, bestaat uit de volgende werkingsgebieden:
 - a. de 'Kernzone lokale spoorweg';
 - b. de 'Beschermszone lokale spoorweg'; en
 - c. de 'Buitenste beschermingszone lokale spoorweg'.
 -
 -

Artikel 21.44 Vrijstelling vergunningplicht binnen een gebouw

Het verbod, bedoeld in artikel 9.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving, geldt niet voor activiteiten die uitsluitend binnen een gebouw worden verricht.

Artikel 21.45 Maatwerkvoorschriften

1. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen over de algemene regels bedoeld in artikel 21.51.
2. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift worden de oogmerken van deze regels, bedoeld in artikel 21.40, in acht genomen.

Subparagraaf 21.1.6.2.2 Regels over activiteiten lokale spoorweg op maaiveld

Artikel 21.46 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over activiteiten in het 'beperkingengebied lokale spoorweg' op het maaiveld.

Artikel 21.47 Vrijstelling vergunningplicht beschermingszone

Het verbod, bedoeld in artikel 9.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving, geldt binnen de 'Beschermingszone lokale spoorweg' niet voor:

- a. grondroerende activiteiten, waarbij:
 1. het te gebruiken materieel een reikhoogte of reikwijdte heeft van maximaal 5 meter;
 2. de diepte van de grondroering maximaal 5 meter is;
 3. geen zetting plaatsvindt onder het spoor; en
 4. in het geval van een drukleiding of drukvat, de erosiekrater of de lengte van de explosievlam maximaal 5 meter is.
- b. bemalingen:
 1. met een bemalingsdiepte van maximaal 5 meter; en
 2. waarbij geen zetting plaatsvindt onder het spoor.
- c. het bouwen en in stand houden van bouwwerken, het aanleggen, plaatsen, in stand houden of veranderen van werken die geen bouwwerken zijn en het plaatsen en in stand houden van objecten, met inbegrip van groenvoorzieningen, waarbij:
 1. de object- of bouwhoogte maximaal 5 meter is; en
 2. het te gebruiken materieel een reikhoogte of reikwijdte heeft van maximaal 5 meter; of
- d. het slopen van bouwwerken of het verwijderen van objecten, met inbegrip van bomen, waarbij:
 1. de object- of bouwhoogte maximaal 5 meter is; en
 2. het te gebruiken materieel een reikhoogte of reikwijdte heeft van maximaal 5 meter.

Artikel 21.48 Vrijstelling vergunningplicht buitenste beschermingszone

Het verbod, bedoeld in artikel 9.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving, geldt binnen de 'Buitenste beschermingszone lokale spoorweg' niet voor:

- a. grondroerende activiteiten, waarbij:
 1. het te gebruiken materieel een reikhoogte of reikwijdte heeft van maximaal 15 meter; of
 2. de grondroeringsdiepte maximaal 15 meter is;
 3. geen zetting plaatsvindt onder het spoor; en
 4. in het geval van een drukleiding of drukvat, de erosiekrater of de lengte van de explosievlam maximaal 15 meter is;
- b. bemalingen:
 1. met een bemalingsdiepte van maximaal 15 meter; en
 2. waarbij geen zetting plaatsvindt onder het spoor;
- c. het bouwen en in stand houden van bouwwerken, het aanleggen, plaatsen, in stand houden of veranderen van werken die geen bouwwerken zijn en het plaatsen en in stand houden van objecten, met inbegrip van groenvoorzieningen, waarbij:
 1. de object- of bouwhoogte maximaal 15 meter is of kleiner is dan de afstand tot de rand van de 'Kernzone lokale spoorweg'; en
 2. het te gebruiken materieel een reikhoogte of reikwijdte heeft van maximaal 15 meter of kleiner is dan de afstand tot de rand van de 'Kernzone lokale spoorweg'; of
- d. het slopen van bouwwerken of het verwijderen van objecten, met inbegrip van bomen, waarbij:
 1. de object- of bouwhoogte maximaal 15 meter is of kleiner is dan de afstand tot de rand van de 'Kernzone lokale spoorweg'; en

2. het te gebruiken materieel een reikhoogte of reikwijdte heeft van maximaal 15 meter of kleiner is dan de afstand tot de rand van de 'Kernzone lokale spoorweg'.

Artikel 21.49 Meldingsplicht

1. Binnen de 'Beschermingszone lokale spoorweg' is het verboden de activiteiten, bedoeld in artikel 21.47 te verrichten zonder dit ten minste zes weken voor het begin ervan te melden aan het bevoegd gezag.
2. Een melding bevat:
 - a. een beschrijving van:
 1. de wijze waarop de activiteit wordt verricht;
 2. het te gebruiken materieel; en
 3. het huidige en het beoogde gebruik van de locatie; en
 - b. situatie- en inrichtingstekeningen van de bestaande toestand, de toestand tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden en de nieuwe toestand.
3. In aanvulling op het tweede lid, bevat een melding bij het plaatsen van een drukleiding of een drukvat ook de berekening conform NEN 3650 en 3651, waarmee wordt aangetoond dat de erosiekrater of explosievlam geen invloed heeft op het spoor.
4. In aanvulling op het tweede lid, bevat een melding bij grondroerende activiteiten ook de diepte in meters die ten hoogste wordt bereikt ten opzichte van het maaiveld.

Artikel 21.50 Gegevens en bescheiden: start en einde werkzaamheden

1. Dit artikel is alleen van toepassing op activiteiten, bedoeld in artikel 21.47, en geldt binnen de 'Beschermingszone lokale spoorweg'.
2. Ten minste twee weken voor het begin van de activiteit worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt aan het bevoegd gezag:
 - a. de verwachte datum en het verwachte tijdstip van het begin van de activiteit; en
 - b. de verwachte duur ervan.
3. Binnen twee weken na het beëindigen van de activiteit wordt aan het bevoegd gezag de datum verstrekt van het beëindigen van de activiteit.

Artikel 21.51 Algemene regels - zetting

1. Dit artikel is van toepassing op:
 - a. grondroerende activiteiten, bedoeld in artikel 21.47, onder a binnen de 'Beschermingszone lokale spoorweg';
 - b. grondroerende activiteiten, bedoeld in artikel 21.48, onder a, met een grondroeringsdiepte van meer dan 5 meter binnen de 'Buitenste beschermingszone lokale spoorweg'; of
 - c. bemalingen, bedoeld in artikel 21.48, onder a, met een bemalingsdiepte dieper dan 5 meter binnen de 'Buitenste beschermingszone lokale spoorweg'.
2. Bij het verrichten van grondroerende activiteiten of de bemalingen vindt geen zetting plaats onder het spoor.
3. Bij het verrichten van grondroerende activiteiten of de bemalingen is aantoonbaar door een deskundige zeker gesteld, dat er door de activiteit geen zetting onder het spoor plaatsvindt.

E

Subparagraaf 22.3.7.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.3.7.4 Saneren van de bodem in het gebied De Kempen

[Gereserveerd]

Artikel 22.133 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 22.134 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 22.135 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 22.136 Gereserveerd

[Gereserveerd]

F

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>beperkingengebied lokale spoorweg</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/a810ace503754a0192e5102d5e466096/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>Beschermingszone</u>	<u>/join/id/regdata/gm0502/2024/0aa54e224b624f4087bf-ce655fd464b0/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2025/6d97b93b512143b6bf8e8828406d5fda/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>Buitenste beschermingszone</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/0110f3a0e7824bb5abdd3a8378369f24/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>begane grond</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/c3374d18431d468dbb7c8d622594e304/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>gebouw - toren</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2025/979fd5ef55b54058909673287fe0ff9a/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>Groen</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/92166ef49be843f28cfd42c14a7a3241/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>in pandig parkeren bovengronds</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/4d4705c5ba674fb39d13336ca0a2fa6d/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>Kerklaan 450</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/a8b8da9b5ec641208f397142a3ea4101/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>Kernzone</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/22a72dcb8eac407489ccc272d94249bc/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>maximaal bebouwingspercentage</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/383668ba48d14c8ab7a2882b8d58dca0/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>maximale bouwhoogte</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/98a31089732846c3bb38759f6f7db8fe/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>maximum bouwhoogte 24 m</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2025/8f8b9d05f4d24a159c6ae8e37d1f1e8b/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>maximum bouwhoogte 75 m</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2025/be55f8a3687e45c4b5d42df65377dca0/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>Verkeer - verblijfsgebied</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/de042a1208fd4f22955b55b035669dea/nld @ 2025-06-11;16395696</u>
<u>water</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0502/2024/d54fd944d1ae4e8ca083f29d0f74d615/nld @ 2025-06-11;16395696</u>



wonen

/join/id/regdata/gm0502/2024/45006f66888d478fab-
ba0bae7870517a/nld@2025-06-11;16395696

Wonen

/join/id/regda-
ta/gm0502/2025/8e4f907ab2b94d18acc98cb8459010a7/nld@2025-
06-11;16395696

G

Het opschrift van bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Bijlage I II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,
BEGRIPSBEPALINGEN**



H

Na bijlage I worden drie bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage III BIJ ARTIKEL 1.1, DERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN

<u>atelier</u>	<u>een werkplaats, in het bijzonder die van een beeldend kunstenaar (schilder, tekenaar, fotograaf, beeldhouwer)</u>
<u>bestemmingsplan</u>	<u>bestemmingsplan Middelwatering, vastgesteld 26 juni-2015, NL.IM-RO.0502.BP15Middelwatering-4001</u>
<u>dienstverlening</u>	<u>het bedrijfsmatig op het publiek gericht aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen wordt, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen</u>
<u>detailhandel</u>	<u>het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horecadoeleinden worden hier niet onder begrepen</u>
<u>functie</u>	<u>het gebruiksdoel dat een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft</u>
<u>gebouw - toren</u>	<u>deel van een gebouw dat maximaal 75 meter hoog mag zijn</u>
<u>kantoor met baliefunctie</u>	<u>een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie</u>
<u>maatschappelijke functie</u>	<u>voorzieningen ten dienste van medische, sociale, culturele, of religieuze activiteiten, alsmede voorzieningen ten dienste van onderwijs en overheidsdiensten</u>
<u>middeldure huurwoning</u>	<u>een woning waarvan de maximale huur gekoppeld is aan het aantal punten dat een woning krijgt volgens het gemoderniseerde woning-waarderingsstelsel (WWS), conform de Wet betaalbare huur. Deze maximale huurprijs geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Prijspeil januari 2024 is dit € 879,66- € 1.123,13, conform artikel 10c, lid 1 aanhef en onder b, van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte mag voor middeldure huur onder voorwaarden een prijsopslag van maximaal 10% gehanteerd worden</u>
<u>middeldure koopwoning</u>	<u>een woning met een maximale verkoopprijs die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld. In 2024 is heeft een middeldure koopwoning een prijs van €219.000,- tot maximaal €390.000,-. Middeldure koopwoningen moeten minimaal 5 jaar als middeldure koopwoning in stand worden gehouden vanaf eerste aankoop; koopwoningen moeten minimaal 5 jaar als middeldure koopwoning in stand worden gehouden vanaf eerste aankoop</u>
<u>omgevingsnorm</u>	<u>een norm over de fysieke leefomgeving die in een waarde wordt uitgedrukt en die niet onder een omgevingswaarde valt, zoals bedoeld in afdeling 2.3 van de Omgevingswet</u>
<u>ondergeschikte bouwdelen</u>	<u>ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen</u>
<u>sociale huurwoning</u>	<u>een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling, conform artikel 19 van de Woningwet, met een huurprijs onder de, door het Rijk jaarlijks geïndexeerde, lagehuurgrens. De woning maakt onderdeel uit van de DAEB voorraad van de toegelaten instelling</u>

tuinmeubilair

de op een erf en of in een tuin opgerichte sierobjecten zoals tuinkabou-
ters, stenen tuinmeubelen, pergola, vaste bloembak, zonnewijzer,
tuinstoel, tafel, lounge set, tuinlantaarn, windscherm, tuinverlichting
of vaste barbecue

winkelgebonden daghoreca

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm en openings-
tijden aansluiten bij winkelveorzieningen en waarbij de activiteiten
primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren
en/of alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan
niet ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen of slechts
in lichte mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroor-
zaken, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms met
een maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m²

vrije sector huurwoning

de vrije sector omvat woningen die niet onder de regels van sociale
en middeldure huurwoningen vallen en geen maximale huurprijs
hebben

vrije sector koopwoning

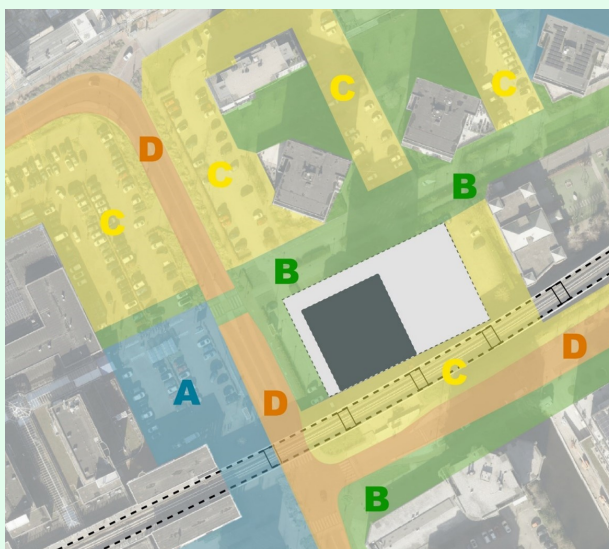
de vrije sector koop omvat woningen die niet onder de regels van so-
ciale of middeldure koopwoningen vallen en geen maximale koopprijs
hebben.

Bijlage IV Windonderzoek en windkassen

1 Windonderzoek en windkassen

Windonderzoek moet plaatsvinden via de methodes beschreven in de NEN 8100. Dit betekent ook dat het onderzoek moet worden uitgevoerd in een windtunnel of met een 'Computational Fluid Dynamics (CFD) onderzoek'. Andere methodes zijn niet betrouwbaar en dus niet toegestaan.

Er wordt vervolgens getoetst aan windkwaliteitsklassen die zijn vastgelegd in de onderstaande windkwaliteitsklassenkaart, waarop het wenselijke windklimaat weergegeven is. Bij al deze windkassen wordt een veilig windklimaat gegarandeerd, de windklassen geven wel een verschil in verblijfskwaliteit. Bij entrees van woningen en voorzieningen is de klasse nooit slechter dan B, omdat het anders soms lastig wordt om het gebouw binnen te komen. Op andere plekken kan het zijn dat soms op een klein stuk niet wordt voldaan. In dat geval kan alleen in overleg worden afgeweken tot 1 klasse slechter als er echt geen oplossing is. Een andere afwijkingsgrond is dat er in de huidige situatie al niet wordt voldaan. In dat geval mag het windklimaat niet nog slechter worden met het bouwplan.



Windkwaliteitsklassenkaart

Windkwaliteitsklasse	Activiteit		
	Doorlopen	Slenteren	Verblijven
A < 25% kans op windrinder (uren/jaar)	Goed	Goed	Goed
B 25 - 5%	Goed	Goed	Matig
C 5 - 10%	Goed	Matig	Slecht
D 10 - 20%	Matig	Slecht	Slecht
E > 20%	Slecht	Slecht	Slecht

Legenda Windkwaliteitsklassenkaart

Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen

1. Beleidsregels voor ruimtelijke kwaliteit [/join/id/regda-ta/gm0502/2024/c6f712036b904861b6a499de15b5fa8f/nld@2025-06-11;16395696](#)

I

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Toelichting

J

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemene toelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

1 Toelichting op de regels

1.1 Vorm

1.1.1 Inkadering plan

De opzet van de regels in het omgevingsplan van Capelle aan de IJssel is op dit moment nog niet voldoende uitgewerkt. Daarvoor moeten nog de nodige keuzes worden gemaakt. Dat betekent dat het lastig kan zijn om het omgevingsplan te wijzigen, specifiek voor een ontwikkeling. Dat zou immers betekenen dat voor die ontwikkeling keuzes moeten worden gemaakt over de opzet van het omgevingsplan, die dan direct voor het hele omgevingsplan zouden gelden. Dit belast de ontwikkeling en daarmee de voortgang van zo'n project. Tegelijkertijd kan het leiden tot ongewenste 'ad hoc' keuzes waarvan de gevolgen niet worden overzien.

1.1.2 Apart hoofdstuk 21

Om te voorkomen dat een ontwikkeling alleen langs de weg van een integrale wijziging van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden is het mogelijk om, tijdens de transitieperiode, ontwikkelingen mogelijk te maken via een (tijdelijk) apart hoofdstuk in het omgevingsplan.

Via een wijzigingsbesluit in het nieuwe deel van het omgevingsplan worden in een apart hoofdstuk regels gesteld waarmee, in afwijking van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden worden geboden. Dit geldt ook als het gaat om een specifieke locatie. Ook kunnen bouw-, aanleg- en gebruiksmogelijkheden die op grond van regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn toegestaan, aan nadere regels worden onderworpen of zelfs geheel verboden worden verklaard. Uit de voorrangregel moet heel duidelijk blijken welk deel van de onderliggende bestemmingsplannen nog van toepassing blijft. Wanneer bijvoorbeeld archeologisch onderzoek wordt gedaan waardoor de regels uit de dubbelbestemming niet langer van toepassing zijn moet dit in de voorrangregel worden opgenomen.

1.1.3 Lees- en raadpleegbaarheid

Als in het aparte hoofdstuk alleen regels worden opgenomen die de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan opheffen en, daar waar nodig, nieuwe regels worden opgenomen, is het zeer voorstelbaar dat het lastig te bepalen is welke regels nu van toepassing zijn op de ontwikkeling, het hoofdstuk daardoor minder leesbaar is als je moet terug schakelen naar het andere plan en de bruidsschat. Om die reden zijn niet alleen regels opgenomen die de strijdigheid opheffen en de nieuwe zaken regelen, maar alle bestemmingen (omgezet naar functies) die in het plangebied voorkomen voor zover relevant. De nieuwe bestemmingen (functies) die in het plangebied gelden zijn opgenomen (en niet de verordeningen, algemene regels en de bruidsschat) en ook degene waar geen strijdigheid is en dan voor zover van toepassing. Voor het overige blijven de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) regels gelden.

Er worden in beginsel geen regels opgenomen waarmee wordt afgeweken van andere delen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (zoals de bruidsschat). Het wijzigingsbesluit voor de herontwikkeling Kerklaan 450 brengt geen wijzigingen aan in de regels uit de bruidsschat; die regels blijven dus ongemoeid.

1.1.4 Instructieregels Bkl en provinciale omgevingsverordening

Voor zover een bruidsschatregel die betrekking heeft op de activiteiten die mogelijk gemaakt worden in strijd is met instructieregels uit het Bkl is de strijdigheid opgeheven. Voor zover de bestemmingsplanregels dan wel bruidsschatregels strijdig zijn met de instructieregels uit de provinciale verordening is ook deze strijdigheid opgeheven.

1.1.5 Regels gemeentelijke verordeningen

Er zijn nog geen regels uit gemeentelijke verordeningen omgezet naar het omgevingsplan (anders dan de regels uit verordeningen die van rechtswege onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan).

1.2 Opzet/structuur

1.2.1 Functiegerichte indeling

Er wordt aangesloten bij de opzet van het bestemmingsplan waarbij de bestemming Maatschappelijk wordt omgezet naar de functie Wonen met voorrangsregels voor nieuwe of gewijzigde regels en van toepassingverklaring voor de rest van het bestemmingsplan). De overige functies (enkelbestemmingen) die in het plangebied (ongewijzigd) aanwezig blijven nemen we ook op in verband met de leesbaar- en raadpleegbaarheid van de op de locatie geldende functies.

Bij een functiegerichte indeling worden de gebruiks- en bouwregels zoveel mogelijk per functie (voorheen zouden we dat 'bestemmingen' noemen) bij elkaar gezet, op de manier waarop dat in een bestemmingsplan gebeurt.

1.3 Digitale aspecten

Om het omgevingsplan raadpleegbaar te maken in het DSO-LV zijn de standaarden STOP en TPOD van belang. Het omgevingsplan dient te voldoen aan deze nieuwe digitale standaarden.

Er zijn veel mogelijkheden om de regels te annoteren. De annotatiestrategie van de gemeente die opgenomen is in de Handleiding Capels omgevingsplan kan ook als leidraad dienen, maar is niet toegeschreven op de situatie van een apart hoofdstuk met een opzet conform bestemmingsplanregels. Uitgangspunt vanwege ontbreken strategie hiervoor:

- minimale wettelijk vereisten: het annoteren van een werkingsgebied aan een regel. Hiervoor geldt als uitgangspunt dat de noemer van het werkingsgebied begint met H21. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van gebiedsaanwijzingen;
- vergunningplicht/melding of verbod annoteren met activiteit (aansluiten bij activiteiten in Bruidsschat).

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22.

Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.101 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: afstand

Voor landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden geen waarden, maar is het uitgangspunt dat afstanden worden aangehouden. Deze afstanden zijn in dit artikel opgenomen. Het gaat hierbij om vaste afstanden: de afstand is niet gekoppeld aan het aantal landbouwdieren.

In dit omgevingsplan wordt onder landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor verstaan: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld met uitzondering van pelsdieren. Deze begripsbepaling staat opgenomen in Bijlage III bij dit omgevingsplan.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 4, eerste lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.117, eerste lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor dit artikel geldt dat als in een geurverordening op grond van artikel 6 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij een andere afstand is vastgesteld dan de afstand in dit artikel, die andere afstand uit de geurverordening voorrang heeft op de afstand zoals opgenomen in dit artikel. Dit is geregeld in artikel 22.1 van dit omgevingsplan. Deze voorrang werkt ook door in de volgende artikelen van deze paragraaf over de eerbiedigende werking.

M

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.150 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren als er wordt bemonsterd. Er zijn normen opgenomen voor het bemonsteren, conserveren en ontsluiten. Ook zijn de analysemethoden die moeten worden gebruikt voor de stoffen waaraan in deze paragraaf emissiegrenswaarden worden gesteld voorgeschreven. De versies van de NEN-EN-normen zijn opgenomen in de begripsbepalingen van bijlage III.

Als er wordt bemonsterd, moeten de monsters volgens NEN 6600-1 worden geconserveerd om te voorkomen dat in de monsters verandering optreedt voor de te analyseren parameter tussen het moment van bemonstering en het moment van analyse. Omdat de emissiegrenswaarden die zijn gesteld betrekking hebben op het totaal van opgeloste en niet opgeloste stoffen in het afvalwater, is het van belang dat het monster niet gefilterd wordt en dat de stoffen die zich onopgelost in het afvalwater bevinden meegenomen worden in de analyse.

N

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Bijlage III BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,
BEGRIPSBEPALINGEN**

Motivering

1 Aanleiding en doel van de planwijziging

1.1 Aanleiding

Op 27 november 2023 heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel een voorbereidingsbesluit genomen waarin is besloten dat een omgevingsplanwijziging opgesteld moet worden voor Kerklaan 450. Op 1 juli 2025 loopt het voorbereidingsbesluit af. Ondertussen werkt de gemeente aan het gemeentebrede omgevingsplan. De omgevingsplanwijziging voor Kerklaan 450 moet een nieuw woongebouw op deze locatie planologisch mogelijk maken. Het woongebouw heeft circa 210 woningen met een absoluut maximum van 231 woningen, een bouwhoogte van 70 m en een levendige plint. Het gebouw moet passend zijn in de omgeving.

1.2 Wijziging omgevingsplan

1.2.1 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied is in het westen en noorden afgebakend door de Kerklaan, ten zuiden door de Duikerlaan en ten oosten door kinderzorginstelling de Groene Burcht. In het plangebied staat nu een buiten gebruik geraakt ING-gebouw. Op de volgende afbeelding is het plangebied rood omlijnd. Dit projectgebied is gelijk aan het besluitgebied van het voorbereidingsbesluit.



Plangebied (rood omlijnd)

BügelHajema Adviseurs

1.2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het gaat om een gebouw met circa 210 woningen met een absoluut maximum van 231 woningen, een hoogte van circa 70 m en een levendige plint.



Toekomstige situatie

BügelHajema Adviseurs

Uitgangspunten ontwikkeling

In het raadsbesluit van 8 juli 2024 zijn in de bijbehorende uitgangspuntennotitie de volgende uitgangspunten opgenomen. De ontwikkeling moet voldoen aan:

- Een passend bouwvolume.
- Levendige, goed ontworpen plinten.
- Alzijdige eyecatcher met hoog welstandsniveau en een duidelijk eigen identiteit.
- Geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- Ontsluiting via de Duikerlaan, prioriteit aan OV, fiets voldoen aan Capels parkeerbeleid.
- Divers woonprogramma (waaronder 30 procent sociaal).

Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de uitgangspuntennotitie behorend bij het raadsbesluit (bijlage 3 van dit rapport). Deze uitgangspunten vormen het kader voor het op te stellen wijzigingsbesluit.

Uitgangspunt voor wijziging omgevingsplan

- Uitgangspunten uit uitgangspuntennotitie verwerken in wijziging omgevingsplan.

1.2.3 Strijdigheid met huidig planologisch regime

Er is een voorbereidingsbesluit genomen. Daarom wordt de herontwikkeling van Kerklaan 450 mogelijk gemaakt via een wijziging van het omgevingsplan. Belangrijk hierbij is dat er één gebiedsdekkend omgevingsplan is voor de hele gemeente. Het is dus niet mogelijk om, zoals voorheen, een 'postzegelplan' vast te stellen dat alleen regels bevat voor een specifieke ontwikkeling; het omgevingsplan moet worden gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze wijziging gaat plaatsvinden.

In onderstaande tabel is de vigerende regeling van het bestemmingsplan 'Middelwatering' weergegeven. Dit bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Naast onderstaande regelingen is er ook nog sprake van één bouwvlak op de betreffende locatie.

Tabel 1

Bestemming	Dubbelbestemming	Functieaanduiding	Maatvoering	Gebiedsaanduiding
Maatschappelijk	Waterstaat – Waterstaatkundige functie	Dienstverlening	Max bouwhoogte = 30 m	Overige zone – openbaar vervoer
Groen	Waarde – Archeologie 3			Vrijwaringszone – spoor
Water				
Verkeer				
Verkeer – verblijfsgebied				

BügelHajema Adviseurs

Als gevolg van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan komt een deel van het ruimtelijke plan (bestemmingsplan) dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gedeeltelijk te vervallen. Met name de algemene regels en dubbelbestemmingen blijven via voorrangregels van toepassing.

Naast het bestemmingsplan 'Middelwatering' zijn er nog enkele parapluplannen van toepassing op de voorgenomen locatie:

Tabel 2

Naam	Identificatie	Datum vaststelling	Type plan
Middelwatering	NL.IMRO.0502.BP15Middelwatering-4001	06-07-2015	bestemmingsplan

Parapluplan Wonen	NL.IMRO.0502.BPParapluWonen-4001	14-11-2022	bestemmingsplan
Parkeren Capelle aan den IJssel 2023	NL.IMRO.0502.BP23Parkeren-4001	12-02-2024	bestemmingsplan

BügelHajema Adviseurs



Uitsnede bestemmingsplan Middelwatering met plangebied (rood omlijnd)

BügelHajema Adviseurs

2 Opzet en systematiek van het omgevingsplan

2.1 Inleiding

De opzet van de regels in het gemeentebrede omgevingsplan van Capelle aan de IJssel is op dit moment nog in ontwikkeling. Dat betekent dat het lastig kan zijn om het omgevingsplan te wijzigen, specifiek voor een ontwikkeling. Dat zou immers betekenen dat voor die ontwikkeling keuzes moeten worden gemaakt over de opzet van het omgevingsplan, die dan direct voor het hele omgevingsplan zouden gelden. Dit belast de ontwikkeling en daarmee de voortgang van zo'n project. Tegelijkertijd kan het leiden tot ongewenste 'ad hoc' keuzes waarvan de gevolgen niet worden overzien. Om te voorkomen dat een ontwikkeling alleen langs de weg van een integrale wijziging van het omgevingsplan gerealiseerd kan worden is het mogelijk om, tijdens de transitieperiode, ontwikkelingen mogelijk te maken via een (tijdelijk) apart hoofdstuk in het omgevingsplan. Omdat in de gemeente Capelle nog veel keuzes over het gemeentebrede omgevingsplan in ontwikkeling zijn, is voor de ontwikkeling van Kerklaan 450 gebruik gemaakt van hoofdstuk 21 van het omgevingsplan.

Via een wijzigingsbesluit in het nieuwe deel van het omgevingsplan worden in het aparte hoofdstuk 21 regels gesteld waarmee, in afwijking van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden worden geboden voor de appartementen, inclusief een bijbehorende parkeergarage, en de functies die zich in de plint op de begane grond kunnen vestigen: kantoor met baliefunctie, apotheek, andere maatschappelijke functie, daghoreca, ateliers of dienstverlening. Ook kunnen bouw- en gebruiksmogelijkheden die op grond van regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn toegestaan, aan nadere regels worden onderworpen of zelfs geheel verboden worden verklaard. Dat geldt ook voor aanlegmogelijkheden. Uit de voorrangsregel blijkt heel duidelijk welk deel van de onderliggende bestemmingsplannen nog van toepassing blijft.

2.2 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan

Als gevolg van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan komt een deel van het ruimtelijke plan (bestemmingsplan) dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gedeeltelijk te vervallen. Het wijzigingsbesluit omvat:

- wijzigingen in de regels in hoofdstuk 21;
- daarbij behorende wijzigingen in de artikelgewijze toelichting;
- aanpassingen van bestaande werkingsgebieden van regels op de locatie;
- toevoegingen van werkingsgebieden/gebiedsaanwijzingen/ activiteitlocaties;

- e. een aanvulling van de algemene toelichting, namelijk het aparte hoofdstuk 21 wordt toegelicht.

2.1.1. Regels naar aanleiding van uitgangspuntennotitie

In de Uitgangspuntennotitie¹ zoals vastgesteld door de gemeenteraad zijn meerdere uitgangspunten geformuleerd waarvan een groot deel in de regels van hoofdstuk 21 verwerkt zijn.

¹ versie na commissie SOB 17-06-2024.

2.2.2 Regels op basis van bestemmingsplan Middelwatering

Er zijn regels voorzien die nodig zijn:

- vanwege strijdig gebruik met het voormalige bestemmingsplan (bouwen, gebruiken, aanleggen); en
- om een meer lees- en raadpleegbaar hoofdstuk te krijgen waarin alle in het gebied aanwezige huidige (enkel) bestemmingen, voor zover relevant, worden opgenomen.

In de praktijk kan dit nog worden aangevuld met een regeling voor geluid van (spoor)wegen (het voormalige 'hogere waardenbesluit'). Dit is opgenomen in hoofdstuk 21 van de planregels.

Uit de voorrangsregel blijkt welke delen van het onderliggende bestemmingsplan Middelwatering vervallen.

Tabel 3

Op te nemen functie (bestemming)	Regels/voorwaarden
Nieuw: Wonen	Opgenomen op basis van Uitgangspuntendocument/bestemming wonen uit bestemmingsplan
Bestaand/nieuw: in de plint maatschappelijk functies, (commerciële) dienstverlening, ateliers, daghoreca	Apotheek en kantoor met baliefunctie, en onder voorwaarde dat sprake is van een gelijke milieu-impact, is ook een andere maatschappelijke functie, daghoreca en (commerciële) dienstverlening mogelijk.
Bestaand Verkeer- en verblijfsgebied	Gebaseerd op bestemmingsplan
Bestaand: Water	Gebaseerd op bestemmingsplan, toegevoegd demping en compensatie
Bestaand: Waarde archeologie 3	In van toepassing verklaring van het vigerende bestemmingsplan
Bestaand: Waterstaat-Waterstaatkundige functie	In van toepassing verklaring van het vigerende bestemmingsplan
Aanduidingen	
Vrijwaringszone spoor	Beperkingengebied opnemen
Overige zone – openbaar vervoer	In van toepassing verklaring van het vigerende bestemmingsplan

BügelHajema Adviseurs

2.2.3 Functiegerichte indeling

Hoofdstuk 21 blijft dicht bij de opzet van het bestemmingsplan, waarbij de bestemming Maatschappelijk is omgezet naar de functie Wonen met voorrangsregels voor nieuwe of gewijzigde regels en van toepassingverklaring voor het overige deel van het bestemmingsplan). De functie Wonen is wat opgeschoven vergeleken met de oude bestemming 'Maatschappelijk'. De overige functies die in het plangebied (ongewijzigd) aanwezig blijven, zijn ook opgenomen in verband met de leesbaar- en raadpleegbaarheid van de op de locatie geldende functies.

Bij een functiegerichte indeling worden de regels zoveel mogelijk per functie (voorheen 'bestemmingen') bij elkaar gezet, op de manier waarop dat in een bestemmingsplan gebeurt.

Hoofdstuk 21 ontwikkelingen

- Per ontwikkeling een titel
- Per functie (Wonen, Verkeer, Water, Groen)

- Regels over gebruiksactiviteiten
- Regels over bouwactiviteiten
- Hoofdgebouw
- Bijbehorende bouwwerken
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Regels over aanlegactiviteiten
- Aanwijzing gebieden met beperkingen

Bij het wijzigingsbesluit hoort ook een (algemene) toelichting op het aparte hoofdstuk van het omgevingsplan en een artikelgewijze toelichting als het gaat om locatiespecifieke regels die afwijken van de algemene uitgangspunten.

2.3 Digitale aspecten

Om het omgevingsplan raadpleegbaar te maken in het DSO-LV zijn de standaarden STOP en TPOD van belang. Het omgevingsplan dient te voldoen aan deze nieuwe digitale standaarden.

Er zijn veel mogelijkheden om de regels te annoteren. De annotatiestrategie van de gemeente die opgenomen is in de Handleiding Capels omgevingsplan kan ook als leidraad dienen, maar is niet toegeschreven op de situatie van een apart hoofdstuk met een opzet conform bestemmingsplanregels. Uitgangspunt is daarom voor het annoteren:

- minimale wettelijk vereisten: het annoteren van een werkingsgebied aan een regel. Hiervoor geldt als uitgangspunt dat de noemer van het werkingsgebied begint met H21. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van gebiedsaanwijzingen;
- vergunningplicht/melding of verbod annoteren met activiteit (aansluiten bij activiteiten in Bruidsschat).

2.4 Bruidsschat

Met het in werking treden van de Omgevingswet zijn veel rijksregels die in onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Totdat gemeenten hierover een besluit hebben genomen, zijn deze regels opgenomen in de Bruidsschat, dit staat in hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het tijdelijk omgevingsplan. De regels blijven van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen. De gemeente heeft een eerste wijziging van de Bruidsschat doorgevoerd, met betrekking tot de indieningsvereisten.

Het wijzigingsbesluit voor de Kerklaan 450 brengt geen wijzigingen aan in de regels uit de bruidsschat; die regels blijven dus gelden.

2.5 Instructieregels Bkl en provinciale omgevingsverordening

Voor zover een bruidsschatregel die betrekking heeft op de activiteiten die mogelijk gemaakt worden in strijd is met instructieregels uit het Bkl zal de strijdigheid wel moeten worden opgeheven. Voor zover de bestemmingsplanregels dan wel bruidsschatregels strijdig zijn met de instructieregels uit de provinciale verordening zal ook deze strijdigheid moeten worden opgeheven. Dit geldt alleen voor het beperkingengebied spoor, waarbinnen de vergunningplicht voor een beperkingengebiedactiviteit geldt. Dit is in de regels opgenomen.

2.6 Regels gemeentelijke verordeningen

Er zijn nog geen regels uit gemeentelijke verordeningen omgezet naar het omgevingsplan (anders dan de regels uit verordeningen die van rechtswege onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Dit volgt in het gemeentebrede omgevingsplan.

3 Beleid

3.1 Instructieregels van de rijksoverheid

In paragraaf 4.2 is aangegeven welke instructieregels van het rijk van toepassing zijn.

3.2 Instructieregels van de provincie Zuid-Holland

De instructieregels van de provincie staan in de provinciale Omgevingsverordening. Hiervan is een herziening voorbereid. De Herziening 2024 is op 24 september 2024 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De herziening is ter vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. Zij nemen hier naar verwachting op 11 december een besluit over. Rekening wordt gehouden met deze herziening, vooruitlopend op vaststelling daarvan.

In de motivering worden de instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland afgewogen. Het gaat om de volgende gebiedsgerichte instructieregels:

- a. Artikel 7.45d en e, stationsomgeving.
- b. Artikel 6.1/2.12, het plangebied valt binnen het gebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.
- c. Artikel 7.5 aanwijzing regionale wateren peilbesluit.
- d. Paragraaf 13.1.2 Kans op overstroming regionale wateren.

Ad a) In artikel 7.45^e staan parkeernormen voor stationsomgevingen. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving als bedoeld in artikel 7.45d, hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning. In afwijking daarvan kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. *Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen 2023. Deze zijn in de regels van toepassing verklaard.*

De gemeente heeft actuele parkeernormen met differentiatie naar centrumgebied (10%-openbaar vervoerkorting voor dit gebied), woningoppervlakte en sociaal / niet sociaal. Voorafgaand aan dit plan is ook een parkeeronderzoek in de omgeving uitgevoerd, waarbij er is gekeken naar de parkeerdruk in de omgeving. De lokale normen zijn gebaseerd op eigen ervaring die anders is dan de provinciale norm. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.16 Verkeer en Parkeren.

Ad c) Is een instructieregel voor het waterschap.

Ad d) Artikel 5.8 (omgevingswaarden kans op overstroming binnen de bebouwde kom): Binnen de bebouwde kom, geldt een gemiddelde kans op overstroming van 1/100 per jaar voor locaties met de functie hoofdinfrastructuur, spoorwegen of bebouwing, met uitzondering van glastuinbouw. Aan de omgevingswaarden wordt voldaan met ingang van 1 januari 2028 (artikel 5.10 verordening, inspanningsverplichting).

In paragraaf 4.5 Weging van het waterbelang (wateradvies) wordt ingegaan op de kans op overstroming.

Voor het overige gelden instructieregels voor 'toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen', 'stedelijke ontwikkelingen' en voor 'wonen', die in de motivering bij het wijzigingsbesluit worden afgewogen:

- a. Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering): rekening wordt gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:
 1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
 2. overstroming;
 3. hitte;
 4. droogte;
 5. alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.
 6. Er wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.5 Weging van het waterbelang (wateradvies) wordt ingegaan op het risico op deze aspecten.
- b. Artikel 7.41aa (toekomstbestendig bouwen van woningen): het plan maakt totale vloeroppervlak van 1.000 m² of meer mogelijk, en daarom moeten de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen hierbij worden betrokken. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden in onderlinge samenhang betrokken:
 1. de risico's van klimaatverandering;
 2. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
 3. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
 4. de mogelijkheden om de emissies van Nox en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
 5. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;

6. het versterken van de biodiversiteit; en
7. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving. In het ontwerp en realisatie van het gebouw worden de volgende duurzaamheids, of andere zaken opgenomen:
 - in, op of aan het gebouw worden verblijfplaatsen opgenomen voor ten minste 3 soorten;
 - 774 m² (zijnde 30% van het perceel) wordt groen ingericht, dit betreft een combinatie van de particuliere buitenruimte, groene daken én groene gevels.
 - Bij de bouw wordt een materialenpaspoort bijgehouden.
 - Middels een waterhuishoudkundig plan moet worden aangetoond dat bij een bui 1/100, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van 50 mm water. In de paragraaf 4.5 is ingegaan op de weging van het waterbelang. Deze maatregelen zijn privaatrechtelijk afgestemd. De norm van 50 mm is in de regels opgenomen.
- c. Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit): een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Er is geen sprake van een beschermingscategorie in het plangebied. Het valt onder de lichte categorie van soorten ruimtelijke ontwikkeling, namelijk inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidetiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied. Verwezen wordt naar bijlage 2 Beeldkwaliteit
- d. Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte): rekening houden met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde afgestemde regionale behoefte aan deze ontwikkeling. De afgestemde regionale behoefte kan blijken uit regionale bestuurlijke afspraken, waaronder een regionale programmering, waarmee gedeputeerde staten geheel of gedeeltelijke hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld.

Verwezen wordt naar paragraaf 4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking.
- e. Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking): in de motivering ingaan op de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken. Verwezen wordt naar paragraaf 4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking
- f. Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw): rekening houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdragen aan een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen worden betrokken bij het toelaten van woningbouw.

Er wordt rekening houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijgedragen aan een aanvaardbare woon- en leefomgeving, waarbij de windklasse moet voldoen aan het gestelde in paragraaf 4.17 en de bezonning niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Het gebouw bestaat uit appartementen in verschillende categorieën:
 1. sociale huurwoningen minimaal 30% van het totaal en de totale gebruiksoppervlakte (GBO) bedraagt 50 – 75m² per woning;
 2. middeldure huur of betaalbare koop minimaal 40% van totaal en de totale GBO bedraagt 50-75m² per woning;
 3. vrije sector huur of koop minimaal 30% van totaal en de totale GBO bedraagt 75-120m² per woning.
- g. Artikel 7.45c (bereikbaarheid): rekening houden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid. Hiervoor wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.16 Verkeer en parkeren.
- h. Artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit): Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit. In het ontwerp en realisatie van het gebouw worden de volgende duurzaamheids, of andere zaken opgenomen:
 - in, op of aan het gebouw worden verblijfplaatsen opgenomen voor ten minste 3 soorten;

- 774 m² (zijnde 30% van het perceel) wordt groen ingericht, dit betreft een combinatie van de particuliere buitenruimte, groene daken én groene gevels.

Deze maatregelen zijn privaatrechtelijk afgestemd.

- i. Artikel 7.45h (functiemenging en meervoudig ruimtegebruik): Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. In de plint worden andere functies mogelijk gemaakt, parkeren vindt inpandig plaats.
- j. § 7.3.8a Wonen, Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen): omdat er meer dan 12 woningen of meer mogelijk worden gemaakt, moet er worden voorzien in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder 'voldoende' wordt in ieder geval verstaan minimaal 1/3 sociale huurwoningen danwel wat hierover is vastgelegd in een mede door gedeputeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44 van de verordening. In de motivering wordt

1. vermeld op welke wijze de nieuwe ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;

2. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de nieuwe ontwikkeling op dit aandeel vermeld; en

3. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel.

Als over het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Verwezen wordt naar paragraaf 4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking en paragraaf 3.3 Regionaal beleid. Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw): voorzien dient te worden in voldoende betaalbare woningbouw. Onder 'voldoende' wordt in ieder geval verstaan minimaal 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in een mede door gedeputeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44 van de verordening. In de motivering wordt daarover vermeld op welke wijze de nieuwe ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw. Als het aandeel betaalbare woningbouw in een ontwikkeling met 12 woningen of meer in een afgestemde regionale woningbouwprogrammering is opgenomen, dan kan

de motivering, bestaan uit een verwijzing naar die programmering. Artikel 7.47c (overgangsrecht): Artikel 7.47a en b zijn niet van toepassing als:

a. een omgevingsplan in ontwerp is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van deze paragraaf; of

b. ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet is aangegaan vóór 14 maart 2023. Verwezen wordt naar paragraaf 4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking en paragraaf 3.3 Regionaal beleid.. Als het wijzigingsbesluit omgevingsplan in ontwerp is vastgesteld vóór de Herziening 2024 van de omgevingsverordening van de provincie (naar verwachting op 11 december), dan is het overgangsrecht van toepassing.

3.3 Regionaal beleid

Regioakkoord

In het Regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam is opgenomen dat Capelle aan den IJssel voornemens is om tot en met 2030 7.416 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 320 woningen voor de DAEB-voorraad en ongeveer 1.000 woningen in de particuliere sociale huurvoorraad. *Verwezen wordt naar paragraaf 4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking.*



Gezondheid

Om gezondheid in een bouwplan te laten landen, gebruikt de GGD het document “Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving”, opgesteld door GGD-en en RIVM. Aan de omgevingstafel heeft de GGD om aandacht gevraagd voor geluidhinder van de metro. Om de hinder te verminderen is het creëren van een geluidluwe, aangename zijde nodig. De GGD definieert dat als een toegankelijke, bruikbare en liefst groene en schone zijde met een geluidbelasting van minder dan 50 dB Lden en 40 dB Lnight. Situeer de slaapkamers zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde en realiseer een binnen niveau van 33 dB Lden. *Verwezen wordt naar paragraaf 4.8 Geluid van (spoor)wegen*

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt, voorzover relevant, aangehaald. Uit het beleid, dat alleen de gemeente bindt, volgen mogelijk randvoorwaarden voor het project. Mogelijk voldoet het initiatief deels niet aan bepaald beleid. Dan dient de afwijking gemotiveerd te worden.

Het beleid zal overzichtelijk worden weergegeven in een tabel. Omdat het alleen noodzakelijk is om ‘gemotiveerd af te wijken’, geeft deze tabel een voldoende beeld.

Beknopte beleidsanalyse²

De Stadsvisie Capelle aan den IJssel uit 2021 heeft de status van omgevingsvisie en vormt een brede toekomstvisie op de leefomgeving voor Capelle, gericht op ruimte, maatschappij en veiligheid. In de Stadsvisie wordt verdichting nabij hoogwaardig openbaar vervoer wenselijk geacht door middel van hoogbouw. Het plangebied valt in de Stadsvisie in het hoogbouw ‘kansgebied’ van het stadshart.

De omgevingsagenda wordt naar verwachting dit jaar vastgesteld en is dus waarschijnlijk van kracht op het moment dat de ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage gelegd wordt. De omgevingsagenda sluit als een strategische gids aan op de stadsvisie.

Het plangebied ligt in ‘Capelle centrum’, een ‘opgavegebied’ en ‘OV-knooppunt waar ruimte is voor verdichting’. Onder meer door het ‘ontwikkelen van een Capels stadscentrum’ en het ‘toevoegen van woningen op loopafstand van de metro. Bij verdichting ‘houden we nadrukkelijk rekening met het klimaat en het beeld op straat: we voorkomen zoveel mogelijk dat windhinder op zal treden en borgen dat bestaande woningen en belangrijke straten, pleinen en parken voldoende zonlicht krijgen’.

Ook het toetsingskader hoogbouw Capelle is begin 2025 vastgesteld. In het toetsingskader zijn toetsingscriteria opgenomen voor het beoordelen van hoogbouw-initiatieven. De toetsingscriteria uit dit nog vast stellen toetsingskader zijn voor zover relevant voor dit project al uitgewerkt in de vastgestelde uitgangspuntennotitie voor deze ontwikkeling.

Hiernaast zijn diverse gemeentelijke programma’s en leidraden relevant. Het programma wonen, vastgesteld in juli 2024, stimuleert een divers woningaanbod in Capelle met onder meer 30% sociale woningbouw en aandacht voor doelgroepen. In het programma ‘Thuis in Capelle’ wordt het centrumgebied benoemd als belangrijke locatie voor zorgwoningen.

In het programma duurzaamheid, de duurzaamheidsleidraad en de leidraad klimaatadaptatie ‘weerkrachtig Capelle’, staan duurzaamheidsambities die worden toegepast in het project. En uiteraard wordt ook invulling gegeven aan de vereisten uit het programma mobiliteit en de Nota Parkeerbeleid 2023, de Nota Parkeernormen 2023.

Tabel 4

Beleidsplan	Datum	Status	Uit het beleid volgend de volgende randvoorwaarden voor dit project
Stadsvisie	27-09-2021	Vastgesteld	Verdichting nabij hoogwaardig openbaar vervoer wordt wenselijk geacht door middel van hoogbouw. Het plangebied valt in de Stadsvisie in het hoogbouw ‘kansgebied’ van het stadshart. In de visie wordt een aantal criteria benoemd waar



			bij het ontwerp van de Kerklaan 450 rekening gehouden moet worden zoals 'een juiste invulling van de plint' en 'geen grote negatieve impact op microklimaat in omgeving' en het 'leggen van een verbinding met groen en of water in de omgeving'.
Omgevingsagenda	05-2024	Ontwerp	Deelgebied 'Capelle centrum', een 'opgavegebied' en 'OV-knooppunt waar ruimte is voor verdichting'. - Zoveel mogelijk voorkomen dat windhinder op zal treden en borgen dat bestaande woningen en belangrijke straten, pleinen en parken voldoende zonlicht krijgen
Toetsingskader hoogbouw Capelle	01-2025	Vastgesteld	Dit wordt alleen toegepast bij projecten die op het moment van vaststelling nog in de initiatieffase zijn, en daar hoort dit project niet bij Verder voldoet het plan niet aan de wens om geen parkeerplaatsen tegen het gebouw aan te maken
Programma Wonen 2024-2028	07-2024	Vastgesteld	- 30% sociaal en 2/3^e betaalbaar - woningen groter dan 50m² - opgave wonen met welzijn en zorg.
Programma Thuis in Capelle aan den IJssel	09-2023	Vastgesteld	- zelfstandig thuis wonen zo lang als mogelijk te faciliteren - bevorderen van de doorstroming, het toevoegen van nieuwe woonconcepten in diverse prijsklassen en veilig wonen van ouderen
Programma Duurzaamheid 2023-2026	2023	Vastgesteld	Zie Weerkrachtig Capelle: klimaatadaptief inrichten, herbruikbare materialen en energietransitie.
Duurzaamheidsleidraad voor bouwen	2024	Vastgesteld	Zie Weerkrachtig Capelle. Leidraad is later vastgesteld. De duurzaamheidsleidraad wordt alleen toegepast bij projecten die op het moment van vaststelling nog in de initiatieffase zijn, en daar hoort dit project niet bij
Weerkrachtig Capelle	01-02-2022	Vastgesteld	Aansluiten bij convenant Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland: - Een minimale waterberging op privaat terrein voor het opvangen en vertraagd afvoeren van hevige neerslag: range 40-70 mm - In het plangebied treedt geen waterschade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag: 90 mm in één uur (t=250). - In het inrichtingsplan voor de openbare



			ruimte rekening houden met wateroverlast, droogte en bodemdaling, hitte, biodiversiteit en overstroming. In een waterhuishoudkundig plan is aangetoond dat bij een bui 1/100, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van 50 mm water.
Programma Mobiliteit 2020 – 2030	22-03-2021	Vastgesteld	Fiets en ov laten groeien t.o.v. auto.
Nota Parkeerbeleid 2023, de Nota Parkeernormen 2023, Capelle aan den IJssel	12-02-2024	Vastgesteld	In de planregels wordt hiernaar verwezen.
Thuis in Capelle	25-03-2024	vastgesteld	Het plan voldoet hieraan. Levensloopbestendige/nultredenwoningen.

2 Bron: Uitgangspuntennotitie gemeente Capelle aan den IJssel 2024

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Algemeen

In de motivering van het wijzigingsbesluit omgevingsplan zal een toetsing van het geldende beleid en de geldende regelgeving worden opgenomen. Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) waaraan voldaan moet worden bij een omgevingsplan. De hoofdmoot van de toetsing zal dan ook daaruit bestaan. Het omgevingsplan moet daarnaast voldoen aan de instructieregels van de provincie.

De gemeente is echter, naast deze instructieregels, ook gebonden aan haar eigen beleid. Om die reden zal ook aangegeven worden of er randvoorwaarden voortvloeien uit dat beleid waarmee rekening gehouden dient te worden in de planvorming. Wanneer het plan niet voldoet aan het geldende beleid, zal gemotiveerd worden afgeweken van dit gemeentelijke beleid.

4.1.1 Algemeen: evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De regels in het omgevingsplan moeten gezamenlijk bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent in elk geval dat moet worden voldaan aan alle instructieregels van het rijk en van de provincie die met dit project te maken hebben. Die instructieregels worden in de motivering van het omgevingsplan elk afzonderlijk besproken.

4.2 Instructieregels Bkl

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan aan moet voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Bkl. Niet alle instructieregels zijn relevant voor elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. In de motivering van het omgevingsplan worden de instructieregels besproken en wordt aangegeven hoe hiermee in dit wijzigingsbesluit wordt omgegaan.

De volgende tabel geeft inzicht in de relevantie van de instructieregels uit het Bkl voor het plangebied:

Tabel 5

Thema	Paragraaf Bkl	Bruidsschat	Kerklaan 450, Capelle aan den IJssel
-------	---------------	-------------	--------------------------------------

Veiligheid	5.1.2	Nee	N.v.t., geen risico's op basis van de risicokaart (bron: atlas-leefomgeving.nl)
Waterbelangen	5.1.3	Nee	Wateradvies noodzakelijk en watercompensatie bij meer verharding parkeerplaatsen
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Nee	Capelle aan den IJssel valt onder artikel 2.38 van de Omgevingsregeling, want de gemeente is onderdeel van de agglomeratie Rotterdam/Dordrecht. Daarom zijn de instructieregels over luchtkwaliteit van toepassing. Het is een aandachtsgebied voor zowel NO2 als PM10.
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	N.v.t., vooralsnog geen 'bijzonder' geluid. De functies in de plint moeten naar aard, schaal en hinder op de omgeving, gelijk zijn aan de invloed van een apotheek op het woon en leefmilieu. .
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Nee	Er dient een onderzoek plaats te vinden naar het geluid van wegen en (lokale) spoorwegen, waaronder de metro, op de nieuwe woningen en de gevolgen voor geluid op bestaande woningen. Dit wordt uitgevoerd.
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3		N.v.t.
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Ja	N.v.t.
Trillingen	5.1.4.4	Ja	N.v.t. obv Bkl. Echter, het wijzigingsbesluit laat nieuwe ontwikkelingen toe. Daarom dient uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – ook los van de instructieregels – gemotiveerd te worden of er sprake zal zijn van trillingen, door deze planwijziging. In de motivering zal dit onderbouwd worden.
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	Er wordt een bodemgevoelig gebouw toegelaten door dit wijzigingsbesluit omgevingsplan. Er dient onderzoek te worden uitgevoerd.
Geur	5.1.4.6	Ja	N.v.t., het wijzigingsbesluit laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de leefomgeving, als het gaat om het aspect geur, negatief kunnen beïnvloeden.
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	N.v.t.
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	N.v.t.
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee	Binnenstedelijk. Motivering woningbehoefte en passendheid in woningbouwprogramma gemeente op basis van gemeentelijke gegevens.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Nee	N.v.t. m.u.v. archeologie.

Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	N.v.t.
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	N.v.t.
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	N.v.t.
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	N.v.t.
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	N.v.t.
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	N.v.t.
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee	N.v.t.
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	Omdat het wijzigingsbesluit niet voorziet in nieuwe openbare ruimte, met uitzondering van parkeerplaatsen, is deze instructieregel voor dit wijzigingsbesluit minder relevant. Bij de inrichting van de buitenruimte dient hiermee <u>rekening gehouden te worden</u> .
Uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	5.2	Nee	N.v.t.

BügelHajema Adviseurs

Instructieregels: vergelijking met de 'goede ruimtelijke ordening'

De instructieregels uit het Bkl zijn anders dan waaraan voorheen getoetst moest worden, namelijk op de volgende punten:

- Voor milieu moet niet alleen een belangenafweging worden gemaakt, maar is het vaak ook verplicht om waarden vast te leggen in het omgevingsplan. Daarbij heeft de gemeente ook ruimte om af te wijken van standaardwaarden. Een initiatiefnemer kan vragen, die ruimte te gebruiken.
- Er is een expliciete verplichting om rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- De instructieregels over cultureel erfgoed zijn uitgebreider en explicieter dan voorheen. Soms moeten regels worden opgenomen om cultureel erfgoed te beschermen, en daarbij moet onder meer rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de omgeving van cultureel erfgoed en het belang van het gebruiken van cultureel erfgoed.
- Er is een expliciete verplichting om rekening te houden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte.
- Als een omgeving een nieuwe activiteit toelaat die een aangewezen fiets- of wandelroute kan doorsnijden, dan moet het belang van het in stand houden van die route worden betrokken bij de afweging over het vaststellen van het omgevingsplan.
- Daarnaast moet ook de laddertoets worden doorlopen. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De gemeenteraad kan een Ladderonderzoek voor een omgevingsplanwijziging uitstellen tot het moment van realisering van de ontwikkeling. In de motivering wordt deze toets uitgevoerd. Hierin wordt de behoefte gemotiveerd aan de hand van de gemeentelijke woningbouwprogrammering en het gemeentelijk woningbehoefte onderzoek.

De volgende instructieregels van het Bkl met gebiedsgerichte werking vallen binnen het plangebied:

- Artikel 2.36a vierde lid: Hyperscale datacenters.
- Artikel 5.150 vijfde lid: radarverstoringgebied windturbines.

Beide zijn niet van invloed op de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

In de volgende subparagrafen worden de onderdelen uit het Bkl verder toegelicht, voorzover blijkt uit bovenstaande tabel dat ze van toepassing zijn op het plangebied.

4.3 Gezondheid

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). In dit wijzigingsbesluit wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de gezondheid:

- bestaande regels over milieubelastende activiteiten, die zijn opgenomen in de bruidsschat, staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Deze regels blijven dus onverkort van toepassing in de hele gemeente;
- het wijzigingsbesluit laat een nieuwe ontwikkeling toe, en er is onderzoek verricht, waarbij uitgesloten is dat de nieuwe ontwikkeling de gezondheid van bewoners en gebruikers van het gebied op een onaanvaardbare manier zou kunnen beïnvloeden.

4.4 Veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van branden, ongevallen, rampen en crises, zoals omschreven in het provinciale risicoprofiel. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

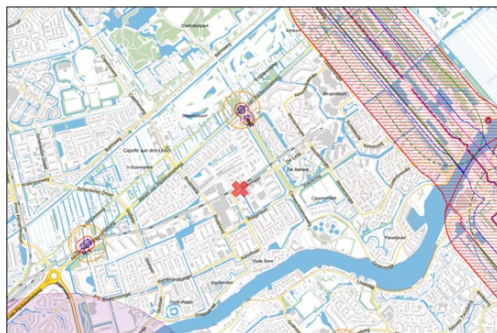
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.4.2 Onderzoek

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het besluitgebied is gebruik gemaakt van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid¹. Het besluitgebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een risicobron. Daarnaast maakt de ontwikkeling ook geen nieuwe risicobronnen mogelijk. Kortom, er is geen sprake van een risico in het kader van externe veiligheid.



Projectgebied weergegeven met rood kruis

EV-signaleringskaart.nl, geraadpleegd op 9-9-2024

4.4.3 Onderzoek niet gesprongen explosieven

Op basis van een Historisch vooronderzoek explosieven dat is uitgevoerd voor het gehele beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en Kralingen (20 december 2013, T&A Survey) is Capelle aan den IJssel onverdacht voor explosieven.

4.4.4 Conclusie

Het aspect veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de te realiseren woningen.

4.5 Weging van het waterbelang (Wateradvies)

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

- a. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- b. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- c. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.5.1 Onderzoek

Op basis van het digitale wateradvies blijkt dat het plan waterschapsbelangen raakt. Dit is ook als zodanig terug te vinden in de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Verharding

Het landelijk waterbeleid schrijft voor dat ontwikkelingen waterneutraal moeten worden gerealiseerd. Dit betekent dat de versnelde afvoer van water door de verhardingstoename moet worden gecompenseerd. In de regel moet daarom aanvullende waterberging in de vorm van oppervlaktewater worden gegraven. In bepaalde gevallen kan de benodigde aanvullende waterberging ook met alternatieve waterberging worden opgelost.

De benodigde aanvullende waterberging wordt door het hoogheemraadschap berekend volgens de landelijke norm (NBW afspraken). De norm verschilt per gebiedsfunctie (woongebied, bedrijfsterrein of glastuinbouwgebied) en is mede gebaseerd op de actuele klimaatontwikkelingen en de daaraan gelieerde wateropgave in het gebied. De benodigde aanvullende waterberging wordt berekend als volume en doorgaans omgerekend in een wateroppervlak of percentage.

Voor 'toename van verharding bij ruimtelijke ontwikkelingen' heeft Schieland en de Krimpenerwaard de Beleidsregel Aanbrengen verhard oppervlak 2024 vastgesteld. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- compenserende waterberging wordt in beginsel gerealiseerd door het graven van open water;
- compensatie vindt in beginsel plaats binnen de grenzen van het plangebied;
- wanneer compensatie in het plangebied niet mogelijk is, dan wordt de compensatie in ieder geval gerealiseerd in hetzelfde peilgebied.
- wanneer er geen mogelijkheid is om compenserende waterberging te realiseren binnen het plangebied of het peilgebied kan in overleg met het hoogheemraadschap een andere positie worden bepaald. Tevens zijn onder restricties bepaalde vormen van alternatieve waterberging bespreekbaar.
- waterberging wordt gerealiseerd vóór uitvoering van het plan.
- het aanbrengen van >500 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Waterschapsverordening van Schieland en de Krimpenerwaard.
- De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan.

In aanvulling daarop is op basis van de nota Weerkrachtig Capelle het nodig om waterberging te realiseren op privaat terrein. Er dient bij een bui 1/100, op eigen terrein voorzien te worden in de opvang van 50 mm water. Middels een waterhuishoudkundig plan moet worden aangetoond dat bij een bui 1/100, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van 50 mm water. Deze maatregel is privaatrechtelijk afgestemd.

De hoofdwaterstructuur met de bestemming "water" moet worden opgenomen op de verbeelding. Op grond van de Onderhoudsverordening langs de hoofdwatgangen moeten onderhoudsstroken worden vrijgehouden, dit is het beperkingengebied. Dat is hier het geval. Langs de rand van het plangebied ligt het beperkingengebied van een oppervlaktewaterlichaam A. Belangrijke peilregulerende kunstwerken worden vastgelegd in het omgevingsplan. De voorwaarden in de regels moeten een goede bedrijfsvoering niet hinderen.

Verder is er mogelijk te weinig ruimte voor aanleg van bezoekersparkeerplaatsen. Daarvoor moet mogelijk een deel van de bestaande watergang worden gedempt. De vergunning hiervoor kan pas worden verleend (zie artikel 21.38), als aangetoond wordt dat het te dempen water wordt gecompenseerd met het graven van een gelijke hoeveelheid nieuw oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied, dan wel dat gebruik gemaakt kan worden van eerder gerealiseerd oppervlaktewater conform de door het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard beheerde waterbank.

Verboden stoffen

In de Waterschapsverordening zijn regels opgenomen voor het lozen op een oppervlaktewaterlichaam, tenzij hiervoor een vergunning is verleend. Het verdient de voorkeur bij de inrichting van nieuwe terreinen preventieve maatregelen te nemen die onkruidbestrijding m.b.v. chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk voorkomen.

Vergunningplichtige lozingen

Lozingen in oppervlaktewater van hemelwater die als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijv. zinken of koperen daken) verontreinigd zijn geraakt, zijn vergunningplichtig. Het gebruik

van chemische bestrijdingsmiddelen op straatverharding is ongewenst en mag volgens wettelijke gebruiksvoorschriften uitsluitend volgens de DOB-methode (Duurzaam OnkruidBeheer) worden toegepast

Verdroging

Verdroging van gebieden moet worden tegengegaan. Verdroging wordt onder andere veroorzaakt door de afname van de infiltratie van water. Stedelijke gebieden zijn sterk verhard waardoor water minder makkelijk kan infiltreren naar het grondwater. Het toepassen van waterdoorlatende verhardingen of het vergroten van het wateroppervlak en onverharde terreinen zijn goede maatregelen om verdroging tegen te gaan. Ook (grote) grondwateronttrekkingen (landbouw, glastuinbouw) leiden tot verdroging. Voorkom nieuwe bronnen van verdroging en verminder de negatieve effecten van bestaande. Overleg met de provincie (grondwaterbeheerder van grote onttrekkingen).

Onderhoudsstrook watergang

Bij het ontwerp van het plan moet goed rekening worden gehouden met het onderhoud van het watersysteem. Het oppervlaktewater moet bereikbaar zijn voor het onderhoudsmaterieel (belastingstype landbouwmaterieel). Er moet gezorgd worden voor goed toegankelijke oevers, tewaterlaatplaatsen en obstakels als bomen, lantarenpalen en bebouwing direct langs de oever moet voorkomen worden. Deze zogeheten 'beperkingen gebieden' zijn bij hoofdwatergangen tenminste vijf meter. Zie ook de legger van de watergangen, waarin deze waterstaatswerken zijn opgenomen. Daarbij:

- Water en onderhoudsstroken vastleggen op verbeelding en voorwaarden opnemen in regels, zie ook "Watersystemen/waterkwantiteit"
- Reserveer ruimte voor onderhoud langs oevers watergangen.

Klimaat

Uit de atlas leefomgeving blijkt dat er op een paar plekken op het perceel water kan blijven staan, na een extreme bui. Ook kan het water op het perceel na een dijkdoorbraak een meter tot 1,5 m diep zijn. De kans op een overstroming is 1x per 1000 jaar. Er is sprake van bodemdaling van 4,5 - -4 mm/jaar. Omdat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt, is er sprake van een hitte-eiland effect van 1,2 - 1,4°C. In de volgende uitsneden van de Atlas Leefomgeving is dit in beeld gebracht.

Water op straat na een extreme bui

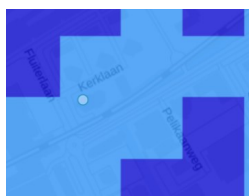
Aan de Zuidwest kant van het gebouw kan 5 tot 30 cm water op straat staan, na een extreme bui, aan de oostkant kan dit ook tot 15 cm. Voor het overige deel van het plangebied wordt geen water op straat verwacht.



Legenda:
5 - 10 cm
10 - 15 cm
15 - 20 cm
20 - 30 cm
> 30 cm
Bron:
Klimaat-effectatlas, 2018

Maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak

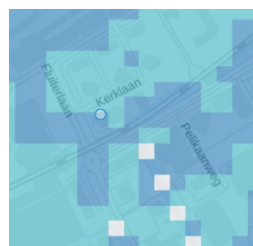
1 - 1,5 m



Legenda:
< 0.5
0.5 - 1.0
1.0 - 1.5
1.5 - 2.0
2.0 - 5.0
> 5.0
Bron:
Rijkswaterstaat, 2022

Kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier

1x per 1000 jaar.



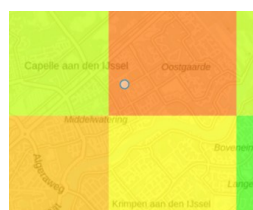
Legenda:

- Kans op overstroming
- Overstroomt niet
- 1x per 100 000 jaar
- 1x per 1000 jaar
- 1x per 100 jaar
- 1x per 10 jaar
- Oppervlaktewater

Bron:
Rijkswaterstaat, 2022

Bodemdaling in Nederland

-4,5 - -4 mm/jaar



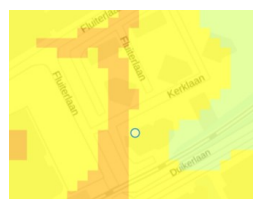
Legenda:

- < -5 mm/y
- 5 - -4,5 mm/y
- 4,5 - -4 mm/y
- 4 - -3,5 mm/y
- 3,5 - -3 mm/y
- 3 - -2,5 mm/y
- 2,5 - -2 mm/y
- 2 - -1,5 mm/y
- 1,5 - -1 mm/y

Bron:
Nederlands Centrum voor Geodesie
en Geo-Informatica (NCG), 2019

Stedelijk hitte-eiland effect

1,2 – 1,4°C



Legenda:

Stedelijk hitte-eiland effect
(°C)

- < 0.2
- 0.2 - 0.4
- 0.4 - 0.6
- 0.6 - 0.8
- 0.8 - 1.0
- 1.0 - 1.2
- 1.2 - 1.4
- 1.4 - 1.6

Bron:
Rijksinstituut voor Volksgezondheid
en Milieu (RIVM), 2020

4.5.2. Conclusie

Water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel dient in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden te worden met de naastgelegen watergang inclusief het beperkingengebied (oppervlaktewaterlichaam a) daaromheen dat is opgenomen in de Onderhoudsverordening. In de regels wordt opgenomen dat met een waterhuishoudkundig plan is aangetoond dat bij een bui met een herhalingstijd van 1:100 jaar, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van minimaal 50 mm water per vierkante meter van het totale perceeloppervlak. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 48 uur weer volledig beschikbaar is. Het waterhuishoudkundig plan moet aantonen hoe het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). De instructieregels over luchtkwaliteit zijn echter alleen van toepassing op specifieke situaties, te weten:

- de aanleg van autowegen en tunnels;
- in 'aandachtsgebieden' voor stikstofdioxide en fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die hieronder vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Capelle aan den IJssel valt onder artikel 2.38 van de Omgevingsregeling, want de gemeente is onderdeel van de agglomeratie Rotterdam/Dordrecht. Daarom zijn de instructieregels over luchtkwaliteit van toepassing. Het is een aandachtsgebied voor zowel NO₂ als PM₁₀.

Daarnaast is het aspect luchtkwaliteit van belang uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er wordt een onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit uitgevoerd.

4.6.2 Onderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is meer inzicht in de effecten op de luchtkwaliteit noodzakelijk. Het onderzoek luchtkwaliteit (17 oktober 2024, Econsultancy) richt zich op de mate waarin het voornemen bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Daarnaast wordt de luchtkwaliteit op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht om te bepalen of er een dreigende normoverschrijding is.

Met het planvoornemen wordt een woongebouw met circa 210 woningen gerealiseerd. Het planvoornemen heeft een absoluut maximum van 231 woningen, een bouwhoogte van 70 m en een levendige plint. Het CROW heeft voor verschillende variabelen kerncijfers. Voor deze berekening is er gebruikgemaakt van CROW publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Het plangebied is in de Nota Parkeernormen geclassificeerd als sterk stedelijk als centrum. Worst-case zorgt de realisatie van 231 appartementen in deze klasse daarmee voor een verkeersgeneratie van maximaal naar boven afgerond 1322 voertuigenbewegingen. In werkelijkheid zal het programma veel meer gemengd van aard zijn en ook voor een aanzienlijk deel bestaan uit sociale huurappartementen. Hierdoor valt het aantal voertuigbewegingen lager uit.

Met betrekking tot het vrachtverkeer wordt ervan uitgegaan dat maximaal 3% (circa 20 voertuigen) van de totale verkeersgeneratie bestaat uit verkeersbewegingen met vrachtwagens. Gelet op de beoogde functies van het plan, dat voornamelijk bestaat uit wonen, zullen de verkeersbewegingen voornamelijk bestaan uit lichte voertuigen. Verwacht wordt daarom dat het in de berekening gehanteerde aantal vrachtbewegingen een overschatting geeft van de daadwerkelijke situatie. Om een worstcasescenario inzichtelijk te maken wordt er echter wel gerekend met 3% vrachtverkeer.

De invoergegevens en het bijbehorende resultaat zijn weergegeven in onderstaande tabel. Als rekenjaar wordt 2025 gehanteerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1.322
aandeel vrachtverkeer		3,0%
maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,93
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
grens voor "Niet in Betekende Mate" in µg/m ³		1,20

Invoergegevens en het bijbehorende resultaat

Econsultancy

Op basis van het bovenstaande blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer in de beoogde situatie niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt voor zowel NO₂ als PM₁₀ voldaan aan de NIBM-grenswaarde.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd NIBM-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

In het uitgevoerde onderzoek is de luchtkwaliteit ter plaatse van het voorgenomen plan nader onderzocht. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. Hiervoor zijn de voor het plan dichtstbijzijnde rekenpunten aan de Duikerlaan en Kerklaan gehanteerd. In onderstaande tabel zijn voor de jaren 2025 en 2030 voor de relevante stoffen de hoogste concentraties en de omgevingswaarden weergegeven ter plaatse van de dichtstbijzijnde rekenpunten.

stoffen	grenswaarde	2025	2030
NO _x concentratie	40 µg/m ³	18,8 µg/m ³	16,3 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	16,0 µg/m ³	15,2 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	35 dagen	6,03 dagen	6 dagen
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8,6 µg/m ³	7,9 µg/m ³

Hoogste concentraties van de relevante stoffen en de bijbehorende omgevingswaarden voor de jaren 2025 en 2030

Econsultancy

4.6.3 Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarde. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden uit het Bkl. Er wordt ook voldaan aan de WHO-advieswaarden uit 2005 ten behoeve van het SLA. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Geluid door activiteiten

4.7.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel regels bevatten over dergelijk geluid. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Deze worden op een later moment verwerkt in het omgevingsplan.

4.7.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om, zolang de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' nog niet definitief is vooralsnog gebruik te maken van de huidige VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is.

Binnen het plangebied

In de plint van het gebouw is het mogelijk om een kantoor met baliefunctie te realiseren van max. 402 m² en één apotheek. Dit zijn beide functies die vallen onder lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), voor respectievelijk geluid en gevaar) en zijn te combineren met wonen. Bovendien ligt het plangebied in een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met 1 stap terug kunnen, waardoor het inpasbaar is naast woningen. In de omgeving liggen meer 'niet woonfuncties'. Geluidonderzoek naar het kantoor en de apotheek is daardoor niet nodig. Er worden ook geen functies toegelaten die meer overlast veroorzaken dan deze twee functies. Deze functies in de plint kunnen (met een vergunning) worden vervangen door daghoreca voor de buurt, ateliers of (commerciële) dienstverlening of andere maatschappelijke functies dan de apotheek. Deze functies moeten naar aard, schaal en hinder op de omgeving, gelijk zijn aan de invloed van een apotheek op het woon en leefmilieu. Dit is vastgelegd in de planregels.

Rondom het plangebied

Het besluitgebied bevindt zich in de kern Capelle aan den IJssel. Direct ten westen van het projectgebied bevindt zich volgens het tijdelijke omgevingsplan een maatschappelijke functie. Ook aan de zuidzijde, aan de overkant van het spoor, bevinden zich maatschappelijke functies. Aan de oostkant van het plangebied, aan de overzijde van de weg bevinden zich centrumfuncties.

- In de feitelijke situatie bevindt zich ten oosten van het projectgebied een kleinschalige kinderopvang. Dit heeft een richtafstand van 30 m. De locatie Kerklaan 450 ligt op grotere afstand.
- Ten zuiden zijn er instellingen voor dienstverlening en een jongerencentrum en tevens horeca tot en met categorie 6. Concertgebouwen en discotheken hebben maximaal een richtafstand van 30

- m. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand met één stap verkleind worden tot 10 m. Indien deze één stap verkleind wordt, wordt de richtafstand ook ruimschoots gehaald. Bovendien liggen er woningen dichterbij dan het planvoornemen.
- Aan de overzijde van de weg bevindt zich het winkelcentrum De Koperwiek. Het is een grotendeels overdekt winkelcentrum met meer dan 100 winkels. Deze functies hebben een richtafstand van 10 m. De locatie Kerklaan 450 ligt op grotere afstand.

4.7.3 Conclusie

De functies in de omgeving liggen overal op voldoende afstand van de nieuw te realiseren woningen en daarnaast maakt dit wijzigingsbesluit geen nieuwe milieubelastende functies mogelijk. Wel wordt een kantoor met baliefunctie te realiseren van max. 402 m² en één apotheek toegelaten. Dit zijn lichte bedrijfsfuncties, die geen overlast opleveren voor woningen. Er kunnen maatschappelijke functies worden toegelaten, maar die mogen niet meer overlast veroorzaken dan deze twee functies.

4.8 Geluid van (spoor)wegen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen en spoorwegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij de projectie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied van een (spoor)weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. In het onderzoek wordt het geluid als gevolg van verkeer op het geluidsgevoelige gebouw inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Er is een onderzoek uitgevoerd naar het geluid op de nieuwe woningen en de gevolgen voor geluid op bestaande woningen.

4.8.1 Onderzoek

Er is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar een volumestudie van het gebouw. Op basis van dit onderzoek verkeerslawaaï (3 december 2024, Econsultancy, bijlage 6) blijkt dat de geluidsbelasting op het woongebouw door gemeentewegen maximaal 59 Lden bedraagt en door de metro maximaal 74 Lden. Beide waarden overschrijden de standaardwaarden voor geluidsbelasting, maar de grenswaarde van 70 Lden voor gemeentewegen wordt niet overschreden. De grenswaarde van 65 Lden voor lokale spoorwegen wordt daarentegen wel overschreden, wat een aandachtspunt vormt voor verdere ontwikkeling. Het nemen van bron- en overdrachtsmaatregelen langs de gemeentewegen wordt echter niet als realistisch beschouwd. Voor de geluidsbelasting door de lokale spoorweg kan de overschrijding worden verminderd door een overkapping voor een beperkt deel van de metrolijn ter hoogte van het woongebouw te realiseren. Gemodelleerd is een overkapping van 4,5 m hoog over een lengte van circa 90 m. Of het treffen van de onderzochte overdrachtsmaatregel voor de metrolijn doelmatig te noemen is, is een afweging aan de gemeente en de bronhouder (RET). Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. In het proces om te komen tot deze wijziging van het omgevingsplan is geoordeeld dat de maatregel niet financieel doelmatig is en overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard bestaan.

Het advies richt zich daarnaast op het verbeteren van de geluidswering van de gevel van het gebouw om het woon- en leefklimaat te beschermen. Een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels is vereist, waarbij specifiek gekeken wordt naar geveldelen waar de grenswaarden worden overschreden. Voor deze delen zullen aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn om een acceptabel geluidsniveau te waarborgen. Een voorbeeld van zo'n maatregel is de aanleg van een vliesgevel, die extra isolatie biedt tegen geluid van buitenaf. Dit onderzoek is een vereiste in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw.

Wanneer een definitief ontwerp is uitgewerkt van het gebouw, zal een aangepast onderzoek verkeerslawaaï worden uitgevoerd, op basis van 'Paragraaf 21.4.4 Bouwen geluidsgevoelig gebouw in geluidaandachtsgebied' van de planregels. Daarbij zal ook worden ingegaan op de geluidswering van de gevels.

Tot slot wijst het onderzoek uit dat de voorgenomen bouwplannen een toename van het verkeer veroorzaken, met de grootste stijging op de Fluiterlaan en de Kerklaan. De grootste geluidstoename als gevolg van deze extra verkeersbewegingen is echter beperkt tot 0,63 dB, wat niet als een relevante verhoging wordt gezien en daarom geen aanvullende maatregelen vereist.

4.8.2 Conclusie

Op basis van het onderzoek verkeerslawaaï (11 november 2024, Econsultancy) blijkt dat de geluidsbelasting op het woongebouw door gemeentewegen maximaal 59 Lden bedraagt en door de metro maximaal 74 Lden. Beide waarden overschrijden de standaardwaarden voor geluidsbelasting, maar de grenswaarde van 70 Lden voor gemeentewegen wordt niet overschreden. De grenswaarde van 65 Lden voor lokale spoorwegen wordt daarentegen wel overschreden, wat een aandachtspunt vormt voor verdere ontwikkeling. Het advies vanuit het onderzoek is om de oplossing te zoeken in de gevel van het gebouw. Er zijn geluidsregels in de regels van het omgevingsplan opgenomen, op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, moet aangetoond worden dat aan deze regels voldaan wordt, dan moet ook nader onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels. Middels een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt het woon- en leefklimaat gegarandeerd. Ter plaatse van de gevels waar de grenswaarde wordt overschreden zijn aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk.

4.9 Trillingen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over trillingen (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl). De instructieregels over trillingen zijn echter alleen van toepassing op specifieke situaties, te weten situaties waar zich trillingen voordoen in een frequentie van 1 – 80 Hz in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, anders dan als gevolg van de activiteit wonen of het gebruik van wegen en spoorwegen.

Hoewel er geen instructieregels van toepassing zijn, kan het aspect trillingen toch van belang zijn uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het wijzigingsbesluit laat nieuwe ontwikkelingen toe. Daarom dient – ook los van de instructieregels – gemotiveerd te worden of er sprake zal zijn van trillingen vanwege de metro en of bouwwerkzaamheden, door deze planwijziging.

4.9.1 Onderzoek

Het plangebied ligt naast de Rotterdamse metrolijn. Mogelijk ontstaat daardoor trilling. Door de korte afstand tot het spoor zou er sprake kunnen zijn van overschrijdingen in de dichter bij het spoor gelegen delen van het gebouw. Uit trillingsonderzoek in het verleden voor vergelijkbare locaties bleek dat er beperkte, incidentele overschrijdingen mogelijk zijn van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B-richtlijn) in de appartementen dichtbij het spoor. Overschrijdingen worden veroorzaakt door metrovoertuigen met een afwijkende trillingssterkte (vermoedelijk door een afwijkende onderhoudsconditie).

Maatregelen

Er zijn geen effectieve maatregelen aan het spoor of de metrovoertuigen die de zeer laagfrequente trillingen voldoende kunnen terugdringen, omdat het spoor al op een kunstwerk ligt. Een trillingsscherm in de bodem is niet doelmatig.

Met ontwerpoptimalisaties van het gebouw is het mogelijk om overschrijdingen van de streefwaarden te voorkomen. Hoe zwaarder het gebouw is, hoe lager de trillingen zullen zijn. Er zijn hiervoor verschillende mogelijkheden: liever 'in het werk gestort' beton dan kalkzandsteen, toepassing van breedplaatvloeren en een zware fundering. Als de streefwaarden uit de beoordelingsrichtlijn niet worden gehaald, dan dienen maatregelen te worden afgewogen op doelmatigheid. Het kan dus zijn dat maatregelen vanwege kosten of inpassingsbezwaren niet worden getroffen, mits goed wordt gemotiveerd dat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Hierbij kan worden verwezen naar (1) het beperkte aantal overschrijdingen van maximaal 1 per week, door een metrovoertuig met een sterk afwijkende trillingssterkte, (2) de beperkte mate van overschrijding, (3) de hoge kosten van maatregelen en (4) het gegeven dat de trillingen weliswaar niet voldoen aan de strenge streefwaarden voor nieuwbouw uit de SBR B-richtlijn, maar wel ruimschoots aan de soepeler streefwaarden voor bestaande situaties uit de SBR B-richtlijn. In de soepeler streefwaarden voor bestaande situaties is een zekere mate van gewinning meegenomen (bron: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Bermweg 11/Bermeinde 9 Capelle a/d IJssel).

4.9.2 Conclusie

Er zijn beperkte, incidentele overschrijdingen mogelijk van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B-richtlijn) in de appartementen dichtbij het spoor. Overschrijdingen worden veroorzaakt door metrovoertuigen met een afwijkende trillingssterkte (vermoedelijk door een afwijkende onderhoudsconditie). Hierdoor ontstaat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, want de overschrijding gebeurt maximaal 1 per week, door een metrovoertuig met een sterk afwijkende trillingssterkte.

4.10 Bodemkwaliteit

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat. Er wordt een bodemgevoelig gebouw toegelaten door dit wijzigingsbesluit omgevingsplan. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten. De benodigde regels over bodem waren opgenomen in de bruidsschat en staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Deze worden op een ander moment verwerkt in het omgevingsplan.

4.10.1 Onderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek (7 november 2024, Econsultancy) blijkt dat op de locatie sloten zijn gedempt en dat er mogelijk ophooglagen aanwezig zijn. De locatie is niet asbestverdacht en wordt ook niet beïnvloed vanuit de omgeving.

De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit fijn tot grof zand dat zwak tot matig grindig en siltig is, en bevat in de bovengrond een humusrijke laag. In de ondergrond bevinden zich soms zandige veenlagen en zandige kleilagen. Onder de klinkerverharding zijn fundatielagen van onder andere gravel en beton gevonden, wat betekent dat er op die plekken sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal, waardoor dit niet meer als bodem wordt beschouwd.

Hoewel er over het algemeen geen duidelijke verontreinigingen zijn waargenomen, bevat de bovengrond op enkele plekken asfaltresten, en bij boring 12 (op 0,20-0,40 meter diepte) zijn verhoogde concentraties PAK, PCB en minerale olie gevonden. Deze waarden blijven onder de interventiewaarde en zijn waarschijnlijk toe te schrijven aan de aanwezige asfaltresten. Op basis hiervan wordt de bovengrond bij boring 12 ingedeeld als "matig verontreinigd," terwijl de rest van de bovengrond en de ondergrond de kwaliteitsklasse "landbouw/natuur" heeft. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de signaalwaarden geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten, deels bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

4.10.2 Conclusie

Er zijn geen aanvullende eisen waaraan de bodemkwaliteit dient te voldoen vanuit de gemeente, waterschap of provincie, anders dan de landelijk gestelde eisen uit de Omgevingswet.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten, deels bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt zijn de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" en/of het Omgevingsplan van de gemeente van toepassing. Verschillende soorten en kwaliteitsklassen grond dienen zoveel als mogelijk gescheiden ontgraven, opgeslagen en afgevoerd te worden. Grond die elders wordt toegepast dient voorzien te zijn van een milieuverklaring bodemkwaliteit.

4.11 Geur

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur (paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl). De benodigde regels over geur zijn opgenomen in de bruidsschat en staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Deze worden op een later moment verwerkt in het omgevingsplan.

Het wijzigingsbesluit laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de leefomgeving, als het gaat om het aspect geur, negatief kunnen beïnvloeden.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het omgevingsplan, zoals het komt te luiden na het wijzigingsbesluit, erin voorziet dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

4.12 Cultureel erfgoed

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten (artikel 5.130 lid 1 Bkl).

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor. Het wijzigingsbesluit bevat regels over archeologie, zo als die voorheen waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Middelwatering'. Hierdoor worden de archeologische verwachtingswaarden beschermd.

Het is niet nodig om nieuwe of aanvullende regels over cultureel erfgoed op te nemen in dit wijzigingsbesluit. Er zijn geen monumenten in het plangebied.

4.13 Landelijke fiets- en wandelroutes

Als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die bepaalde (aangewezen) landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, moet het belang van de instandhouding van deze fiets- en wandelroutes bij het omgevingsplan worden betrokken (artikel 5.161b Bkl).

Er liggen geen landelijke wandelroutes in de omgeving, deze instructieregel is voor dit wijzigingsbesluit niet relevant.

4.14 Toegankelijkheid van de openbare ruimte

Als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking (artikel 5.162 Bkl).

Omdat het wijzigingsbesluit niet voorziet in nieuwe openbare ruimte, met uitzondering van parkeerplaatsen, is deze instructieregel voor dit wijzigingsbesluit niet relevant.

4.15 Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's (artikel 5.164 Bkl)

In het omgevingsplan wordt de geometrische begrenzing opgenomen van het beperkingengebied waarbinnen de vergunningplicht voor een beperkingengebiedactiviteit geldt volgens de aanwijzing van dit gebied op grond van artikel 12 van de Wet lokaal spoor door het dagelijks bestuur van het openbaar lichaam, bedoeld in artikel 20, derde lid, van de Wet personenvervoer 2000.

In de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid) staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een beperkingengebiedactiviteit in het beperkingengebied met betrekking tot een lokale spoorweg te verrichten. Dit verbod geldt voor:

- a. het verrichten van werkzaamheden; en
- b. het bouwen of in stand houden van bouwwerken, het aanleggen, plaatsen, in stand houden of veranderen van werken die geen bouwwerken zijn en het plaatsen of in stand houden van andere objecten.

Van deze vergunningplichtige gevallen kan worden afgeweken 'met het oog op het doelmatig beheer van lokale spoorwegen' in:

- a. het omgevingsplan, voor de gebieden die op grond van artikel 20, derde lid, van de Wet personenvervoer 2000 zijn aangewezen;
- b. de omgevingsverordening, voor andere gebieden.

Door de gronden aan te wijzen als onderdeel van het beperkingengebied worden de regels voor activiteiten van de initiatiefnemers nabij het lokaal spoor van toepassing. Onder lokaal spoor wordt verstaan de tram- en metrolijnen en alle relevante elementen die tot lokaal spoorweginfrastructuur behoren (zoals perrons, spoorstaven, verkeerssignalering, installaties). Er is op basis van artikel 9.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving een vergunning nodig voor het realiseren van gebouwen, maar ook voor het verrichten van bepaalde werkzaamheden.

2. Doel regels

De regels beschermen het lokaal spoor tegen negatieve effecten van activiteiten van initiatiefnemers op de bedrijfsvoering en of de veiligheid rondom het lokaal spoor. Met de regels kan aan initiatiefnemers een verbod, vergunningplicht, meldingsplicht of informatieplicht worden opgelegd. Om te zorgen voor een goede balans tussen "risico op negatief effect" en "plicht van initiatiefnemer" (informatie-, melding- of vergunningplicht) en om te voorkomen dat elk initiatief vergunningplichtig is:

- Is het beperkingengebied verdeeld in drie zones: de kernzone, de beschermingszone en de buitenste beschermingszone. Dit geldt voor zowel het spoor op maaiveld als voor het spoor in een tunnel.
- Zijn de regels voor de zones verschillend en geldt dat er meer is toegestaan, naar mate de afstand tot het spoor toeneemt.
- Is in de beschermingszone en buitenste beschermingszone gebruik gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de vergunningplicht en geldt onder voorwaarden een meldingsplicht, informatieplicht of alleen de specifieke zorgplicht.

Het metrospoor ligt op een viaduct ter hoogte van het plangebied. De zones kennen de volgende afmetingen:

Tabel 6

Spoor op viaducten (onderdeel maaiveld)	Zone
binnen veiligheidsgebied	kernzone
<3m vanaf buitenkant viaductconstructie bij spoor in rechtstand	kernzone
<5m vanaf buitenkant spoorstaaf (= uiterste rand spanningsvoerende delen)	kernzone
<5m om mast (= i.v.m. functie - vasthouden hangend spanningsvoerend deel)	kernzone
<xm vanaf toegangshek	kernzone
<xm vanaf nooduitgang	kernzone
<2,5m vanaf buitenkant perron	kernzone
<5m vanaf buitenkant station	kernzone
vanaf rand kernzone + 10 m	beschermingszone
vanaf rand beschermingszone+ 40 m	buitenste beschermingszone

BügelHajema Adviseurs

Conclusie

Er is op basis van artikel 9.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving een vergunning nodig voor het realiseren van gebouwen, maar ook voor het verrichten van bepaalde werkzaamheden. In de regels zijn de beschermingszones opgenomen.

4.16 Verkeer en parkeren

4.16.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Er dient getoetst te worden aan de richtlijnen ten aanzien van verkeer en parkeren in de nota parkeernormen en waar nodig de normen vanuit het CROW. De omgevingsvisie van de gemeente, in Capelle aan den IJssel de Stadsvisie, bevat op basis van de Omgevingswet een visie op verkeer en vervoer. De gemeente Capelle heeft de Stadsvisie als omgevingsvisie vastgesteld, met de bijbehorende omgevingsagenda, en een programma Mobiliteit.

4.16.2 Onderzoek

Verkeer

Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in bijlage 3. De volgende nieuwe functies zullen worden gerealiseerd:

Categorie	Grootte
Appartement - sociaal	< 60 m ²
Appartement - sociaal	> 60 m ²
Appartement	51 m ² - 80 m ²
Appartement	81 m ² - 100 m ²
Appartement	101 m ² - 120 m ²
Kantoor met baliefunctie	365 m ²
Apotheek	N.v.t.

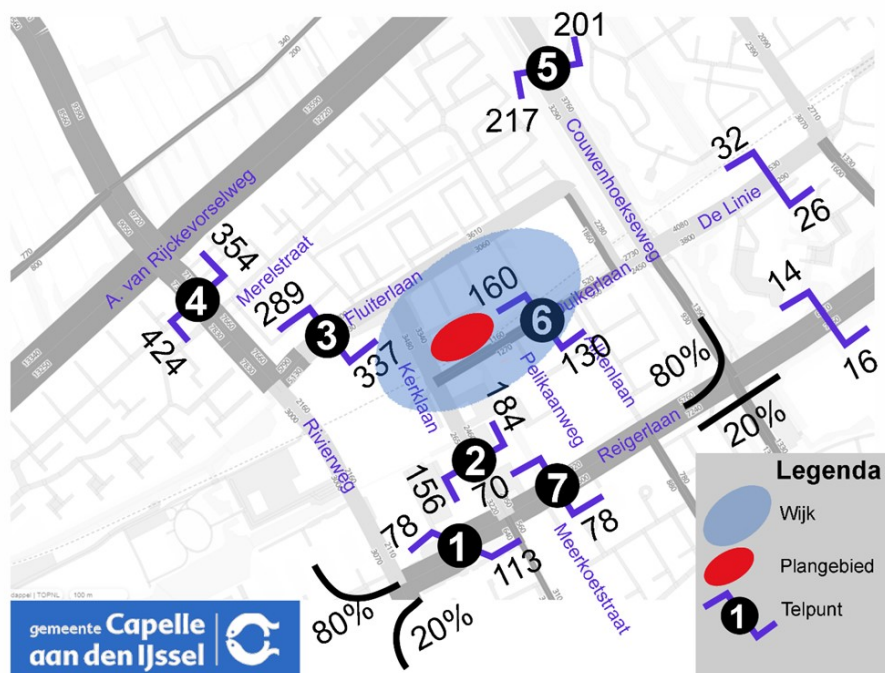
A-bout

De verkeersproductie van de appartementen, de apotheek en het kantoor met baliefunctie na realisatie is 1.322 voertuigen per werkdag van en naar de Kerklaan 450. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 3.

Hoe dit verkeer over het wegennet rijdt is normaal gesproken goed inzichtelijk te maken met een verkeersmodel. Zeker als het om een toekomstige situatie gaat. Voor dit onderzoek is gekozen om voor de verdeling van het verkeer uit te gaan van beschikbare verkeerstellingen. De gemeente Capelle aan den IJssel beschikt over het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Vanwege het schaalniveau is die minder geschikt om op straatniveau te modelleren. De belangrijkste toegang tot het plangebied is via de Fluiterlaan (vanaf de aansluiting met de Rivierweg): ongeveer 47% van het autoverkeer in het plangebied gaat via deze weg.

29% gaat via de Kerklaan en 24% via de Duikerlaan. Het zwaartepunt van het verkeer ligt daarmee aan de westzijde van het centrum, zoals ook zichtbaar is in de volgende afbeelding.

Extra etmaalintensiteiten op werkdagen na realisatie (in motorvoertuigen)



Afbeelding verkeerstoename door nieuwe bestemming Kerklaan 450 (in motorvoertuigen per gemiddelde werkdag)

A-bout

Het concept-verkeerskundig onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze motivering.

Verkeersintensiteit en wegcapaciteit (IC-verhouding) voor Kerklaan 450

De verkeersintensiteit en wegcapaciteit (IC-verhouding) is vergeleken tussen 2022/2023 en de situatie na realisatie van het plangebied. Hieruit blijkt dat de IC-waarde overall ver onder de 0,8 blijft, wat als grens wordt aangehouden waarboven de filegevoeligheid toeneemt.

Aanvullend zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd om te bepalen of de omliggende kruispunten het toekomstige verkeersaanbod aankunnen. De vier onderzochte locaties zijn:

- Uitrit Kerklaan 450 op de Duikerlaan
- Kruispunt Kerklaan – Duikerlaan
- Rotonde Duikerlaan – Couwenhoekseweg – De Linie
- Kruispunt Rivierweg – Fluitlerlaan

Het drukste uur van een gemiddelde werkdag is gekozen als norm, waarbij verkeersstellingen van de gemeente Capelle aan den IJssel als uitgangspunt dienen. De uitkomsten van de berekeningen zijn opgenomen in bijlage 13 bij deze motivering. De conclusie is dat de omliggende kruispunten het toekomstige verkeersaanbod aankunnen. Het kruispunt Rivierweg – Fluitlerlaan vraagt wel nadere aandacht, want het kruispunt wordt als onderdeel van de herinrichting van de centrumring, door de gemeente aangepast, afhankelijk van de ontwikkeling Kerklaan 450. Hierdoor zal de gemeente in het kader van de aanpassing van het kruispunt nog nader onderzoek doen naar de doorstroming van dit kruispunt.

Parkeren

In gemeente Capelle aan den IJssel zijn Parkeernormen 2023 vastgesteld. Deze parkeernormen geven aan hoeveel parkeerplaatsen (hierna pp) gereserveerd moeten worden voor verschillende soorten appartementen. Hoe groter het appartement, hoe hoger de norm aangezien bij grotere appartementen de kans op meer autobezit ook toeneemt. Sociale woningen hebben een eigen norm, omdat bij dit soort woningen het autobezit vaak lager is dan andere appartementen.

Bewoners moeten allemaal in de parkeergarage parkeren. De parkeergarage moet dan ook uit 171 pp bestaan om alle bewoners een plekje te kunnen bieden. In de parkeergarage parkeren alleen bewoners.

Categorie	Grootte	Aantal	Norm bezoeker	Aantal	Norm bezoek	Aantal	Totaal Normaal
Appartement - sociaal	< 60 m ²	51	0,5	25,5	0,2	10,2	35,7
Appartement - sociaal	> 60 m ²	20	0,7	14	0,3	6	20
Appartement	51 m ² - 80 m ²	114	0,7	79,8	0,3	34,2	114
Appartement	81 m ² - 100 m ²	40	1	40	0,3	12	52
Appartement	101 m ² - 120 m ²	9	1,2	10,8	0,3	2,7	13,5
Kantoor met baliefunctie	402 m ²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	4,8	4,8
Apotheek	N.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	2,1	2,1	2,1
Totaal				90,3		72,8	263,1

A-bout

Bezoekers en alles van de commerciële plint parkeren in de buitenruimte. Zoals in de bovenstaande tabel is weergegeven zouden dat 72 pp moeten inhouden. Echter zijn dit drie verschillende doelen om naar Kerklaan 450 te komen. Deze drie verschillende doelen zijn niet alle drie tegelijkertijd aanwezig, waardoor hier wel met aanwezigheidspercentages kan worden gerekend.

Als de aanwezigheidspercentage vermenigvuldigd worden met het aantal bezoekers/ commerciële plint dan zijn er geen 72 pp nodig, maar 66 pp op het maatgevende moment op zaterdagavond. Op zaterdagavond is er in de omgeving enige restruimte aanwezig, maar dat is er op zaterdagmiddag niet. Dan is Capelle-Centrum net als op donderdagmiddag op zijn drukst.

Hierdoor is voor dit onderzoek zaterdagmiddag maatgevend. Alle bezoek van Kerklaan 450 moet dan op het terrein van Kerklaan 450 plaats kunnen vinden. Dit zijn in totaal 40 pp. Op zaterdagavond moeten er dan nog 26 pp in de openbare ruimte beschikbaar zijn, waarbij de parkeerdruk in zijn totaliteit niet boven de 80% mag uitkomen conform Parkeernormen 2023. De parkeerberekening is opgenomen in bijlage 4 bij deze motivering.

Fietsparkeren voor de bewoners dient volledig inpandig opgelost te worden. Bezoekers parkeren hun fiets in de buitenruimte. Dit houdt in dat er voor de woningen 234 fietsparkeerplaatsen (hierna fpp) voor bezoek gerealiseerd moeten worden. De overige functies in de plint hebben andere piekmomenten dan de bezoekers van de woningen. Door de hoge fietsparkeernorm voor woningen kan de fietsparkeerbehoefte van de commerciële plint en de apotheek opgevangen worden met de fpp van de woningen. Er hoeven bovenop deze 234 fpp geen extra fpp te worden gerealiseerd voor de commerciële plint.

4.16.3 Conclusie

De verkeersproductie van de appartementen, de apotheek en het kantoor met baliefunctie na realisatie is 1.322 voertuigen per werkdag van en naar de Kerklaan 450. Dit levert geen knelpunten op in de verkeerscapaciteit van de wegen. Er zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd om te bepalen of de omliggende kruispunten het toekomstige verkeersaanbod aankunnen en dit is het geval. Het kruispunt Rivierweg – Fluiterlaan vraagt wel nadere aandacht. Het kruispunt wordt als onderdeel van de herinrichting van de centrumring door de gemeente aangepast. Hierdoor zal de gemeente in het kader van de aanpassing van het kruispunt nog nader onderzoek doen naar de doorstroming van dit kruispunt.

Voldaan wordt aan de nota Parkeernormen 2023. Bewoners parkeren inpandig in de parkeergarage, bezoekers parkeren op het terrein, danwel in openbaar gebied. Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

4.17 Natuur

4.17.1 Wettelijk kader

De verkeersproductie van de appartementen, de apotheek en het kantoor met baliefunctie na realisatie is 1.322 voertuigen per werkdag van en naar de Kerklaan 450. Dit levert geen knelpunten op in de verkeerscapaciteit van de wegen.

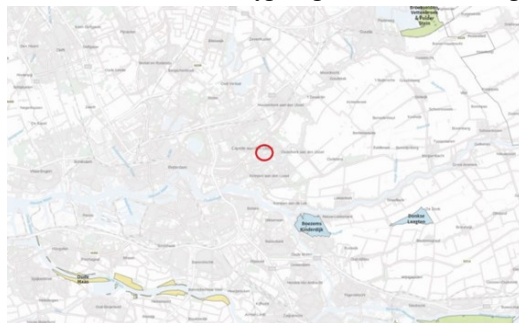
Voldaan wordt aan de nota Parkeernormen 2023. Bewoners parkeren inpandig in de parkeergarage, bezoekers parkeren op het terrein, danwel in openbaar gebied. Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

4.17.2 Onderzoek

In het kader van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd (29 augustus 2024, Ecoresult, bijlage 9). Door middel van een bureaustudie en veldonderzoek zijn de potenties voor flora en fauna binnen het stelsel Omgevingswet in kaart gebracht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt aan de Kerklaan te Capelle aan den IJssel. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Econsultancy

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Boezems Kinderdijk, gelegen op een afstand van circa 5,7 km;
- Donkse Laagten, gelegen op een afstand van circa 11,5 km;
- Oude Maas, gelegen op een afstand van circa 12,2 km;
- Biesbosch, gelegen op een afstand van circa 16,8 km.

Hierbij dient wel te worden vermeld dat de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk, Donkse Laagten en Oude Maas niet stikstofgevoelig zijn. De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar (bijlage 8).

Soortenbescherming

In het plangebied kunnen negatieve effecten op bepaalde beschermde soorten niet worden uitgesloten. Dit betreft onder andere vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, die vaste rust- en verblijfplaatsen hebben. Voor de categorie 5-vogels, waaronder algemene broedvogels zoals de koolmees en merel, geldt een algemene bescherming. Daarnaast zijn er zoogdieren, zoals de egel en het konijn, evenals amfibieën en vissen, waaronder de bruine kikker en de kleine watersalamander, die afhankelijk zijn van vaste rust- en verblijfplaatsen en foerageergebieden. Dit omvat ook watergangen die mogelijk gedempt zullen worden. Voor deze soorten geldt een zorgplicht, en aanvullende beschermingsmaatregelen zijn noodzakelijk. Negatieve effecten op andere soorten die beschermd zijn onder de Vogel- en Habitatrichtlijn of nationaal beschermd zijn, kunnen vooraf worden uitgesloten. Nadelige gevolgen op de volgende soorten en functies kunnen niet op voorhand worden uitgesloten:

- Broedvogels (o.a. koolmees, merel, scholekster, zwarte kraai, kauw, merel, houtduif, ekster, vink, winterkoning en heggenmus): vaste rust- en verblijfplaatsen.
- Zoogdieren (o.a. egel, konijn en (spits-)muizen): vaste rust- en verblijfplaatsen en foerageergebied.
- Amfibieën en vissen (o.a. bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en verschillende soorten zoetwatervissen): vaste rust- en verblijfplaatsen en aanwezigheid in de watergang die gedempt gaat worden. Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of deze potentiële natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied, en om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben.

Nader onderzoek is noodzakelijk naar vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruigedwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis) om vast te stellen of deze aanwezig zijn binnen het plangebied en om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben. Dit nader onderzoek vindt momenteel plaats en betreft een jaarrond onderzoek. Hiervan is het najaarsonderzoek naar vleermuizen reeds uitgevoerd. Hierbij zijn geen vleermuizen waargenomen. Het jaarrond onderzoek moet verder worden uitgevoerd in 2025. Wanneer in 2025 toch vleermuizen worden aangetroffen en effecten niet voorkomen kunnen worden, is een omgevingsvergunning noodzakelijk voordat met de werkzaamheden kan worden gestart. De provincie is bevoegd gezag voor deze omgevingsvergunning.

Gemeentelijke nota Weerbaar Capelle

In het kader van biodiversiteit worden in het ontwerp en realisatie van het gebouw worden de volgende duurzaamheids, of andere zaken opgenomen:

- in, op of aan het gebouw worden verblijfplaatsen opgenomen voor ten minste 3 in bijlage 6 benoemde soorten;
- 774 m² (zijnde 30% van het perceel) wordt groen ingericht, dit betreft een combinatie van de particuliere buitenruimte, groene daken én groene gevels.

4.17.3 Conclusie

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Er wordt jaarrond soortgericht nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis) uitgevoerd in 2024 of 2025. Indien deze vleermuizen aangetroffen en effecten niet voorkomen kunnen worden is een omgevingsvergunning bij de provincie noodzakelijk voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.

In het kader van de specifieke zorgplicht dient er rekening gehouden te worden met broedvogels, amfibieën, zoogdieren en vissen. Voor deze soortgroepen zijn maatregelen noodzakelijk. Om te voldoen aan de specifieke zorgplicht voor soorten dienen de werkzaamheden die voortkomen uit de zorgplicht te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Nadelige gevolgen op de volgende soorten en functies kunnen niet op voorhand worden uitgesloten:

- Broedvogels (o.a. koolmees, merel, scholekster, zwarte kraai, kauw, merel, houtduif, ekster, vink, winterkoning en heggemus): vaste rust- en verblijfplaatsen.
- Zoogdieren (o.a. egel, konijn en (spits-)muizen): vaste rust- en verblijfplaatsen en foerageergebied.
- Amfibieën en vissen (o.a. bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en verschillende soorten zoetwatervissen): vaste rust- en verblijfplaatsen en aanwezigheid in de watergang die gedempt gaat worden. Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of deze potentiële natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied, en om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben.

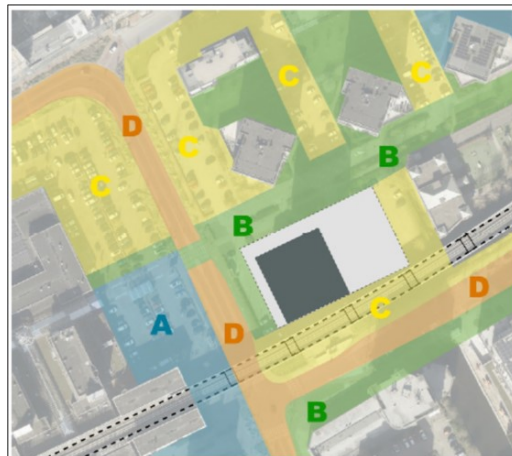
In het ontwerp en realisatie van het gebouw worden de volgende duurzaamheids, of andere zaken opgenomen:

- in, op of aan het gebouw worden verblijfplaatsen opgenomen voor ten minste 3 soorten;
- 774 m² (zijnde 30% van het perceel) wordt groen ingericht, dit betreft een combinatie van de particuliere buitenruimte, groene daken én groene gevels.

4.18 Windhinder

4.18.1 Wettelijk kader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Er zijn geen instructieregels vanuit het rijk voor windhinder opgenomen in het Bkl. Als uitgangspunt is gesteld aan de ontwikkeling dat windonderzoek moet plaatsvinden via de methodes beschreven in de NEN 8100. De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt. Dit betekent ook dat het onderzoek moet worden uitgevoerd in een windtunnel of met een 'Computational Fluid Dynamics (CFD) onderzoek'. Er wordt vervolgens getoetst aan windkwaliteitsklassen die zijn vastgelegd in de onderstaande windkwaliteitsklassenkaart, waarop het wenselijke windklimaat weergegeven is. Bij al deze windklassen wordt een veilig windklimaat gegarandeerd, de windklassen geven wel een verschil in verblijfskwaliteit. Bij entrees van woningen en voorzieningen is de klasse nooit slechter dan B, omdat het anders soms lastig wordt om het gebouw binnen te komen. Op andere plekken kan het zijn dat soms op een klein stuk niet wordt voldaan. In dat geval kan alleen in overleg worden afgeweken tot 1 klasse slechter als er echt geen oplossing is. Een andere afwijkingsgrond is dat er in de huidige situatie al niet wordt voldaan. In dat geval mag het windklimaat niet nog slechter worden met het bouwplan.



Windkwaliteitsklassenkaart

Windkwaliteitsklasse	Activiteit		
	Doorlopen	Slenteren	Verblijven
A < 25% kans op windhinder (per jaar)	Goed	Goed	Goed
B 25-5%	Goed	Goed	Matig
C 5-10%	Goed	Matig	Slecht
D 10-30%	Matig	Slecht	Slecht
E > 30%	Slecht	Slecht	Slecht

Legenda

4.18.2 Onderzoek

In de planregels is opgenomen dat voor gebouwen die hoger zijn dan 30 meter geldt dat de initiatiefnemer aantoont, via een windonderzoek dat wordt voldaan aan de NEN norm 8100 voor windhinder en windgevaar, waarbij er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat, waarbij getoetst wordt aan de voorgaande Windkwaliteitsklassenkaart.

4.18.3 Conclusie

In de planregels is de voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer aantoont dat er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat, op basis van een windonderzoek dat voldoet aan de NEN norm 8100 voor windhinder en windgevaar, waarbij voldaan wordt aan de Windkwaliteitsklassenkaart.

4.19 Bezonning

4.19.1 Wettelijk kader

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Er zijn geen instructieregels vanuit het rijk voor schaduwhinder opgenomen in het Bkl.

Door TNO zijn normen voor bezonning voorgesteld. Deze normen zijn afgeleid van de Engelse wetgeving. De door TNO gestelde normen zijn van toepassing voor dit project.

Minimumnorm	Op 19 februari (en 23 oktober) 2 uur zon in de woonkamer tussen 8.40 uur en 16.40 uur.
Streefnorm	Op 20 januari (en 23 november) 3 uur zon in de woonkamer tussen 9.40 uur en 16.40 uur.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Verder wordt er rekening gehouden met een hoek van inval van 10°. Dit vanwege het feit dat bij een gemiddeld raam / kozijn / gevel het licht bij een kleinere hoek niet meer in de kamer valt maar alleen in het kozijn.

4.19.2 Onderzoek

Het plan mag, gemiddeld genomen, geen substantiële grotere schaduwduur op omliggende gebouwen werpen dan redelijkerwijs te verwachten valt uit een uitwerking van de volumestudie zoals is opgenomen in de ontwikkelingsrichting '70 m variant'.

De doelstelling in de nieuwe situatie is om het schaduwprofiel nagenoeg gelijk te houden of te verbeteren. In het voortraject met de klankbordgroep is een mogelijke volumestudie gedaan en daaruit kwam dat realisatie van de ontwikkeling mogelijk is. In de planregels is vastgelegd dat er bij de omgevingsvergunning voor schaduw voldaan moet worden aan de toetsingsnorm waarbij het op te richten gebouw in tijdsduur niet meer schaduw mag werpen op omliggende gevels van woningen dan op 21 september en 21 maart en 2 uur zon op de gevel van de woning tussen 8.40 uur en 16.40 uur op de onderste woningen in een gebouw, in het midden van de gevel van de woning, op 75 centimeter boven maaiveld of vloer, waarbij de toets plaatsvindt op gebouwen tot maximaal drie keer de bouwhoogte afstand van het nieuwe gebouw.

4.19.3 Conclusie

In de planregels is vastgelegd dat er bij de omgevingsvergunning voor schaduw voldaan moet worden aan de in de regels opgenomen toetsingsnorm.

4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.20.1 Wettelijk kader

Als een wijziging van een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl). Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd.

Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

- a. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- b. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- c. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- d. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
- e. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.20.2 Onderzoek

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Het artikel legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

- a. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- b. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- c. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- d. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
- e. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad a) Voorliggend plan voorziet in de netto toevoeging van maximaal 231 woningen. Daarmee moet dit plan worden beschouwd worden als stedelijke ontwikkeling en is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is noodzakelijk.

Ad b, c en e) De toevoeging van deze extra woningen speelt in op de behoefte van de lokale woningmarkt en de concrete woonwensen van inwoners van Capelle aan den IJssel. Het is een transformatielocatie in de kern Capelle aan den IJssel, er is geen sprake van uitbreiding. De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied.

Ad d) De volgende nieuwe functies zullen worden gerealiseerd:

Tabel 7

Categorie	Grootte	Aantal berek.
Appartement - sociaal	< 60 m ²	51
Appartement - sociaal	> 60 m ²	20
Appartement	51 m ² - 80 m ²	114
Appartement	81 m ² - 100 m ²	40
Appartement	101 m ² - 120 m ²	9
Kantoor met baliefunctie	365 m ²	402 m ²
Apotheek	N.v.t.	1

Hierbij bedraagt het aandeel:

- sociale huurwoningen minimaal 30% van het totaal en de totale gebruiksoppervlakte (GBO) bedraagt 50 – 75 m² per woning;
- middeldure huur of betaalbare koop minimaal 36% en maximaal 44% van totaal en de totale GBO bedraagt 50 – 75 m² per woning;
- vrije sector huur of koop minimaal 27% en maximaal 33% van totaal en de totale GBO bedraagt 75 – 120 m² per woning.
- De woningen mogen ook uitgevoerd worden als zorgwoningen, waarvoor ook de genoemde percentages gelden.

Er is in Capelle aan den IJssel een grote vraag naar betaalbare woningen, en dan met name voor sociale huur en middeldure koop. Die vraag wordt ook groter met de demografische groei met ongeveer 10.000 inwoners tegen 2040. Er is een grote groep Capellenaren (de helft) die qua inkomen in aanmerking komt voor sociale huur. Hier zit ook een deel ouderen bij die al een koopwoning heeft afgelost, maar door toekomstige liberalisatie en verdamping van de sociale huurwoningen, zal dit moeten worden opgevangen door minimaal 30% sociaal bij te bouwen. De groei in de vraag naar sociale huur en betaalbaar wordt ook onderschreven door het Rigo-onderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren. Het Rigo heeft dit aan de hand van 4 verschillende scenario's gedaan: het basisscenario, bouwscenario, eilandscenario, en het doorstroomscenario. Het Rigo-onderzoek onderbouwt ook dat er geringe vraag is naar middenhuur en meer naar middeldure koop. Dit komt met name omdat er (vooral) in Rivium al een grote hoeveelheid middenhuur gerealiseerd gaat worden, en dat de doelgroep van middenhuur vaak jongvolwassenen zijn die uiteindelijk op zoek zijn naar een koopwoning. De opgave is om 30% sociale woningen te realiseren en 2/3e betaalbare woningen te realiseren (bij voorkeur koopwoningen). Dit is opgenomen in het gemeentelijke Programma Wonen. Om sociale huur over een langere termijn te waarborgen hanteert de gemeente een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Ook is in het Programma Wonen opgenomen dat woningen groter dan 50m² moeten zijn, omdat dit ook voldoet aan de vraag en om te voorkomen dat er te kleine woningen voor een te hoge prijs worden gevraagd. Bovendien is er in de regionale woningmarkt sprake van onderlinge mobiliteit en is het woningbouwbeleid van regiogemeenten van invloed. Er is een Regio Akkoord opgesteld waarbij Capelle 4500 woningen toevoegt, waaronder 1600 sociale woningen, 1600 woningen in het middensegment en 1300 woningen in het dure segment. Deze ambitie is verder uitgewerkt in het Programma Wonen (30% sociaal en 2/3e betaalbaar).

De ontwikkeling aan de Kerklaan 450 past binnen het gemeentelijke programma Wonen en het Regioakkoord.

4.20.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.21 Mer-beoordeling

4.21.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

4.21.2 Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is (J11). Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het project zal leiden tot een gehele functiewijziging waarbij een locatie met een kantoorgebouw wordt getransformeerd naar een woongebied met maximaal 231 woningen, is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarvoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.21.3 Conclusie

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan is een stedelijk ontwikkelingsproject en hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Hierbij wordt beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten heeft. Voor het planvoornemen is een mer-beoordeling opgesteld en als bijlage 12 toegevoegd. In deze beoordeling is duidelijk geworden dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het doorlopen van een mer-procedure is daarom niet noodzakelijk.

4.22 Overige instructieregels van het rijk over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Overige instructieregels van het rijk hebben specifiek betrekking op bepaalde gebieden of ontwikkeling van bepaalde infrastructuur, die niet van toepassing zijn op dit wijzigingsbesluit. Daarom zijn die instructieregels niet relevant voor deze planwijziging. Dit heeft betrekking op de volgende instructieregels:

- behoud van ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen. Er zijn in de omgeving geen autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, waardoor er ook geen reserveringsgebieden (op basis van artikel 5.133 Bkl) zijn aangewezen;
- behoud van ruimte voor buisleidingen van nationaal belang;
- landsverdediging;
- elektriciteitsvoorziening;
- rijksvaarwegen;
- communicatie burgerluchtvaart.

4.23 Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving

Afdeling 5.2 van het Bkl bevat instructieregels voor het omgevingsplan met betrekking tot zaken die geen rechtstreekse samenhang hebben met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 5.165a en 5.165b schrijven voor dat in het omgevingsplan de bebouwingscontour jacht en de bebouwingscontour houtkap worden opgenomen. Dit zal verwerkt worden in het gemeentebrede omgevingsplan. Artikel 5.163 Bkl gaat in op het voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer rijkswegen, door het aanwijzen van beperkingengebieden. Er is echter geen sprake van rijkswegen in de omgeving van het plangebied.



De volgende instructieregels uit afdeling 5.2 van het Bkl zijn niet van belang voor dit wijzigingsbesluit omdat het wijzigingsbesluit de activiteiten of ontwikkelingen, waarover de instructies gaan, niet toelaat:

- voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur (artikel 5.163 Bkl);
- lozen industrieel afvalwater op het openbaar vuilwaterriool (artikel 5.165).

4.23.1 Conclusie nader onderzoek instructieregels/evenwichtige toedeling van functies

Ten behoeve van de planwijziging moet worden vastgesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de planwijziging voldoet aan de instructie(regel)s. Voor het wijzigen van het omgevingsplan bestaat de mogelijkheid om een deel van de onderzoekslast door te schuiven naar de vergunningenfase. Ten tijde van de planwijziging (vaststelling) moet duidelijk zijn dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. In elk geval bevat afdeling 5.1 van het Bkl de instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Natuurlijk hoeft alleen onderzoek te worden gedaan als de instructieregel toepasselijk is of kan zijn op het project en uit de situatie en de regel volgt dat onderzoek vereist is om te concluderen of de toedeling van functies evenwichtig is.

In onderstaande tabel wordt per omgevings- en milieuaspect aangegeven of onderzoek noodzakelijk is of, als er al onderzoek is uitgevoerd, wat de status van het onderzoek is en of vervolgonderzoek noodzakelijk is. In de laatste kolom wordt weergegeven wat de conclusie voor het plan is op basis van de, al dan niet benodigde of uitgevoerde, onderzoeken.

Tabel 8

Onderzoeken omgevingsaspecten	Conclusie onderzoek
Bodemonderzoek	De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten, deels bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.
Archeologisch- en cultuurhistorisch-onderzoek	De geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan zijn van toepassing verklaard in de planregels.
Luchtkwaliteitsonderzoek	Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarde. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden uit het Bkl.
Waterhuishoudkundige onderzoek	Het digitale wateradvies is opgevraagd. De normale procedure is van toepassing. Op basis van de nota Weerkrachtig Capelle het nodig om waterberging te realiseren op privaat terrein. Er dient bij een bui 1/100, op eigen terrein voorzien te worden in de opvang van 50 mm water. Verder is er mogelijk te weinig ruimte voor aanleg van bezoekers-parkeerplaatsen. Daarvoor moet mogelijk een deel van de bestaande watergang worden gedempt. De vergunning hiervoor kan pas worden verleend (zie artikel 21.38), als aangetoond wordt dat het te dempen water wordt gecompenseerd met het graven van een gelijke hoeveelheid nieuw oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied, dan wel dat gebruik gemaakt kan worden van eerder gerealiseerd oppervlaktewater conform de door het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard beheerde waterbank. Het eigendom blijft in handen van gemeente
Externe veiligheidsonderzoek	Er is geen sprake van een risico in het kader van externe veiligheid
Geluidsonderzoek - (spoor)weg	Op basis van het onderzoek verkeerslawaaï (11 november 2024, Econsultancy) blijkt dat de geluidsbelasting op het woongebouw door gemeentewegen maximaal 59 Lden bedraagt en door de metro maximaal 74 Lden. Beide waarden overschrijden de standaardwaarden voor geluidsbelasting, maar de grenswaarde van 70 Lden voor gemeentewegen wordt niet overschreden. De grenswaarde van 65 Lden voor lokale spoorwegen wordt daarentegen wel overschreden, wat een aandachtspunt vormt voor verdere ontwikkeling. Ter plaatse van de geveldelen waar de



	grenswaarde wordt overschreden zijn aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk. Dit is verankerd in de planregels.
NGE	Dit onderzoek is geen vereiste onder Omgevingswet, maar is een uitvoeringsaspect. Overigens is het gehele perceel 'geroerd'. Op basis van een Historisch vooronderzoek explosieven dat is uitgevoerd voor het gehele beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en Kralingen ((20 december 2013, T&A Survey) is Capelle aan den IJssel onverdacht voor explosieven.
Trillingsonderzoek	de instructieregels voor trillingen zijn op basis van het Bkl (§ 5.1.4.4.) niet van toepassing op verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. In het kader van 'Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties') kan dit wel onderdeel van de afweging uit maken. Het spoor van de metro staat op pijlers. Er zijn beperkte, incidentele overschrijdingen mogelijk van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B-richtlijn) in de appartementen dichtbij het spoor. Overschrijdingen worden veroorzaakt door metrovoertuigen met een afwijkende trillingssterkte (vermoedelijk door een afwijkende onderhoudsconditie). Hierdoor ontstaat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, want de overschrijding gebeurt maximaal 1 per week, door een metrovoertuig met een sterk afwijkende trillingssterkte,
Verkeer - A-bout	De verkeersintensiteit levert geen knelpunten op.
Stikstof	Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden.
Onderzoek flora en fauna	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd en hieruit volgt dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Dit wordt uitgevoerd. Dit onderzoek loopt tot de zomer van 2025.
Parkeren	Er is een parkeerberekening gemaakt (zie bijlage 4). Er kan voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormennota. Deze nota wordt van toepassing verklaard in de regels.
Windhinder	Is opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp
Schaduw	Is opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp
Mededeling voornemen / m.e.r.-beoordeling	Het plan is een stedelijk ontwikkelingsproject en hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is een mer-beoordeling opgesteld. In deze beoordeling is duidelijk geworden dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het doorlopen van een mer-procedure is daarom niet noodzakelijk.

5 Participatie

5.1 Participatie

Participatie is een verplicht onderdeel onder de Omgevingswet. Daarbij is niet uitgewerkt in welke vorm dit moet plaatsvinden. Bij het wijzigingsbesluit moet worden gemotiveerd op welke wijze bewoners en andere betrokkenen zijn geraadpleegd over de voorbereiding van het plan (participatie). De vorm en inrichting van participatie (vooroverleg) hangt erg af van het type project en de complexiteit ervan.

In het voortraject is zeer uitgebreid geparticipeerd. De planontwikkeling voor deze locatie loopt sinds 2019. Gedurende dit traject is veelvuldig met de omgeving gesproken over invulling van deze locatie. Samen met de initiatiefgroep 'de leeuw van Capelle' is onderzocht of het bestaande ING-gebouw ter plaatse kan worden behouden, dit bleek niet het geval. Daarnaast is een klankbordgroep opgericht om mee te denken over de nieuwbouw. Deze klankbordgroep bestaat met name uit buurtbewoners. Ook zijn meerdere sessies georganiseerd waarin de hele buurt is uitgenodigd. Tijdens deze gesprekken bleek dat er met name zorgen zijn over: schaduw, privacy, windhinder, uitzicht, verkeer/parkeren en architectonische kwaliteit. Hier is zo veel mogelijk rekening mee gehouden bij het uitwerken van het plan, wat de basis vormt voor de wijziging van het omgevingsplan. Over het algemeen vindt de klankbordgroep het nader uitgewerkte plan beter in de omgeving passen dan eerder gepresenteerde plannen.

5.1.1 Publieksparticipatie

Op 6 november 2024 is kennisgegeven [<https://www.capelleaandenijssel.nl/bekendmakingen-6-november-2024>] van het voornemen om dit wijzigingsbesluit vast te stellen. Hierbij is aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit zouden worden betrokken.

5.1.2 Interbestuurlijke afstemming

De ketenpartners zoals het Heemraadschap, de provincie Zuid-Holland, DCMR en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) zijn geraadpleegd tijdens een aparte omgevingstafel, waarin het ontwerp-omgevingsplan wordt besproken. Het waterschap is apart geconsulteerd. Aandacht werd gevraagd voor:

de parkeernorm in relatie tot het provinciale beleid. De gemeente heeft actuele parkeernormen met differentiatie naar centrumgebied (10%-openbaar vervoer-korting voor dit gebied), woningoppervlakte en sociaal / niet sociaal. Voorafgaand aan dit plan is ook een parkeeronderzoek in de omgeving uitgevoerd, waarbij er is gekeken naar de parkeerdruk in de omgeving. De lokale normen zijn gebaseerd op eigen ervaring die anders is dan de provinciale norm.

waterberging en de te hanteren norm, namelijk bij een bui 1/100, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van 50 mm water. Dit is opgenomen in de planregels;

archeologisch onderzoek als de definitieve bouwplannen bekend zijn. Dit is voorzien door de voorrangregel, waardoor de archeologische bestemmingen uit het tijdelijke omgevingsplan van toepassing blijven.

5.2 Zienswijzen op ontwerp

De ontwerp-omgevingsplanwijziging en bijbehorende stukken lagen vanaf 9 januari tot en met 19 februari 2025 ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Dit is gepubliceerd in het Kontakt, het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website en op het Omgevingsloket www.omgevingswet.overheid.nl. Ook konden de stukken bij de balie van het gemeentehuis worden bekeken.

Binnen de inzagetermijn heeft de gemeente vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen gaan in op diverse aspecten van het plan. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De ingekomen reacties zijn per ingediende reactie behandeld. De beantwoording staat in bijgevoegde Nota van beantwoording. Hierbij is aangegeven wat de ingekomen reactie inhoudt en wat het antwoord van de gemeente op de reactie is. In de laatste kolom is aangegeven of een reactie heeft geleid tot een aanpassing van het planontwerp. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de reacties geanonimiseerd. Naast ingediende reacties zijn er ook ambtelijke wijzigingen aan de nota toegevoegd. Deze wijzigingen veranderen het plan niet wezenlijk, maar zijn verbeterde tekstvoorstellen en/of aanvullingen die de leesbaarheid vergroten. Ook is er een ontbrekend kruispuntenonderzoek toegevoegd. Dit onderzoek gaat over de verkeersdoorstroming. Zo is beoordeeld of de kruispunten in de buurt van de planlocatie de nieuwe verkeerssituatie aankunnen. De Nota van beantwoording zienswijzen Omgevingsplanwijziging Kerklaan 450 is opgenomen in bijlage 14.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Financieel economische haalbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Nadeelcompensatie is hierin opgenomen. Op grond van die anterieure overeenkomst komen de ontwikkeling en realisatie van het project in beginsel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten, voor zover toerekenbaar aan deze ontwikkeling, de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (nadeelcompensatie) worden door de ontwikkelaar aan de gemeente vergoed. Hiermee wordt het omgevingsplan financieel en economisch uitvoerbaar.



I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Uitgangspuntennotitie behorend bij besluit gemeenteraad 8 juli</i>	/joinid/pubdata/gm050220243698a4180fab4515b35eac18e2fe269/hid@2025-06-11;16395696
<i>Beeldkwaliteitplan</i>	/joinid/pubdata/gm050220246ea89e95e9964ed5be84dc51aabb9e9/hid@2025-06-11;16395696
<i>Verkeerskundig onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0502202418c6257a10ef4b8c9d129e8013433665/hid@2025-06-11;16395696
<i>Parkeerberekening</i>	/joinid/pubdata/gm050220242e97089217ee4ba2ac3d182cd6b415cd/hid@2025-06-11;16395696
<i>Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm05022024e4cf5e537e6344de8505459092810494/hid@2025-06-11;16395696
<i>Verkeerslawaaï</i>	/joinid/pubdata/gm050220242e3d316a8d24871b8d4dbec2647277d/hid@2025-06-11;16395696
<i>Luchtkwaliteit</i>	/joinid/pubdata/gm0502202421b85a71b1cc41beb1b1b183a8d0fca/hid@2025-06-11;16395696
<i>AERIUS-berekening</i>	/joinid/pubdata/gm0502202493e97016a12348848acc9ccb10a90ae6/hid@2025-06-11;16395696
<i>Ecologische quick scan</i>	/joinid/pubdata/gm0502202490963b5b0504ea68a2a4261a264b393/hid@2025-06-11;16395696
<i>Explosieven</i>	/joinid/pubdata/gm0502202466e83b4bbfd4b881cd62ab5880cd57d/hid@2025-06-11;16395696
<i>Wateradvies</i>	/joinid/pubdata/gm05022024063e244dd454e8f8c72ae9ff112849/hid@2025-06-11;16395696
<i>M.e.r.-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm0502202470e8682b02874663a53c8201dcd074b/hid@2025-06-11;16395696
<i>Kruispuntberekening</i>	/joinid/pubdata/gm0502202534406acd65b24946e6c97dbce310727/hid@2025-06-11;16395696
<i>Nota van beantwoording zienswijzen Omgevingsplan Kerklaan 450</i>	/joinid/pubdata/gm050220250c960eb7c6a74408a94de642548cc71e/hid@2025-06-11;16395696