

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Capelseweg/ Bermweg te Capelle aan den IJssel
STATUS	4.0
PROJECTNUMMER	19160
DATUM	6 januari 2022
AUTEUR	L.G.A. (Laura) van Laar MSc BBE
CONTROLE	L.Q. (Loesanne) van der Geest LLB



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
www.meesruimteenmilieu.nl

Dorpsstraat 50 te Zoetermeer
Nijverheidsweg 16A te Utrecht
A. Hofmanweg 5A te Haarlem

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Huidige en toekomstige situatie	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
3 Ruimtelijk beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4 Ruimtelijke aspecten	28
4.1 Planologie	28
4.2 Stedenbouw	29
4.3 Verkeer- en parkeeraspecten	30
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.5 Water	34
5 Milieu- en omgevingsaspecten	39
5.1 Bedrijven en milieuzonering	39
5.2 Externe veiligheid	41
5.3 Bodem (milieukundig)	42
5.4 Geluid	44
5.5 Luchtkwaliteit	45
5.6 Ecologie	46
5.7 Bezonning	49
5.8 Kabels en leidingen	49
5.9 Mer-beoordeling	51
6 Uitvoerbaarheid	52
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	53

Bijlagen

- 1 Memo Parkeerkundige onderbouwing, Mees Ruimte & Milieu (2021)
- 2 Archeologisch advies, BOOR (2019)
- 3 Watertoets, Mahler Vastgoed Ontwikkeling (2020)
- 4 Nader asbestonderzoek en aanvullend verkennend bodemonderzoek Bermweg 73-77 Capelle aan den IJssel, Tauw (2019)
- 5 Milieukundig onderzoek Capelseweg – Bermweg te Capelle aan den IJssel, MOS Milieu BV (2019)
- 6 Nader bodemonderzoek Capelseweg – Bermweg te Capelle aan den IJssel, MOS Milieu BV (2019)
- 7 Onderzoek wegverkeerslawaaï, Wolf Dikken adviseurs (2021)
- 8 Quicksan Flora en Fauna, de Bouwecoloog (2019)
- 9 Stikstofdepositieonderzoek, Mees Ruimte & Milieu (2020)
- 10 Studie Bezonning, AAAN architectuurstudio (2021)
- 11 Aanmeldnotitie, Mees Ruimte & Milieu (2022)

1 Inleiding

In opdracht van Mahler Vastgoed Ontwikkeling heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw op de hoek van de Capelseweg/ Bermweg te Capelle aan den IJssel. Bij de ontwikkeling krijgt de kenmerkende locatie aan de Capelseweg een kwaliteitsimpuls. In totaal worden 38 woningen gerealiseerd. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de Bermweg 73-77 te Capelle aan den IJssel, gesitueerd aan de kruising van de Bermweg met de Capelseweg en de Kanaalweg. De te ontwikkelen gronden zijn kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie: A, nrs. 4875, 5219, 5220, 6238, 6240, 6241, 6995 en 6996, en hebben een totale oppervlakte van ca. 7.670 m².

De Capelseweg is één van de belangrijke ontsluitingswegen van Capelle aan den IJssel. Hierdoor vormt de projectlocatie een kenmerkende locatie voor de entree van Capelle. Daarnaast grenst de projectlocatie aan de noordoostzijde aan het Schollebos. Verder bevinden zich in de directe omgeving een verscheidenheid aan woningen en bedrijfsactiviteiten.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie, rode streeplijn: projectlocatie. (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2 Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie heeft de projectlocatie geen aantrekkelijke uitstraling. De oorspronkelijke bebouwing op elke hoek aan het kruispunt is verdwenen. Ook op de projectlocatie is de oorspronkelijke bebouwing gesloopt, maar in tegenstelling tot de andere hoeken van het kruispunt is hier nog geen nieuwe bebouwing teruggebouwd.

Aan de Bermweg bevindt zich in de huidige situatie bestaande bebouwing bestaande uit een (in bouwkundig slechte staat verkerende) twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning, beide met bijgebouwen. Verder in noordelijke richting is bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel gesitueerd. Parallel aan de Capelseweg en gelegen achter de twee-onder-een-kap woning bevindt zich een

parkeerterrein met circa 40 parkeerplaatsen. Dit komt de huidige uitstraling niet ten goede. De huidige uitstraling van de projectlocatie is stenig en niet aantrekkelijk.

figuur 2. Fotomateriaal huidige situatie. (bron: eigen materiaal)



Het beoogd initiatief behelst ter plaatse van de projectlocatie een woningbouwontwikkeling. Aan het kruispunt is een appartementengebouw beoogd, bestaande uit zeventien appartementen. Het programma voorziet daarnaast uit één vrijstaande woning, vier halfvrijstaande woningen en zestien eengezinswoningen. De bestaande vrijstaande woning in het plangebied is ingepast in de herontwikkeling.

In de toekomstige situatie is aansluiting gezocht bij de Bermweg en de Capelseweg. Dit onder andere door een goede overgang te vormen naar de omliggende bebouwing. Zo is er onder andere aangesloten op de rooilijnen van de woningen aan de Bermweg en de Capelseweg, en is er sprake van een terugliggende hoek op de kruising.

Achter de bebouwing zoals direct aan de Bermweg en de Capelseweg beoogd, zijn in de toekomstige situatie eengezinswoningen gesitueerd. De eengezinswoningen vormen een meer dorpse omgeving en bevinden zich dan ook in een zorgvuldig ingerichte buitenruimte

Verder wordt de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie verbeterd. Dit door één in-/uitrit te situeren op de Bermweg. Deze uitrit houdt voldoende afstand (bufferruimte) tot het kruispunt met de Capelseweg.

figuur 3. Vogelvlucht toekomstige situatie (bron: AAAN architectuurstudio)



figuur 4. Visualisatie toekomstige situatie vanaf het kruispunt (bron: AAAN architectuurstudio)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is de partiële herziening van het bestemmingsplan Schollebos e.o. zoals vastgesteld op 29 september 2014. De vaststelling van de partiële herziening heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan Schollebos e.o. op een aantal punten is gewijzigd. Voor het overige is het bestemmingsplan Schollebos e.o. van overeenkomstige toepassing.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Gemengd' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast gelden er ter plaatse van het projectgebied meerdere bouwvlakken. Het bouwvlak zoals gelegen parallel aan de Capelseweg heeft maatvoeringsvoorschriften bestaande uit: maximum

bouwhoogte 20 meter en maximum goothoogte 15 meter. Een deel van dit bouwvlak kent de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – dove gevel'. Het bouwvlak aan de Bermweg heeft maatvoeringsvoorschriften bestaande uit: maximum bouwhoogte: 10 meter en maximum goothoogte: 4 meter. Daarnaast geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%. Het achterliggende bouwvlak heeft maatvoeringsvoorschriften bestaande uit: maximum bouwhoogte: 7 meter en maximum goothoogte: 3 meter. Verder kent het meest noordelijke deel van de projectlocatie de functieaanduidingen 'Garage uitgesloten' en 'Wonen uitgesloten'. In figuur 5 is een uitsnede ingevoegd van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van de projectlocatie. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling.

figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart, rode streeplijn: projectlocatie. (bron: QGIS, eigen bewerking)



Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals zijn opgenomen in bijlage 3 Functiemenging;
- b. wonen, met de daarbij behorende aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
- c. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. zuivelgroothandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelgroothandel';
- e. transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- f. dienstverlening;
- g. aannemers- en bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemers- en bouwbedrijf';
- h. verhuisbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuisbedrijf';
- i. kantoren;
- j. kantoren behorende bij een bedrijf met een maximum bruto vloeroppervlakte van 30% én een maximale oppervlakte van 250 m²;
- k. horecabedrijven behorende tot categorie 1 tot en met 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- l. maatschappelijke voorzieningen;

- m. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- n. bij deze bestemming behorende voorzieningen: zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, water, bruggen met open relingen, duikers, ontsluitingswegen, voorzieningen van openbaar nut, laad- en losvoorzieningen en andere vergelijkbare voorzieningen, met dien verstande dat duikers ten behoeve van opritten naar woningen niet zijn toegestaan in de watergangen langs de 's-Gravenweg.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat het bouwvlak voor 100% mag bebouwd worden, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder met dien verstande dat overschrijding van de maximale grenswaarde voor industrielawaai, zoals bedoeld in deze wet, op de gevel van een gebouw slechts is toegestaan indien ter plaatse een dove gevel wordt gerealiseerd.

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen op het perceel A4931, wordt slechts verleend, indien ten tijde van de aanvraag de alle, op het moment van de aanvraag aanwezige bebouwing, is verwijderd.

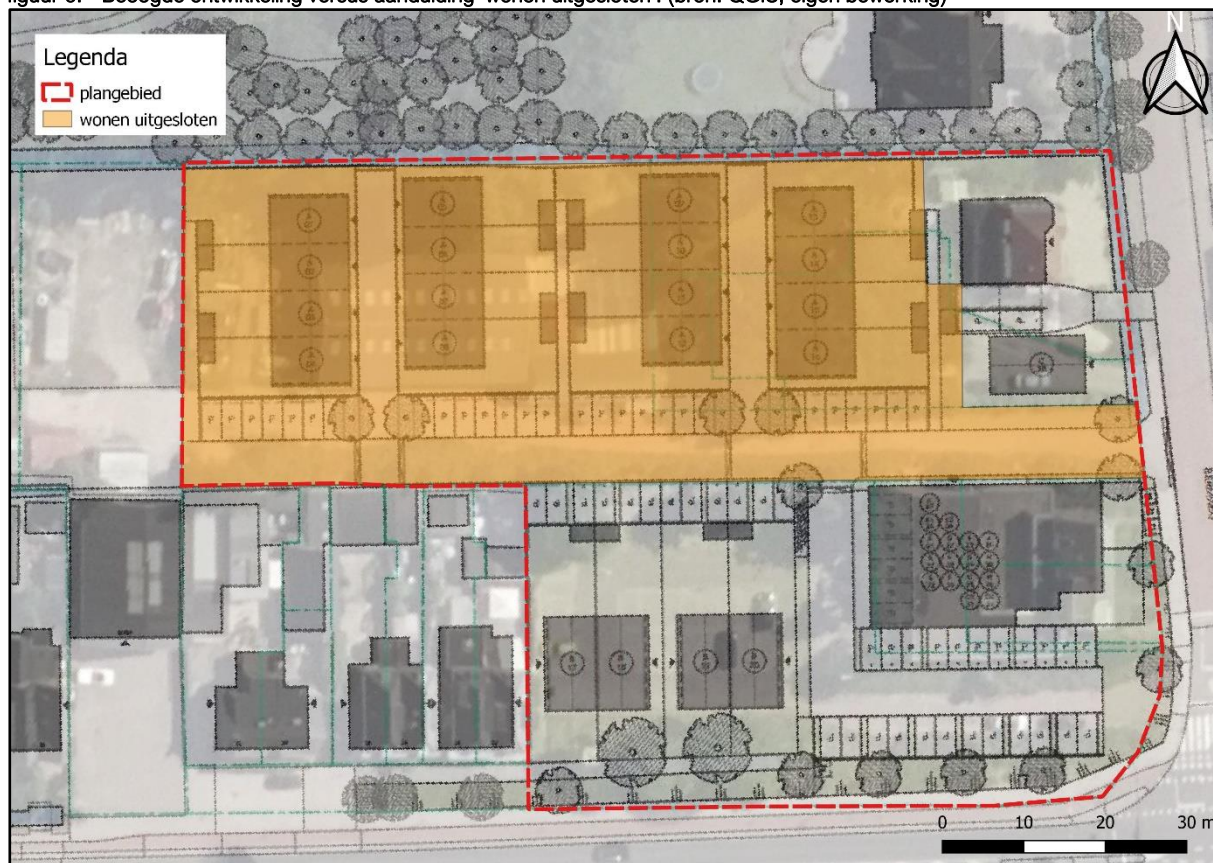
Toets aan het bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan is wonen ter plaatse van de projectlocatie toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan. Voor de gronden achter Bermweg 77 geldt deze aanduiding, met als gevolg dat het plan op dit punt in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. In figuur 6 zijn de gronden aangegeven waarvoor de aanduiding 'wonen uitgesloten' van toepassing is.

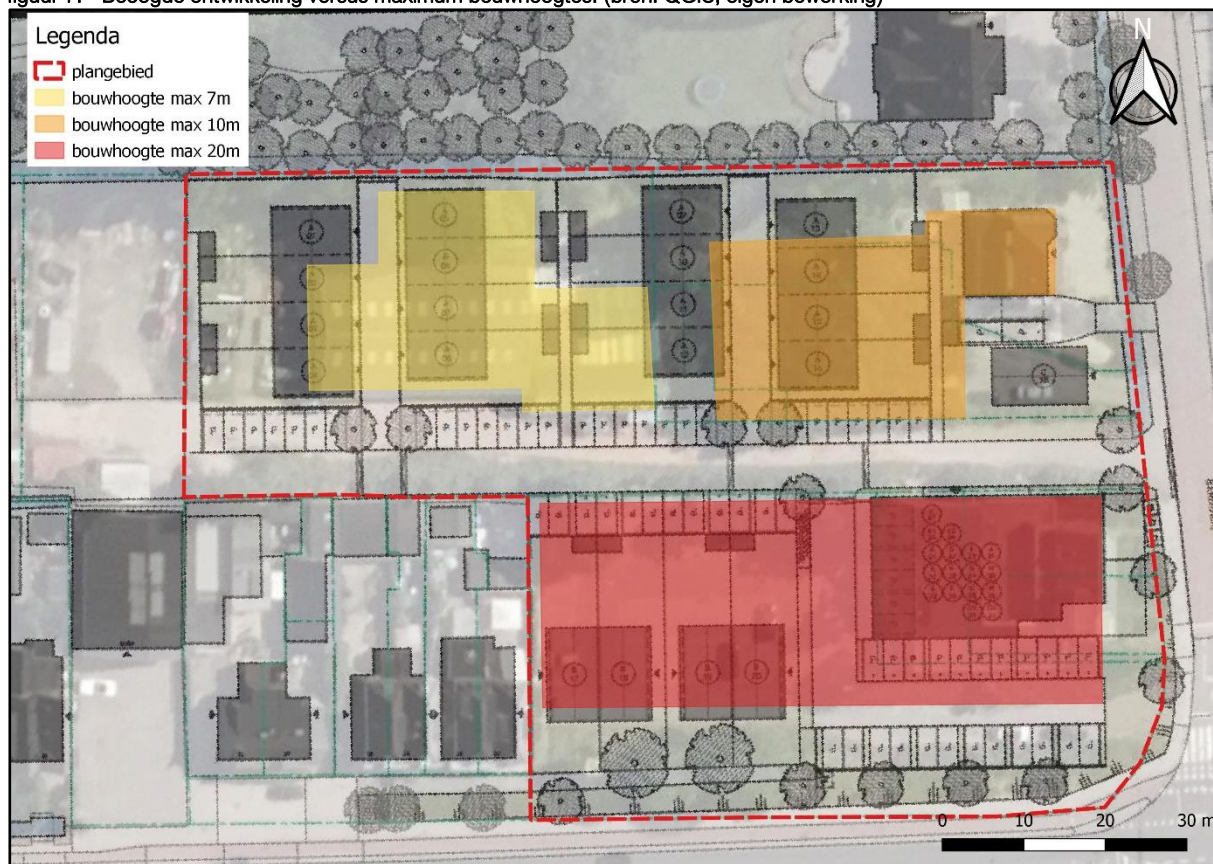
Daarnaast voorziet het bouwplan in woningbouwontwikkeling buiten de begrenzing van bestaande op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Er is bebouwing beoogd daar waar dat in het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan. Het voorgenomen plan is op dit punt strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. In de toekomstige situatie wordt dit deels overschreden, onder andere doordat ter plaatse van de gronden zonder bouwvlak bebouwing wordt opgericht. Hier bedraagt de toegestane bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan 0 meter. Daarnaast worden bijvoorbeeld ter plaatse van het maatvoeringsvoorschrift: maximum bouwhoogte: 7 meter, woningen beoogd met een maximum bouwhoogte van 10 meter. In figuur 7 is het beoogde plan weergegeven met de maximum bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan.

figuur 6. Beoogde ontwikkeling versus aanduiding 'wonen uitgesloten'. (bron: QGIS, eigen bewerking)



figuur 7. Beoogde ontwikkeling versus maximum bouwhoogtes. (bron: QGIS, eigen bewerking)



Het voorgenomen plan is strijdig op de volgende punten:

- het gebruik: het is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet toegestaan om te wonen. Beoogd wordt om in dit deel van de projectlocatie eengezinswoningen te realiseren; en
- het bouwen: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. Beoogd wordt om ook buiten het bouwvlak woningen te realiseren en deels worden de toegestane maximale goot- en bouwhoogte overschreden, waaronder ter plaatse van de gronden zonder bouwvlak.

De voorgenomen ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

figuur 8. Beoogde ontwikkeling versus Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen

elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Relatie tot de ontwikkeling

Uit de uitwerking van prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) volgt onder andere dat sprake dient te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag. Daarnaast is één van de beleidskeuzes (beleidskeuze 3.3.) onder prioriteit 3 "Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse". Onderhavig plan sluit aan op prioriteit 3 en de beleidskeuze door woningen te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied, conform een programma waar grote behoefte naar bestaat en is afgestemd op de vraag (zie ook paragraaf 3.1.3 en 4.1).

Verder worden in de NOVI onder andere de nationale belangen "Waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" (4) en "Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte" (5) benoemd. In onderhavig plan wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten en inpassing van het plan zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (fysieke leefomgeving) wordt gerealiseerd, zie hiervoor hoofdstuk 4. De opgave bij Nationaal belang 5 is het vergroten van de woningvoorraad in een fijne leefomgeving om te voorzien in de huidige behoefte aan woningen. De beoogde appartementen en grondgebonden woningen dragen bij aan de woningbehoefte binnen de gemeente Capelle aan den IJssel en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De voorgenomen ontwikkeling sluit derhalve aan bij prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) en meerdere nationale belangen met bijbehorende opgave(n). De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Het Rijk maakt geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en conflicteert niet met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale

benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

Relatie tot de ontwikkeling

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan elf woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De voorgenomen ontwikkeling beoogt de realisatie van 38 woningen en wordt derhalve aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De projectlocatie is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 4.1 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de behoefte aan deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. Op 1 juli 2020 is een verzamelherziening vastgesteld en per 7 augustus 2021 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. *Naar een klimaatbestendige delta*
2. *Naar een nieuwe economie: the next level*
3. *Naar een levendige meerkernige metropool*
4. *Energievernieuwing*
5. *Best bereikbare provincie*
6. *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

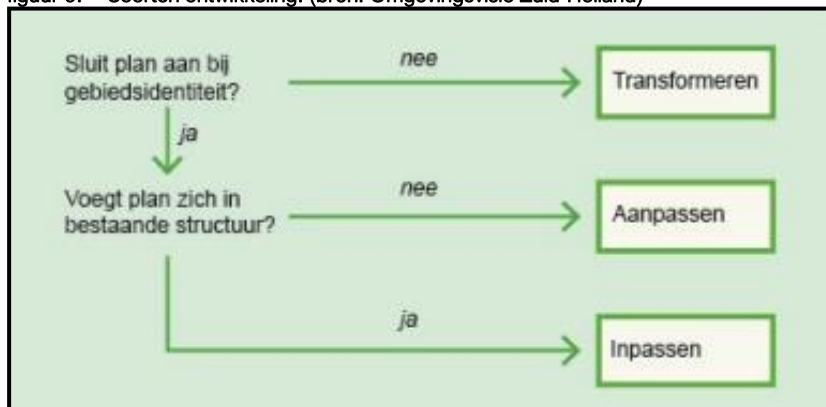
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

figuur 9. Soorten ontwikkeling. (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling kan worden toebedeeld aan het type ontwikkeling 'inpassing' (zie figuur 9). Het voornemen sluit aan bij de gebiedsidentiteit en voegt zich in de bestaande structuur. De voorgenomen

ontwikkeling is een gebiedseigen ontwikkeling en wordt onderstaand getoetst aan de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten van belang:

De projectlocatie is voor wat betreft de 'Laag van de ondergrond' gelegen in het veencomplex - veen. Het richtpunt voor ontwikkelingen in dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

De Bermweg is op de 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' aangegeven als onderdeel van het droogmakerijenlandschap. De richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.

Het noordelijk gelegen deelgebied is op de 'Laag van de stedelijke occupatie' aangegeven als onderdeel van de stedelijke groen- en waterstructuur. Het onderzoeksgebied ligt geheel binnen de 'steden en dorpen' en 'bouwwerken voor energieopwekking'. De richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn:

Stedelijke groen- en waterstructuur:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.

Steden en dorpen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Bouwwerken voor energieopwekking:

- Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energieopwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

De Bermweg en de Capelseweg zijn op de 'Laag van de beleving' aangegeven als onderdeel van de indicatieve fiets- en wandelroute. De richtpunten voor ontwikkelingen aldaar zijn:

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.

- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

Bovenstaande richtpunten zijn van belang voor het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit van het project. Onderhavig plan bestaat uit het type ontwikkeling 'inpassing'. Op de richtpunten kan voor onderhavig project als volgt worden gereageerd:

De inpassing van de woningen in het projectgebied heeft geen effect op de richtpunten die voortkomen uit de 'Laag van de ondergrond' en de 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'. De relatief kleinschalige ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied heeft effect op de genoemde richtpunten.

In gevolge van de richtpunten die voortkomen uit de kaart bij de 'Laag van de stedelijke occupatie' voorziet de ontwikkeling in het plangebied in een plan dat aansluit op de karakteristieken van de omgeving. Aan het kruispunt is reeds hogere bebouwing gerealiseerd en in de richting van het Schollebos is juist de lagere woonbebouwing voorzien. Daarnaast is in het plan aandacht besteedt aan een goede aansluiting op de omliggende groen- en waterstructuur. Het plan heeft verder geen invloed op de indicatieve fiets- en wandelroute, zoals aangegeven op de kaart bij de 'Laag van de beleving'.

Bij de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied wordt aan de van toepassing zijnde relevante richtpunten voldaan. Doordat sprake is van het type ontwikkeling 'inpassing' heeft het plan weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten. Hierdoor ontstaat geen strijdigheid met het provinciaal beleid en past het plan binnen de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. Op 1 juli 2020 is een verzamelherziening vastgesteld en per 7 augustus 2021 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

In artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In geval van het type ontwikkeling 'inpassing' (zie ook 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie) speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 6.10

Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan verwezen worden naar een regionale visie waar de behoefte van de stedelijke ontwikkeling al is gemotiveerd. De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro, ook opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij de toepassing van de Ladder te benadrukken. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- of dorpsgezicht kan worden voorzien kan gebruik worden gemaakt van de aangewezen locaties in het Programma ruimte.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft tot gevolg dat de ruimtelijke en functionele structuur binnen het projectgebied wijzigt. Deze wijziging heeft echter tot gevolg dat de ruimtelijke en functionele structuur meer in overeenstemming wordt gebracht met de ontwikkelingen die in de omgeving tot uitvoering zijn gebracht. Een stenig onaantrekkelijk terrein wordt herontwikkeld en levert hierdoor een belangrijke en passende verbetering op voor de entree van Capelle aan den IJssel. Derhalve kan nog steeds gesproken worden van een ontwikkeling type 'inpassing'. In paragraaf 3.2.1 is reeds getoetst aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Uit deze toets blijkt dat aan alle relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan. Het plan is derhalve in overeenstemming met de bepalingen uit artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening.

De ontwikkeling in het projectgebied betreft een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Door 38 woningen te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de regionale afspraken om voldoende woningen te realiseren in de regio Rotterdam en in Capelle aan den IJssel. Daarnaast voorziet het initiatief in een mix van woningtypologieën en voldoet het plan hiermee tevens aan de behoefte van Capelle aan den IJssel. In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de behoefte aan het plan nader gemotiveerd. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking en is zowel de behoefte als de locatiekeuze beschreven. Het plan voldoet derhalve ook aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking en is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.10 van de provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Quickscan Planoptimalisatie

In 2020 heeft de provincie Zuid-Holland de Quickscan planoptimalisatie opgesteld. Deze Quickscan heeft in beeld gebracht dat er met planoptimalisatie van huidige woningbouwplannen plek is voor mogelijk 30.000 extra woningen. Door een analyse van alle bekende woningbouwplannen tot 2040 is inzichtelijk gemaakt dat veel van die plannen een lage dichtheid hebben. In een provincie waar de ruimte schaars is en er een groeiende vraag naar woonruimte voor kleinere huishoudens bestaat in centrumdorps- en stedelijke woonmilieus, constateert de provincie in de Quickscan een gemiste kans. Door anders om te gaan met de parkeernorm en meer prikkels in de grondprijssystematiek in te bouwen is planoptimalisatie haalbaar.

Relatie tot de ontwikkeling

In de Quickscan Planoptimalisatie is ingegaan op onder andere de samenhang tussen ingesloten gedrag en normen, zoals het ontwerp van de weg en het scheiden van werken en wonen, waardoor vrijwel alle woonwijken er per periode hetzelfde uitzien. Tegelijkertijd worden ook voorbeelden aangehaald waar zichtbaar is gemaakt dat bijvoorbeeld het behoud van dorps- kwaliteit goed in combinatie kan gaan met 4 of 5 laags bouw. In dit specifieke project, namelijk ROOS in Zevenhuizen, heeft de initiatiefnemer van voorliggend plan door de bovenste verdiepingen wat terug te leggen en individualiteit aan grotere gebouwen te geven de dorps- kwaliteit behouden en in een hogere dichtheid gebouwd. Onderhavig plan voorziet eveneens in een ontwikkeling die aansluit bij de behoefte aan een woningbouwplan met een

hogere dichtheid in een stedelijk en centrum-dorps woonmilieu en is hiermee in lijn met de Quickscan Planoptimalisatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030

De gemeentelijke structuurvisie 'Parkstad naast economische motor' is vastgesteld op 10 juni 2013. De structuurvisie biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen en geeft richting aan de toekomstige inrichting van de gemeente in 2030. Aan de structuurvisie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld.

De ambitie voor Capelle aan den IJssel zoals in de structuurvisie beschreven bestaat uit een aantrekkelijke en duurzame parkstad met een gedifferentieerd woonaanbod en veel groen en water. De groene randen, de groene hoofdstructuren in de stad en het groen en water middenin de woongebieden bepalen het karakter van de Parkstad. In vergelijking met de visie uit 2005 is in de vigerende structuurvisie ingezet op stadsverbetering in plaats van verdere groei. Niet het toevoegen van woningen is het uitgangspunt, maar het toevoegen van kwaliteit.

De ambities op de verschillende gebieden (zoals wonen, groen en water) leiden tot diverse ruimtelijke opgaven. Waar verschillende ruimtelijke opgaven bij elkaar komen zijn kansgebieden benoemd. Dit zijn er drie: centraal Capelle, landelijk Capelle en Bongerd/ Wingerd e.o.

Relatie tot de ontwikkeling

Herstructurering van de bestaande omgeving is een van de uitdagingen die beschreven wordt in de structuurvisie. Veelal zijn gebieden/ locaties waar herontwikkeling benodigd is, gekoppeld aan het uit balans raken van het woonmilieu. Het realiseren van een gedifferentieerd woonmilieu is daarvoor een belangrijke oplossing. Voor wat betreft nieuwbouw wordt in de visie aangegeven dat ingezet wordt op kleinschalige nieuwbouwplannen. Op de totaalkaart bij de structuurvisie wordt de projectlocatie aangeduid als woonlocatie en locatie voor uitbreiding van wonen.

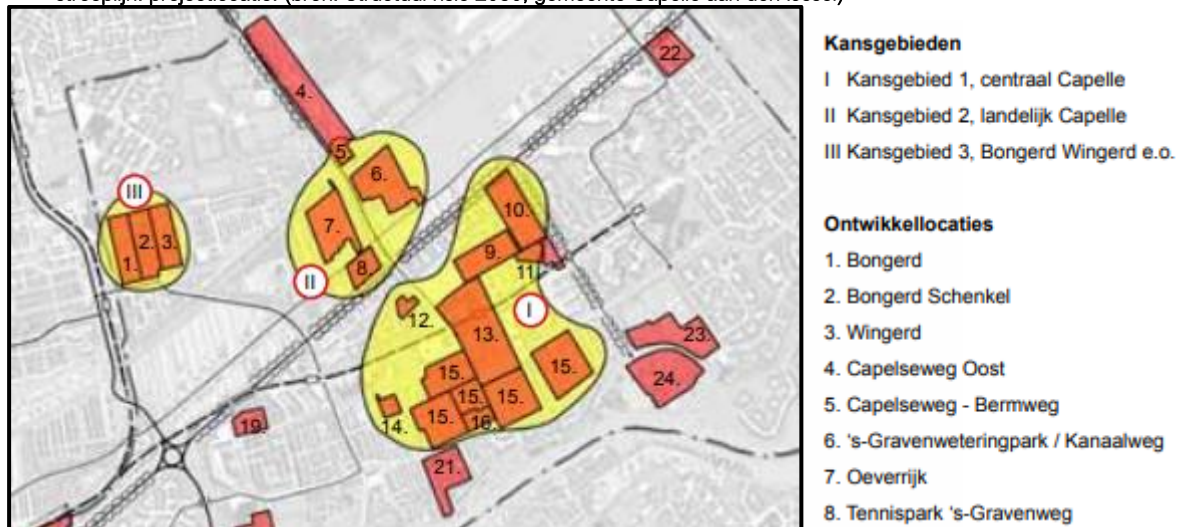
figuur 10. (fragment van) kaart Structuurvisie. Rode streeplijn: projectlocatie (bron: Structuurvisie 2030, gemeente Capelle aan den IJssel)



De ruimtelijke opgaven en kansgebieden zijn voortgekomen uit de beschreven ambities in de structuurvisie. Op de kaart waarop de kansgebieden en ontwikkellocaties zijn aangegeven is het projectgebied onderdeel van kansgebied II landelijk Capelle en ontwikkellocatie 5 Capelseweg – Bermweg, zie onderstaande figuur. Om samenhang tussen projecten te creëren zijn gebiedsvisies

ontwikkeld. Voor wat betreft gebied 2 wordt aangegeven dat deze locaties de mogelijkheid bieden om ontbrekende woonmilieus aan de stad toe te voegen.

figuur 11. (fragment van) kaart kansgebieden en ontwikkellocaties (inclusief onderzoekslocaties kwetsbare voorraad. Rode streeplijn: projectlocatie. (bron: Structuurvisie 2030, gemeente Capelle aan den IJssel)



Onderhavig project is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie 'Parkstad naast economische motor' en draagt bij aan de beschreven ambities.

3.3.2 Stadsvisie Capelle aan den IJssel

In de periode na de vergunningaanvraag is de Stadsvisie 'Met het oog op de toekomst' vastgesteld, namelijk op 27 september 2021. De Stadsvisie vervangt de Structuurvisie 2030 (zie paragraaf 3.3.1) en is ook Omgevingsvisie als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.2 van de Omgevingswet. In de gemeentelijke Stadsvisie is de toekomstvisie op de leefomgeving voor Capelle aan den IJssel gevormd. De visie is gericht op ruimte, maatschappij en veiligheid. De visie heeft meerdere doelen, namelijk: het bepalen van een koers voor de toekomst van Capelle, het uitnodigen van Capellenaren bij het maken van hun stad, het integraal benaderen van opgaven in Capelle en het stimuleren van een nieuwe manier van werken van de gemeente.

De Stadsvisie stippelt de koers uit voor Capelle aan den IJssel van de groei van stadsdorp, bestaande uit cultuurhistorische oude kernen omgeven met grootschalige uitbreidingen, naar een leefbare stad met een 'sociaalmaatschappelijk verbonden' dorps karakter. Binnen het kader van de Stadsvisie en op een duurzame wijze, biedt de gemeente ontwikkel-, gebruiksruimte en flexibiliteit aan initiatiefnemers om op eigen kracht te investeren in de ruimtelijke- en leefkwaliteit.

Relatie tot de ontwikkeling

De projectlocatie is onderdeel van het woongebied en ligt op korte afstand van het Schollebos. In de visie is aangegeven dat Capellenaren zich veilig en prettig moeten voelen in hun wijk en dat zij daar trots op kunnen zijn. Dit zodat Capelle aan den IJssel een gemeente is waar het veilig wonen, werken en leven is.

Uitdagingen die beschreven zijn in de visie gaan onder andere over het op gang brengen van doorstroming door gericht aanbod, over het aanpassen van bestaande bebouwing zodat deze beter aansluit bij de doelgroepen, over (combinaties van) voorzieningen in de buurt en over mogelijkheden voor sociale contacten. Onderhavig plan sluit hierop aan door realisatie van woningen in verschillende woningtypologieën en voor verschillende doelgroepen. Daarnaast voorziet de beoogde herontwikkeling in transformatie van een stenig en onaantrekkelijk terrein met bouwkundig in slechte staat verkerende bebouwing naar een aantrekkelijk woongebied. Het plan levert hiermee een positieve bijdrage in het

realiseren van een veilige leefomgeving. Daarnaast zorgt de ligging nabij het Schollebos voor een verbinding van het wonen in Capelle met het stadspark. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de realisatie van een omgeving waar het prettig wonen, werken en leven is. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen de koers naar een leefbare stad met een 'sociaalmaatschappelijk verbonden' dorps karakter zoals aangegeven in de Stadsvisie.

3.3.3 Programma Wonen 2019-2022

Gemeente Capelle aan den IJssel heeft in haar Programma Wonen 2019-2022, 'Thuis in een veelzijdige woonstad', het beleid vastgelegd op het gebied van wonen voor de periode tot en met 2022. De beschreven ambities in de structuurvisie hebben als uitgangspunt gediend voor het Programma Wonen. In het programma staan vier pijlers centraal. Binnen de vier pijlers wordt invulling gegeven aan zes strategische speerpunten.

1. Duurzaam wonen met kwaliteit
De focus ligt op het steeds meer verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en het benutten van duurzame ontwikkelingsmogelijkheden.
2. Voor iedereen een (t)huis
Het uitgangspunt is om het aanbod van woningen in eerste instantie zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de woonwensen van de Capellenaren.
3. Wonen met zorg en welzijn
De wijken bieden een thuis aan een toenemend aantal mensen uit kwetsbare groepen.
4. Samen wonen in de wijk
Bewoners worden betrokken bij de ontwikkeling van Gebiedsvisies, wijkvisies en plannen in de buurten.

De zes strategische speerpunten zijn als volgt.

- I. Toekomstbestendig ontwikkelen: woningen realiseren met name in de nabijheid van hoofdwegpunten en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
- II. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
- III. Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad.
- IV. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) en ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd.
- V. Toevoegen van eenheden voor Begeleid Wonen en verplegings- en verzorgingsplekken.
- VI. Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken.

Relatie tot de ontwikkeling

Het initiatief voorziet in woningbouw in Capelle aan den IJssel op een herontwikkelingslocatie. Daarnaast bestaat het programma uit een mix van woningtypologieën waardoor woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is gericht op starters, doorstromers, gezinnen en senioren. Om deze doelgroepen te bedienen wordt een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd met een uiteenlopende prijsrange: van betaalbare appartementen (onder de NHG-grens) tot vrijstaande woningen in het duurdere segment. Tevens wordt voorzien in eengezinswoningen en halfvrijstaande woningen. In totaal bestaat het programma uit 16 eengezinswoningen, 4 halfvrijstaande woningen, 17 appartementen waarvan 11 onder de NHG-grens (betaalbare koop) en 1 vrijstaande woning. Vanwege het divers aanbod aan woningtypen en prijsklassen is ook doorstroming binnen de projectlocatie zelf mogelijk. Verder is voor het plangebied een gebiedspaspoort opgesteld, welke ook een bijdrage levert aan de stadsopgaven zoals geformuleerd in de gebiedsvisie. De bewoners van Capelle zijn betrokken bij zowel de ontwikkeling van de gebiedsvisie als het gebiedspaspoort. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen de vier pijlers van het programma. Het Programma Wonen 2019-2022 levert geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

3.3.4 Programma Duurzaamheid 2019-2022

Op 15 april 2019 is het Programma Duurzaamheid 2019-2022, 'Slim op weg naar een duurzaam Capelle', door de gemeenteraad vastgesteld. Dit programma is een uitwerking van het Koersdocument Duurzaam Capelle. In het koersdocument is de stip op de horizon in 2050 beschreven: Capelle aan den IJssel wil in 2050 een duurzame, groene en schone stad zijn. In het programma staan de projecten en activiteiten die de komende jaren worden uitgevoerd binnen drie pijlers: energie, klimaat en circulair.

1. Energie: als het gaat om energietransitie wordt ingezet op energiebesparing door betere isolatie, aardgasvrij bouwen en duurzame energie (zonne-energie).
2. Klimaat: inwoners van de gemeente worden gestimuleerd om te vergroenen om zich voor te bereiden op een veranderend klimaat door maatregelen te treffen om wateroverlast en een tekort aan water te voorkomen.
3. Circulair: in het kader van circulaire economie worden particulieren en bedrijven gestimuleerd om grondstoffen her te gebruiken en restafval te verminderen.

Relatie tot de ontwikkeling

Onderhavig project voorziet in een woningbouwontwikkeling die aansluit op de drie pijlers uit het Programma Duurzaamheid. Voor wat betreft de pijler 'Energie' is van belang het plan goed geïsoleerde woningen bevat en het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Alle woningen in het plan voldoen aan de laatste duurzaamheidseis van BENG1. Eveneens is van belang dat de woningen voorzien worden van een bodemwarmtepomp systeem. Hoogwaardige isolatie en kierdichting garanderen een minimaal warmteverlies. Verder zijn de daken waar mogelijk voorzien van zonnepanelen waarmee een substantieel deel van de energiebehoefte zelfstandig kan worden opgewekt.

In het kader van de pijler 'Klimaat' wordt optioneel voorzien in groene daken op de bergingen. Daarnaast zorgt het groen in het plan voor een langzame afgifte van het regenwater. Zo worden onder meer de parkeerplaatsen uitgevoerd als versterkt gras ten behoeve van de regenwateropvang. Dit levert een bijdrage aan het voorkomen van hitte stress.

Inzake de pijler 'Circulair' is aandacht voor onder andere afvalscheiding tijdens de bouw. Naast sorteren tijdens de bouw, wordt er gewerkt met afvalinzamelaars die het bouw- en sloopwerkafval nog extra scheiden. Daarnaast wordt voor hergebruik van materialen zoals de huidige bestrating onderzoek gedaan naar de toepassing hiervan bij de inrichting van de nieuwe situatie. Voor nieuwe materialen wordt onder andere gewerkt met materialen met een Green works label en hout met het FSC certificaat. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie uit het Programma Duurzaamheid. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Programma Duurzaamheid.

3.3.5 Koersdocument en gebiedsvisie Landelijk Capelle

Op 19 december 2016 is door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel het 'Koersdocument gebiedsvisie Landelijk Capelle' vastgesteld. Op basis van dit koersdocument zijn de gebiedsvisie en gebiedspaspoorten uitgewerkt.

De 'Gebiedsvisie Landelijk Capelle 2017' is door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel op 13 november 2017 vastgesteld. De visie is opgebouwd uit een "reisgids" en een uitvoeringsprogramma. In de visie zijn de ambities voor het gebied beschreven en worden maatregelen genoemd om deze ambities te kunnen bereiken. In de gebiedsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd voor Landelijk Capelle.

1. Laat meer Capellenaren genieten van natuur en historie;

2. Zet in op fietsvriendelijke en veilige wegen in het landelijke gebied;
3. Werk samen aan een aantrekkelijke Kanaalweg;
4. Versterk het bijzondere karakter van het winkelgebied aan de Bermweg;
5. Ontwikkel met aandacht voor landschap en historie.

De vijf opgaven zijn vertaald in concrete acties. In het uitvoeringsprogramma zijn de acties verwerkt in een uitgewerkt programma met een planning. Veel van de in totaal twintig projecten en ontwikkel-locaties leveren een bijdrage aan meerdere van de bovenstaande opgaven voor Landelijk Capelle. De drie ontwikkellocaties leveren een bijdrage aan alle vijf de opgaven.

Relatie tot de ontwikkeling

Eén van de twintig projecten en ontwikkellocaties betreft: 'ontwikkelen hoek Capelseweg/ Bermweg'. In de beschrijving is opgenomen dat de kruising op dit moment geen aantrekkelijke uitstraling heeft en herontwikkeling een kans biedt om de hoek een kwaliteitsimpuls te geven. In de beschrijving van de ontwikkellocatie is verder het volgende opgenomen: *"Op de locatie worden kleinere appartementen (met een hoogte van circa 3 à 4 lagen) voor de starters en/of senioren gerealiseerd en kleinschalige grondgebonden woningen voor startende gezinnen, senioren en emptynesters (vitale senioren van wie de kinderen uit huis zijn gegaan). De nieuwbouw heeft een passende overgang naar de omliggende bebouwing en krijgt een inrit op de Bermweg, die zo ver mogelijk van de kruising af wordt gesitueerd."* Het voorliggende plan is in overeenstemming met de Gebiedsvisie Landelijk Capelle 2017 en de beschrijving van de ontwikkellocatie hoek Capelseweg/ Bermweg. De diversiteit van het programma levert een mix van woningtypologieën: zeventien appartementen, vier ruime half vrijstaande woningen, zestien eengezinswoningen en een vrijstaande woning. Daarnaast is de bestaande vrijstaande woning ingepast in de herontwikkeling. Het beeld van de nieuwe dynamische woonbuurt heeft veel elementen van de omliggende bebouwing en vormt daarmee een passende overgang.

Op de lager gelegen verdiepingen worden kleinere appartementen voor starters en/of senioren gerealiseerd. Starters hebben nog niet veel ruimte nodig en beschikken daarnaast vaak nog niet over voldoende financiële middelen om direct een groot appartement dan wel grondgebonden woning te kopen. Dit geldt ook voor alleenstaande senioren, die de middelen wel hebben, maar de ruimte niet nodig hebben. Voor oudere echtparen zonder kinderen zijn ruimere appartementen voorzien. Zij komen vaak vanuit een grondgebonden woning en willen nog wel de ruimte, maar niet meer het onderhoud en de trappen. Zij zoeken naar het gemak van 'de deur achter zich dicht kunnen trekken'.

De kleinschalige grondgebonden woningen zijn bedoeld voor startende gezinnen: zij komen vaak vanuit een appartement of benedenwoning -en vaak ook nog vanuit een huursituatie- en hebben door de gezinsuitbreiding behoefte aan meer leefruimte en een plekje die ze echt van zichzelf kunnen maken doordat ze niet meer hoeven te huren. Omdat de ouders van een jong gezin vaak nog geen ruime financiële middelen hebben opgebouwd, is een rijwoning de meest logische eerste stap naar een grondgebonden woning met tuin. Later zouden zij binnen het project kunnen doorstromen naar een half-vrijstaande woning, die door de omvang en meer vrije ligging duurder is dan een rijwoning. Deze woningen zijn bij aanvang dan ook geschikt voor gezinnen met oudere kinderen, die -omdat ze meerdere kinderen hebben- dus ook meer ruimte nodig hebben. Bovendien hebben zij doorgaans hun financiën al meer op de rit, doordat ze bijvoorbeeld de overwaarde van de verkoop van hun huidige woning kunnen benutten. Gelet op voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het Koersdocument en de gebiedsvisie Landelijk Capelle.

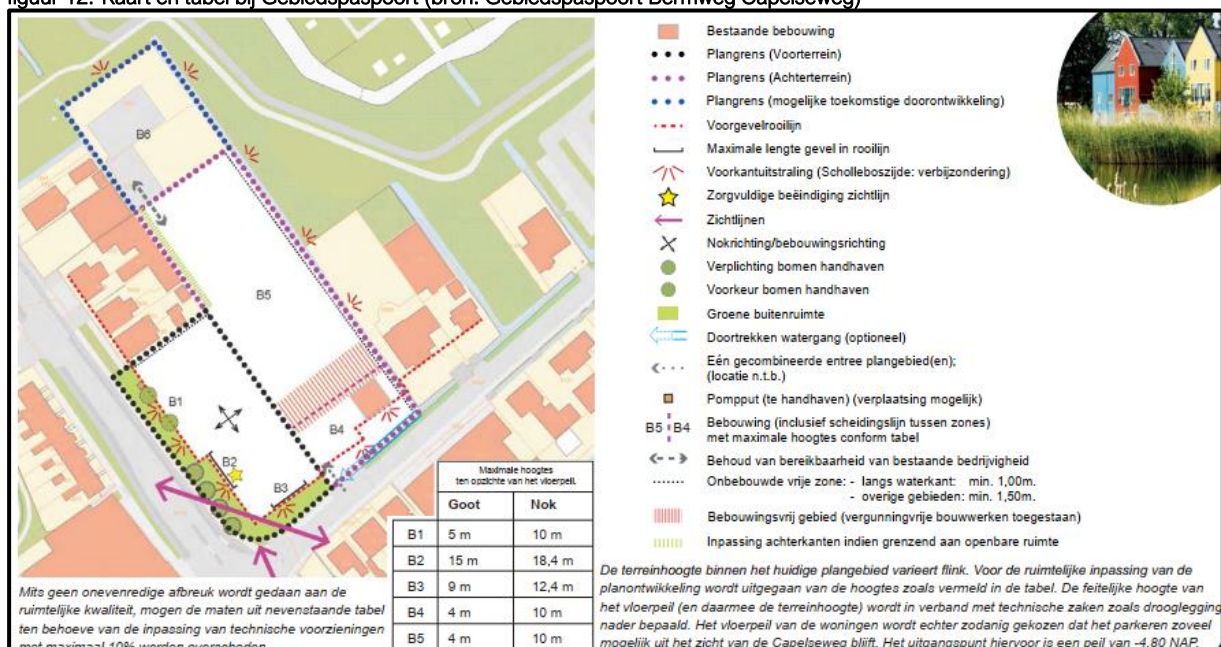
3.3.6 Gebiedspaspoort Capelseweg Bermweg

Op 15 maart 2021 is het Gebiedspaspoort Capelseweg Bermweg vastgesteld. In het Gebiedspaspoort zijn spelregels vastgelegd waarbinnen de herontwikkeling van de projectlocatie verder uitgewerkt kan worden. De spelregels zijn opgesteld aan de hand van enkele ambities voor de te ontwikkelen locatie:

1. kwaliteitsimpuls van het kruispunt;
2. kansen voor alleenstaanden en kleine huishoudens;
3. verbeterde ontsluiting voor autoverkeer
4. een fijne omgeving;
5. meer kwaliteit door groen en water;
6. kansen om aan te haken voor directe omgeving.

Gezamenlijk leiden deze zes ambities tot realisatie van de primaire ambitie; het verbeteren van de kwaliteit van het kruispunt met passende bebouwing. In de spelregels wordt verwezen naar verschillende deelgebieden (B1 t/m B5) en bijbehorende tabel, zie figuur 12.

figuur 12. Kaart en tabel bij Gebiedspaspoort (bron: Gebiedspaspoort Bermweg Capelseweg)



De ruimtelijke spelregels zijn opgesteld voor zowel het voor- als het achterterrein. Aangegeven is dat herontwikkeling alleen kan plaatsvinden als het achterterrein onderdeel is van een integrale planontwikkeling in combinatie met het voorterrein. De spelregels hebben betrekking op onder andere het programma, de bebouwing, parkeren, openbare ruimte en beeldkwaliteitscriteria. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het voldoen aan de spelregels geen doel op zich betreft, maar het realiseren van de ambitie dit wel is.

Relatie tot de ontwikkeling

Onderhavig initiatief is in lijn met het Gebiedspaspoort Capelseweg Bermweg opgesteld en uitgewerkt. Onderstaand wordt aan de hand van de ambities uit het Gebiedspaspoort de ontwikkeling nader gemotiveerd en toegelicht.

1. kwaliteitsimpuls van het kruispunt;

De huidige ruimtelijke kwaliteit van het kruispunt kan sterk verbeteren. Het kruispunt Capelseweg Bermweg vormt een van de entrees van de stad. Wanneer men vanaf de A20 richting Capelle aan den

IJssel rijdt vormt de projectlocatie een belangrijk element aan de lange oprijlaan naar het centrum. De opgave bestaat daarom uit het maken van een mooi gezicht naar de Bermweg, de Capelseweg en de kruising.

In het projectplan is de locatie uitgewerkt als een hernieuwde entree van de stad. Daarbij is in aansluiting op de gebiedsvisie Landelijk Capelle de architectuur vormgegeven met een dorpse uitstraling. Aan het kruispunt Capelseweg Bermweg is het appartementengebouw gesitueerd, het bouwvolume met de meeste maat. Daarbij zorgt de terugliggende hoek voor een extra markering aan de zijde van het kruispunt.

2. kansen voor alleenstaanden en kleine huishoudens;

Naar aanleiding van het woningmarktonderzoek is de projectlocatie aangemerkt voor de realisatie van kleinere woningen. In lijn hiermee is er sprake van een toegenomen vraag naar huisvesting voor kleine huishoudens (één- en tweepersoonshuishoudens). De ligging van de projectlocatie, gekenmerkt door de ligging nabij voorzieningen, op korte afstand van het Schollebos en het levendige uitzicht, sluit aan bij de vraag van de doelgroep.

Om vervolgens aan te sluiten bij de ambitie 'kansen voor alleenstaanden en kleine huishoudens' is een deel van het woonprogramma gereserveerd voor kleinere appartementen. De kleinste appartementen beginnen bij circa 60 m² en zijn geprijsd onder de NHG-grens. Met NHG betalen kopers doorgaans minder rente, waardoor kopers meer kunnen lenen. De appartementen onder de NHG-grens worden daardoor bereikbaar, daar waar zij normaal gesproken buiten het budget zouden vallen.

3. verbeterde ontsluiting voor autoverkeer;

In de bestaande situatie voldoet de ontsluiting van de projectlocatie niet aan de voorschriften vanuit onder andere veiligheidsoverwegingen. Het parkeerterrein is middels een in-/uitrit op zeer korte afstand van het kruispunt Capelseweg/ Bermweg gesitueerd. De tweede en derde in-/uitrit zijn tevens op de Bermweg ontsloten, waardoor op korte afstand van een intensief gebruikt kruispunt drie inritten zijn gesitueerd. De tweede en derde in-/uitrit functioneren ten behoeve van de toetreding van de bestaande bebouwing op de projectlocatie en de twee bedrijfsperven aan de achterzijde (noordzijde) daarvan.

In de nieuwe situatie wordt een verbetering gerealiseerd voor wat betreft de ontsluiting van autoverkeer. Dit is in lijn met de beschreven ambitie in het gebiedspaspoort. In de nieuwe situatie is sprake van één hoofdtoegangsweg. Enkel de vrijstaande woningen worden gezamenlijk ontsloten via één nieuw aan te leggen in-/uitrit. De hoofdtoegangsweg is gesitueerd ter plaatse van de bestaande tweede in-/uitrit. Hierdoor komt de ontsluitingsweg die het meest dicht op de kruising gesitueerd is te vervallen en verbeterd de ontsluiting van het projectgebied.

4. een fijne omgeving;

In gevolge van de ligging aan het kruispunt van de Capelseweg en de Bermweg is sprake van twee duidelijke voorkanten van het projectgebied. In het gebiedspaspoort wordt aangegeven dat ook het binnenterrein van belang is voor de woonkwaliteit in het te herontwikkelen gebied. In de huidige situatie is het binnenterrein in gebruik door bedrijvigheid en wordt de uitstraling bepaald door bedrijfsbebouwing en het omliggende terrein.

De beschreven ambitie op dit aspect voorziet in de opgave om juist ook aan de binnenzijde kwaliteit toe te voegen. Essentieel element daarbij betreft het zorgvuldig inrichten van de buitenruimte. In reactie op deze ambitie heeft Mahler Vastgoed Ontwikkeling het stedenbouwkundig bureau 'de Stijlgroep' gevraagd de openbare ruimte van het te herontwikkelen gebied te ontwerpen. Door 'de Stijlgroep' al vroegtijdig te betrekken bij de uitwerking van het plan is de openbare ruimte niet om het bouwplan ontworpen, maar in zijn totaliteit. Daarbij is het Q-team van de gemeente Capelle aan den IJssel een belangrijke

sparringpartner geweest. Ook zal dit team in het kader van de toets aan de redelijke eisen van Welstand betrokken zijn bij onderhavige ontwikkeling.

Het binnenterrein wordt in de gewenste situatie niet meer ervaren als een terrein. Door ter plaatse van de te realiseren voorgevels van woningen straten te situeren waarvan de parkeergelegenheid geen onderdeel is, ontstaan er woonstraten met een dorpse uitstraling. Auto's worden met name geparkeerd aan de ontsluitingsweg van de projectlocatie, waardoor op korte afstand van de woningen het aantal auto's afneemt. Het voetpad heeft een prominentere rol en de ontsluitingsweg betreft een woonerf.

5. meer kwaliteit door groen;

Naast een fijne woonomgeving is één van de ambities om meer kwaliteit te realiseren door groen en water. In de bestaande situatie heeft de Capelseweg een groen karakter. De bestaande bomen aan de Capelseweg maken deel uit van de doorgaande laanstructuur. Deze structuur dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Ter plaatse van de projectlocatie is de watergang aan de oostzijde deels gedempt.

In de nieuwe situatie wordt meer kwaliteit gerealiseerd door onder andere de realisatie van voortuinen en groen erfafscheidingen. Meer concreet gaat dit om het uit het zicht parkeren van auto's ter plaatse van het appartementengebouw en het doorzetten van groene voortuinen. In het Schollebos wordt voorzien in de aan te leggen watercompensatie (145 m²) aansluitend op het daar reeds aanwezige water. Op de (locatie van de) watercompensatie wordt in paragraaf 4.5 nader ingegaan.

6. kansen om aan te haken voor directe omgeving.

De projectlocatie ligt aan het kruispunt van de Capelseweg en de Bermweg. De kwaliteitsimpuls ter plaatse van deze gronden biedt eveneens een kans voor omliggende locaties. De verbeterde uitstraling van het kruispunt wordt door onderhavig plan bewerkstelligd, maar kan verder worden uitgebreid door ook de hoeken tussen de Bermweg en de Ringvaart te betrekken. Tevens wordt het achterliggende bedrijventerrein genoemd als kanshebber voor verdere kwaliteitsverbetering. In het Gebiedspaspoort Capelseweg Bermweg is aangegeven dat herontwikkeling van het achterliggende bedrijventerrein kansen biedt voor onder meer een gecombineerde inrit, geclusterde parkeervoorziening en het maken van een echte woonbuurt met een verbeterde uitstraling richting het Schollebos.

De ambitie om de kwaliteitsverbetering ter plaatse van de gronden aan het kruispunt van de Capelseweg en de Bermweg verder vorm te geven hebben geresulteerd in belangrijke uitbreidingen van de projectlocatie door Mahler Vastgoed Ontwikkeling. Het vergroten van de ontwikkellocatie met nagenoeg het gehele achterterrein heeft geresulteerd in een plan voor een nieuwe woonbuurt. De kwaliteitsverbetering wordt hierdoor doorgevoerd van het parkeerterrein naar de bedrijfshal en de omliggende gronden. De verbinding met het Schollebos wordt hierdoor verder versterkt. Dit niet alleen door de kortere afstand van de herontwikkeling tot het Schollebos, maar ook door uitbreiding van de ruimten en mogelijkheden voor versterking van de groene elementen in het gebied.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het Gebiedspaspoort Capelseweg Bermweg.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

In deze paragraaf wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Indien sprake is van een enigszins substantiële toename van bouwmogelijkheden of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop, is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling voegt planologisch gezien 38 zelfstandige wooneenheden toe ter plaatse van de te herontwikkelen locatie in Capelle aan den IJssel.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden gemotiveerd. Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De drie treden van de Ladder zijn losgelaten en het volgende geldt:

Artikel 3.1.6. lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 38 zelfstandige wooneenheden ter plaatse van de te herontwikkelen locatie in Capelle aan den IJssel. De focus voor woningbouwontwikkelingen is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit, en dat blijkt ook uit het voorliggende initiatief. Daarnaast bestaat het programma uit een mix van woningtypologieën waardoor woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Het te realiseren programma sluit aan op de behoefte van de Capellenaren.

Daarnaast reageert het plan op de in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 opgenomen afspraken voor woningbouw geldend voor de regio Rotterdam. In de regionale doelstellingen is opgenomen dat de streefvoorraad 638.300 woningen bedraagt in 2030. Onderstaand is een fragment van de tabel ingevoegd waarop de aantallen voor de gemeente Capelle aan den IJssel uit het Regioakkoord weergegeven zijn:

tabel 1. (fragment van) samenvattende tabel: de regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad

Gemeente	Totale voorraad 2017	Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen	Saldo 2030 t.o.v. 2017
Capelle aan den IJssel	30.750	32.100	1.350
Totaal	584.700	641.428	56.728

Onderhavig plan levert een bijdrage aan de regionale afspraken om voldoende woningen te realiseren in de regio Rotterdam en in Capelle aan den IJssel. Daarnaast voorziet het initiatief in een mix van woningtypologieën en voldoet het plan hiermee tevens aan de behoefte van Capelle aan den IJssel.

Locatiekeuze

Het bestaand stedelijk gebied is het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De projectlocatie bestaat in de huidige situatie uit een (in bouwkundig slechte staat verkerende) twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning, beide met bijgebouwen, bestaande bedrijfsbebouwing en een verhard parkeerterrein. De locatie wordt omringd door veelal woon- en bedrijfsbebouwing. In het projectgebied zelf is sprake van

een woon-/verblijfsfunctie gecombineerd met een werkfunctie. Er is sprake van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing. Deze bebouwing is geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Daarmee valt de herontwikkelingslocatie in een gebied dat kan worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied.

De beoogde herontwikkeling is in lijn met de aangegeven doelstelling van Capelle aan den IJssel om niet in te zetten op verdere groei, maar op stadsverbetering. De locatie aan het kruispunt Bermweg/ Capelseweg is vanwege de bestaande situatie en de ligging in Capelle één van de locaties waar stadverbetering gewenst is.

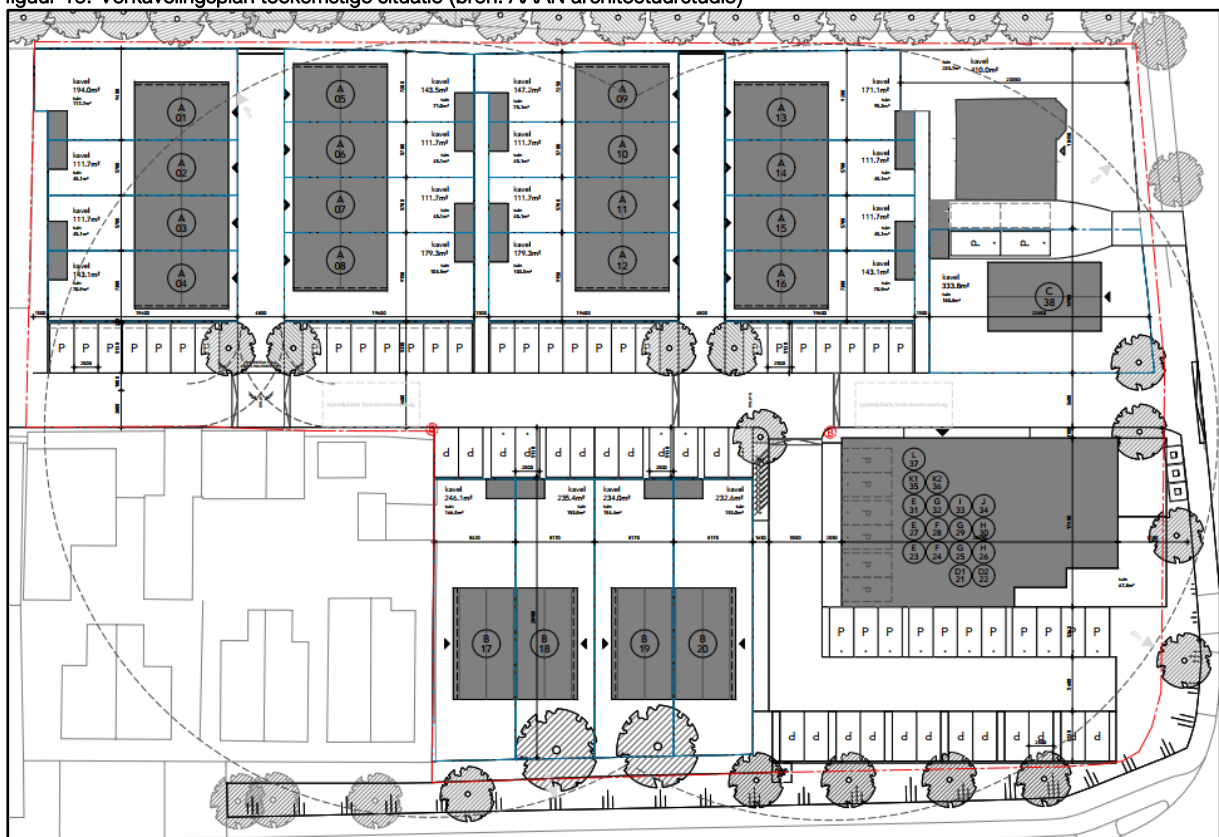
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenen ontwikkeling voldoende is gemotiveerd op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro). Zowel de behoefte als de locatiekeuze van het plan is beschreven en in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedenbouw

Onderhavige ontwikkeling is zorgvuldig ingepast in de locatie. De locatie wordt gekenmerkt door de samenkomst van twee karakteristieke, oude wegen en het contrast tussen enerzijds de stedelijke drukte van het verhoogde kruispunt en anderzijds de rust van het nabijgelegen Schollebos.

figuur 13. Verkavelingsplan toekomstige situatie (bron: AAAN architectuurstudio)



In de planopzet is ervoor gekozen om aan zowel de Capelseweg als de Bermweg aan te sluiten met gebiedseigen bouwtypologieën. Voor de Capelseweg zijn dit de karakteristieke halfvrijstaande woningen met de kaprichting dwars op de weg, waarvan er in totaal 4 toegevoegd worden. De Bermweg kenmerkt zich door vrijstaande woningen met een brug, waarvan er 1 wordt toegevoegd. De hoek van het kavel bij de samenkomst van de twee wegen achter het verhoogde kruispunt leent zich voor een substantiële

volume. Hier is een appartementengebouw geprojecteerd van samengestelde volumes met trapsgewijs aflopende terrassen richting de Bermweg. Het appartementengebouw herbergt voornamelijk bescheiden gezinsappartementen met op de bovenste lagen enkele grotere 'penthouses' met riante terrassen.

Het achterliggende gebied aan de noordzijde heeft een rustiger karakter en ligt meer in de nabijheid van het Schollebos. In het plan is er hier voor gekozen om een wat kleinschaligere, kindvriendelijke typologie toe te passen. Hier zijn 16 eengezinswoningen gesitueerd in korte rijen van vier woningen per rij. De voorzijdes van de eengezinswoningen zijn gelegen aan 2 autovrije 'woonstraatjes' waar ruimte is voor spelende kinderen. Deze straatjes bieden zicht op het achtergelegen Schollebos.

Om de coherentie tussen de verschillende typologieën in het plan te waarborgen is er in de architectonische uitwerking voor gekozen om overeenkomst te zoeken in de materialisering. Alle gebouwen worden uitgevoerd in een warme kleur (rood/bruin gemêleerd) metselwerk en voorzien van een kenmerkende, typologie-specifieke kap van lichtgrijze dakpannen. De kappen (van de laagbouw) zijn 'doorgetrokken' naar beneden, waardoor een beeld ontstaat van één laag met kap. Hierdoor wordt aansluiting gevonden op het landelijke karakter van de omgeving. Ook ontstaat hierdoor, ondanks de verschillende typologieën, een buurt met een sterke, eigen identiteit.

4.3 Verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Ontsluiting

De projectlocatie ligt aan de Bermweg/ Capelseweg in Capelle aan den IJssel. De Capelseweg is een belangrijke entree van Capelle. Wanneer men vanaf de A20 richting Capelle aan den IJssel rijdt vormt de projectlocatie een belangrijk element aan de lange oprijlaan naar het centrum. Via de Capelseweg is de projectlocatie dan ook goed bereikbaar vanaf de snelweg. Daarnaast bevinden zich binnen enkele kilometers van het projectgebied station Rotterdam Alexander en Capelle Schollevaar. Eveneens op korte afstand van de projectlocatie zijn de metrostations Capelle Centrum en Rotterdam Schenkel gelegen. De meest dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich aan de Capelseweg en de Kanaalweg, op minimaal 100 meter vanaf de projectlocatie. De gronden zijn hiermee ook goed aangesloten op het openbaar vervoer.

In de huidige situatie voldoet de ontsluiting van het parkeerterrein niet aan de voorschriften vanuit onder andere veiligheidsoverwegingen. De in-/uitrit naar het parkeerterrein is op zeer korte afstand van het kruispunt Bermweg/ Capelseweg gesitueerd. De tweede en derde inrit zijn tevens op de Bermweg ontsloten waardoor op korte afstand van een intensief gebruikt kruispunt drie inritten zijn gesitueerd. In de nieuwe situatie vervalt de bestaande inrit naar het parkeerterrein. De bestaande te behouden inrit wordt de hoofdtoegangsweg naar de woningen. Deze inrit ligt op ruime afstand van het drukke kruispunt waardoor de ontsluiting sterk verbeterd. In de nieuwe situatie is de projectlocatie derhalve goed bereikbaar én goed ontsloten.

De inrichting van het woonerf en de ontsluiting van het plangebied is afgestemd met de veiligheidsdiensten. Vanwege het ontbreken van de mogelijkheid om te keren voor de hulpdiensten is overeengekomen een hamerstuk aan te brengen.

Verkeersgeneratie

De projectlocatie bestaat in de huidige situatie uit een twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning, bestaande bedrijfsbebouwing en een verhard parkeerterrein. In de toekomstige situatie wordt door herontwikkeling een programma gerealiseerd van 38 wooneenheden. Het programma voorziet in

zeventien appartementen, één vrijstaande woning, vier halfvrijstaande woningen en zestien eengezinswoningen. De bestaande vrijstaande woning in het plangebied is ingepast in de herontwikkeling. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW (publicatie 381). De gemeente Capelle aan den IJssel, waar de projectlocatie zich bevindt, wordt met een omgevingsadressendichtheid van 2.263 aangemerkt als 'sterk stedelijk'. Binnen Capelle aan den IJssel ligt de planlocatie in de resterende bebouwde kom. Op basis van deze gegevens kan de maximale verkeersgeneratie voor de beoogde ontwikkeling berekend worden. In tabel 2 is de verkeersgeneratie per etmaal in de toekomstige situatie weergegeven.

tabel 2. Verkeersgeneratie per etmaal

Soort woning	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie per eenheid	Max. verkeersgeneratie	Aandeel licht verkeer	Aandeel zwaar verkeer
Appartement, koop, duur	17	7,5	127,5	27,16	0,34
Vrijstaand, koop	1	8,6	8,6	8,58	0,02
Halfvrijstaand, koop	4	8,2	32,8	32,72	0,08
Tussen/ hoek, koop	16	7,5	120	119,68	0,32
Totaal	38		288,9	288,14	0,76

Het beoogde plan heeft een verkeersgeneratie van in totaal circa 289 verkeersbewegingen licht verkeer per etmaal. Verder kan er op basis van CROW-kengetallen uitgegaan worden van 0,02 vrachtverkeersbewegingen per woning, wat afgerond neerkomt op 1 vrachtwagenbeweging per etmaal. Deze verkeersgeneratie als gevolg van het plan is goed op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur.

Parkeren

In het kader van het aspect parkeren is door Mees Ruimte & Milieu een parkeerkundige onderbouwing opgesteld, zie bijlage 1. In de parkeerkundige onderbouwing wordt voor het beoogde plan ingegaan op het aspect parkeren. Deze paragraaf beschrijft beknopt de resultaten van het bijgevoegde onderzoek.

Autoparkeren

Het vaststellen van een plan voor de bouw of uitbreiding van een bestaand gebouw en/of het veranderen van een functie wordt alleen toegestaan wanneer aangetoond is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 'Voldoende' betekent dat tenminste voldaan wordt aan het geldende parkeerbeleid.

Voor onderhavig plan wordt gebruik gemaakt van de 'Nota Parkeerbeleid 2015' zoals vastgesteld door de gemeente Capelle aan den IJssel op 14 december 2015. Het plangebied ligt binnen de zone 'schil/ rest van de bebouwde kom' en er worden in totaal 38 woningen gerealiseerd. In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is de parkeerkundige onderbouwing van de ontwikkeling opgenomen.

Uit de parkeerkundige onderbouwing blijkt dat het beoogde plan een normatieve parkeerbehoefte heeft van 69 parkeerplaatsen. Indien dubbelgebruik wordt toegepast vindt het maatgevende moment plaats op de werkdag avond en is op dat moment sprake van een netto parkeerbehoefte van in totaal 65 parkeerplaatsen. Hierin is rekening gehouden met de 23 exclusieve parkeerplaatsen die niet beschikbaar zijn voor dubbelgebruik (toegewezen parkeerplaatsen). Aanvullend is met de gemeente Capelle aan den IJssel afgesproken dat ter plaatse van de ontwikkellocatie 6 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de parkeerbehoefte van omliggende percelen. Dit brengt de totale netto parkeerbehoefte op 71 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie worden binnen de begrenzing van het plangebied 71 parkeerplaatsen gerealiseerd, zie tabel 3. Hiermee wordt voldaan aan de berekende netto parkeerbehoefte van het plan conform de 'Nota Parkeerbeleid 2015'.

tabel 3. Parkeeraanbod

Locatie		p.p.
Toegewezen/ garage		21
Op eigen terrein		2
In openbaar gebied	t.b.v. woningen in projectgebied	42
	t.b.v. bestaande omliggende woningen	6
Totaal parkeeraanbod		71

Voor wat betreft de inpassing van de parkeervoorziening in het project is de parkeergelegenheid voor het appartementengebouw deels ingepast onder het gebouw en wordt het overige deel gerealiseerd in de luwte van het verhoogde kruispunt. Een pergola constructie waarborgt een groene relatie tussen de geparkeerde auto's en de voorbijgangers op het kruispunt. Voor de eengezinswoningen zijn alle parkeerplaatsen gesitueerd langs de ontsluitingsweg van de buurt op korte loopafstand van de woningen. Bij de vrijstaande woning wordt er (gebiedseigen voor de Bermweg) geparkeerd op eigen terrein naast de woning. De parkeervoorziening voor de halfvrijstaande woningen is gesitueerd aan de achterzijde van de tuin onder een pergola. Toegewezen parkeerplaatsen worden voorzien van een huisnummeraanduiding zodat voor bewoners/ bezoekers duidelijk is dat dit een toegewezen parkeerplaats betreft.

Fietsparkeren

In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is in parkeerkundige onderbouwing tevens ingegaan op het fietsparkeren. Het Bouwbesluit stelt voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In onderhavige ontwikkeling wordt aan dit artikel voldaan voor wat betreft de eengezinswoningen, vrijstaande woning en de halfvrijstaande woningen. Bij de 17 appartementen in het appartementengebouw wordt geen individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit gerealiseerd. Wel wordt in het appartementengebouw voorzien in een gemeenschappelijke fietsenberging.

Op de begane grond is een algemene fietsenberging beoogd die ruimte biedt aan in totaal 42 fietsparkeerplekken voor 17 appartementen (2,5 plaatsen per appartement). Het fietsparkeeraanbod in de gemeenschappelijke fietsenberging is hiermee hoger dan de benodigde 36 fietsparkeerplaatsen zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst voor dit project. Uit de parkeerkundige onderbouwing blijkt dat op twee fietsparkeerplekken na (in de algemene fietsenberging) voldaan wordt aan de benodigde fietsparkeerplekken volgens de gemeentelijke norm. Echter wordt in het openbaar gebied voorzien in 10 fietsparkeerplekken. Voor bezoekers die per fiets komen wordt hierdoor eveneens voorzien in voldoende fietsparkeerplekken in het openbaar gebied.

Conclusie

Ter plaatse van de projectlocatie is voldoende ruimte om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. De locatie is goed ontsloten en de extra verkeersgeneratie is goed op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur met goedkeuring van de veiligheidsdiensten.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet

en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Erfgoednota Capelle aan den IJssel

Het beleid voor archeologie en cultuurhistorie in de gemeente Capelle aan den IJssel is vastgelegd in de Erfgoednota Capelle aan den IJssel 2018. In de bijlagen bij de Erfgoednota is de Archeologische kenmerken- en waardenkaart bijgevoegd. De archeologische kenmerkenkaart geeft inzicht in de tot op heden bekend zijnde 'sporen' uit de ontstaansgeschiedenis die zich in de bodem bevinden. De archeologische waardenkaart geeft aan op welke terreinen en bij welke bodemingrepen een toets op de noodzaak van archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

In de gemeente zijn 18 rijksmonumenten en 45 gemeentelijke monumenten beschermd. Daarnaast zijn 41 objecten aangewezen als 'overig waardevol', maar deze kennen geen bijzondere bescherming. De beschermde dorpsgezichten zijn beschermd middels de geldende bestemmingsplannen.

Situatie projectgebied archeologie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Als gevolg van de dubbelbestemming dient bij grondbewerkingen die dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld en het een groter oppervlak bedraagt dan 100 m² een archeologisch onderzoeksrapport te worden aangeleverd.

Verder wordt aan het projectgebied op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Capelle aan den IJssel (AWK 2010) een redelijk tot hoge archeologische verwachting toegekend. In voorliggend plan wordt, met uitzondering van de watercompensatie, niet dieper gegraven dan 1 meter beneden het maaiveld. De nieuwbouw wordt onderheid. In gevolge van het plan worden de vrijstellingsgrenzen overschreden zoals behorend bij de dubbelbestemming.

De beoogde ontwikkeling in het projectgebied is voor advies voorgelegd aan de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR). In het advies van 23 september 2019 (zie bijlage 2) wordt aangegeven dat er geen reden tot archeologisch vooronderzoek bestaat.

Voor wat betreft de zuidelijke percelen is er reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd in 2008. Deze percelen hoeven niet nogmaals te worden onderzocht. Het betreft het onderzoek (Koeman, S.M., 2008: *Bermweg te Capelle aan den IJssel. Gemeente Capelle aan den IJssel. Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek door middel van grondboringen* (Synthegra Rapport S083200), Doetinchem). De watercompensatie bevindt zich in het reeds onderzochte gebied.

Voor wat betreft het niet onderzochte gebied gaan dus alleen de heipalen naar diepere, mogelijk kansrijke niveaus. Gezien het beoogde plan zal het heipalenplan niet intensief zijn. De kans is klein dat door het heien archeologische waarden in die mate worden verstoord dat eventueel toekomstig onderzoek niet meer mogelijk is. In verband hiermee wordt een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk geacht. De locatie is daarom voor de voorgenomen ontwikkeling vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

Situatie projectgebied cultuurhistorie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied geen dubbelbestemming waarbij cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd. Tevens is de huidige bebouwing niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van beschermd stads- en dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De projectlocatie kent op basis van het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming voor archeologie. De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft voor het beoogde plan aangegeven dat er geen reden tot archeologisch vooronderzoek bestaat. Ten aanzien van cultuurhistorie treden geen belemmeringen op, omdat geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Water

Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

Waterbeheerder

De projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hanteert voor de ontwerp en inrichting van een gebied een aantal algemene uitgangspunten. Zo moet worden zorg gedragen dat:

1. de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd blijft;
2. het watersysteem duurzaam voldoet aan de normen voor berging, aan- en afvoer (wateropgave). Bij een verhardingstoename van >500 m² dient een watercompensatie plaats te vinden. Indien bestaand water gedempt wordt, dient deze oppervlakte één op één gecompenseerd te worden. Als deze waterberging ter plaatse niet te realiseren is, dient dit elders binnen het zelfde peilgebied, zo dicht mogelijk bij de locatie gecompenseerd te worden;
3. de waterkwaliteit niet achteruitgaat dan wel kan verbeteren;
4. het beheer en het onderhoud van het watersysteem, de waterkeringen en de wegen op een verantwoorde en efficiënte wijze mogelijk zijn;
5. negatieve effecten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien noodzakelijk worden mitigerende en compenserende maatregelen genomen;
6. er geen afwenteling plaatsvindt van negatieve effecten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap het stedelijk waterplan en deelwaterplannen opgesteld. Het deelwaterplan geeft weer hoe de gemeente het waterbeleid

implementeert. Daarnaast heeft de gemeente Capelle aan den IJssel ook een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) vastgesteld.

In de toekomstige situatie worden 38 woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding op de locatie. Daarom is de ontwikkeling, het borgen van waterveiligheid en de watercompensatie in overleg met de waterbeheerder opgesteld, door middel van de zogenaamde watertoets. De watertoets is uitgevoerd op 23 juni 2020 en de resultaten zijn bijgevoegd in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Watersysteem

Oppervlaktewater

Ter plaatse van het plangebied en in de nabije omgeving is oppervlaktewater aanwezig. Aan de oostzijde, in de zuidoosthoek en middenin het plangebied is overig water gesitueerd. Voor wat betreft het overig water aan de oostzijde en in de zuidoosthoek, geldt dat HHSK het onderhoud uitvoert.

Grondwater

In het onderzoek zoals uitgevoerd door Tauw is aangegeven dat de bodem opgebouwd is uit klei/veen lagen op fijn zand. De maaiveldhoogte is (afhankelijk van de exacte locatie in het plangebied) circa -5m t.o.v. NAP. Het peilbeheer is voor het plangebied niet verankerd in het Peilbesluit Polder Capelle aan den IJssel, de planlocatie ligt immers net buiten de begrenzing van het peilbesluit. Uit figuur 14 blijkt dat de planlocatie ligt ter plaatse van en nabij meerdere waterscheidingen. Deze waterscheiding geeft de scheiding weer tussen peilgebieden zoals aangeduid op de bij de legger behorende kaarten. De waterscheiding gelegen in het midden van het gebied blijft gehandhaafd door middel van een duiker verbinding welke gerealiseerd wordt.

figuur 14. Uitsnede leggerkaart ter plaatse van projectlocatie (rode streeplijn) (bron: Legger HHSK)



Waterkering

Nabij het plangebied ligt de Ringvaart van de Polder Prins Alexander. De Ringvaart kent beschermingszones waar rekening mee moet worden gehouden, maar deze strekken niet tot aan het plangebied. Wel ligt er een waterscheiding (een scheiding tussen peilgebieden) in het plangebied. Een

waterscheiding wordt beschouwd als een overige waterkering als bedoeld in de Waterwet. Een andere waterkering en/of beschermingszone ligt niet binnen het plangebied.

Gewoon onderhoud van de waterscheiding is er met name op gericht om de bekleding van de waterscheiding in stand te houden en de waterscheiding bereikbaar te houden voor onderhoudsmaterieel en inspecties. Het Hoogheemraadschap blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de waterscheiding.

Riolering

In het plangebied wordt een gescheiden stelsel aangelegd waarbij afstromend hemelwater van schone oppervlakken zoals van daken, direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Afkoppeling geschiedt conform de daarvoor bij het Hoogheemraadschap geldende richtlijnen. Zo wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Binnen de projectlocatie dient hiervoor een nieuwe pompput geplaatst te worden.

Wateropgave

Oppervlaktewater

In de oorspronkelijke situatie is ca. 5.300 m² verhard en in de toekomstige situatie is ca. 5.610 m² verhard van de totale projectlocatie. In de oorspronkelijke situatie wordt er enkel onderscheid gemaakt tussen groen, water en verharding c.q. bebouwing. Het eind 2010 gesloopte kerkgebouw is in het verhard oppervlak meegenomen (ca. 500 m²), de huidige (groene) invulling is namelijk van tijdelijke en strategische aard. Derhalve is bebouwing hier in het vigerend bestemmingsplan (2014) toegestaan. In de nieuwe situatie zijn tuinen als 50% verhard gerekend ($2.522 \text{ m}^2 / 2 = 1.261 \text{ m}^2$), de parkeerplaatsen (ca. 808 m²) – bestaande uit versterkt gras ten behoeve van regenwateropvang – zijn niet als groen maar als verhard gerekend. Doordat er niet meer dan 500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd, betekent dit volgens de Keur van het Hoogheemraadschap dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. De hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie is immers met ca. 310 m² toegenomen ten aanzien van de oorspronkelijke situatie.

figuur 15. Bestaande situatie (bron: AAAN architectuurstudio)



figuur 16. Toekomstige situatie (bron: AAAN architectuurstudio)



Er wordt echter wel bestaand water gedempt. Daarom is het van belang dat de hoeveelheid te dempen water in vervangend water wordt teruggebracht. Dit wordt gerealiseerd door middel van de realisatie van vervangend water van 145 m².

Aanleg van vervangend water is binnen de projectlocatie niet mogelijk, waardoor het benodigde oppervlakte vervangend water wordt teruggebracht buiten de begrenzing van de projectlocatie. Conform voorwaarde van het Hoogheemraadschap dient het vervangend water teruggebracht te worden op een locatie binnen hetzelfde peilgebied of in een lager peilgebied. Gronden die behoren tot het nabijgelegen Schollebos komen hiervoor in aanmerking, in onderstaande figuren is de topografische ligging van de watercompensatielocatie inzichtelijk gemaakt. Bij de locatiekeuze voor de watercompensatie is rekening gehouden met de voorkeur van de meerderheid van de "Vrienden van het Schollebos". Bij de verdere uitwerking en inrichting van de watercompensatie zal aandacht uitgaan naar de ecologische meerwaarde van het te realiseren water en zullen belanghebbenden nadrukkelijk worden betrokken in de afwegingen en uitwerking.

figuur 17. Beoogde watercompensatie in het Schollebos ten opzichte van ontwikkellocatie (bron: AAAN architectuurstudio)



Bestaande water

Watercompensatie 145m²

Nieuwe PE 2600-duiker.
Gewenste b.o.b.
1-3 lucht
2-3 water
Afhankelijk van hoogteligging data kabel

Bestaande dijk 2600 Staal

grenzende sloot (welke in een lager peilgebied ligt).

Grondwater

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, keurbeschermings- en/of attentiegebied. Wel ligt de planlocatie ter plaatse van een waterscheiding en gelden er derhalve meerdere peilgebieden. De waterscheiding blijft gehandhaafd doordat de huidige inlaat zal worden verlengd zodat er voldoende doorstroming blijft vanuit het hoger gelegen waterpeil (Ringvaart) naar lager gelegen peilgebieden. Het grondwaterpeil wordt middels een DIT-riool, dat afwatert op de noordoost aangelegen sloot, op peil gehouden.

Waterkering en waterveiligheid

De Ringvaart van de Polder Prins Alexander en de bijbehorende beschermingszone ligt niet ter plaatse van het plangebied. Wel is sprake van een waterscheiding; een 'overige waterkering'. Het Hoogheemraadschap blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de waterscheiding.

Riolering

De beoogde ontwikkeling heeft een toename van het aantal woningen tot gevolg. Omdat woningen voor aanzienlijk meer afvalwater zorgen dan de andere functies krijgt het riool meer afvalwater te verwerken. De ontwikkeling zal worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Ten aanzien van de belasting van het bestaande rioolstelsel worden geen belemmeringen verwacht.

Waterkwaliteit

Om waterkwaliteit te waarborgen wordt onder andere de afvoer van regen- en vuilwater conform de geldende eisen ontworpen. Er wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

tabel 4. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: VNG handreiking)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-uitgave zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-uitgave gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het

woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Gebied met functiemenging

Een gebied met functiemenging is een gebied waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent drie milieucategorieën (A t/m C) aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld. In een dergelijke situatie gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid van de functie beoordeeld aan de hand van ruimtelijk relevante milieucategorieën. Er is sprake van drie categorieën:

- A. activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- B. activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- C. de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Een categorie B activiteit is een activiteit die in gemengd gebied kan worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Gesteld kan worden dat deze bedrijfsactiviteiten derhalve op korte afstanden van woningen zijn toegestaan, mits bouwkundig afgescheiden. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Relatie tot de ontwikkeling

De projectlocatie aan de Bermweg/ Capelseweg ligt in een gebied dat kan worden aangemerkt als een gebied met functiemenging. Voor wat betreft de gronden met de enkelbestemming 'Gemengd' wordt verwezen naar de bedrijven zoals opgenomen in bijlage 3 van het vigerende bestemmingsplan. In de bijlage wordt geen milieucategorie 1, 2, 3.1 etc. genoemd, maar is aan elke bedrijfsactiviteit een A, B of C toegekend.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de wijziging van het geldende bestemmingsplan, waardoor ook in de toekomstige situatie de gronden onderdeel blijven van het gebied voor functiemenging. De voorgenomen ontwikkeling hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de richtafstanden zoals gekoppeld aan milieuzonering, maar aan bijlage 3 'Functiemenging' van het vigerende bestemmingsplan.

Toegestane bedrijfsactiviteiten

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de projectlocatie woningen deels uitgesloten, zie paragraaf 2.3 en figuur 6. Echter is de woonfunctie direct aangrenzend aan de gronden waar bedrijvigheid wordt toegestaan reeds toegestaan. Gesteld kan worden dat bestaande bedrijvigheid niet (extra) wordt beperkt door op de gronden waar een woonfunctie is toegestaan, onderhavige woningbouwontwikkeling te realiseren. Ter plaatse van de gronden waar binnen het plangebied de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' is een eventuele (extra) belemmering voor de bestaande bedrijven niet zonder meer uit te sluiten en dient getoetst te worden aan bijlage 3 'Functiemenging'.

In de historische bebouwingslinten in het bestemmingsplan Schollebos e.o. (waar onderhavig plangebied onderdeel van is) bevinden zich diverse bedrijven. Daarnaast zijn ten noorden van het plangebied eveneens bestaande bedrijven aanwezig. Ongeacht de bestaande activiteit worden bedrijven in de categorie A en B toegestaan. Indien sprake is van een bouwkundige afscheiding, bijvoorbeeld doordat de panden los van elkaar staan, zijn deze bedrijfsactiviteiten op korte afstand van woningen toegestaan.

In onderhavig project is sprake van verschillende panden, want de te realiseren woningen staan los van de panden waar bedrijfsactiviteiten met categorie A en B zijn toegestaan. Gesteld kan worden dat ter plaatse van die gronden geen sprake is van het (extra) inperken van planologische mogelijkheden. Anderzijds is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen doordat sprake is van bedrijfsactiviteiten met maximaal categorie B én een bouwkundige afscheiding.

Conclusie

Ter plaatse van de omliggende gronden zijn bij recht bedrijfsactiviteiten met maximaal categorie B toegestaan. Hierdoor dient rekening te worden gehouden met een bouwkundige scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en de te realiseren woningen. Doordat sprake is van verschillende panden is voorzien in die bouwkundige scheiding. Daarnaast kan gesteld kan worden dat deels de woonfunctie al is toegestaan en ter plaatse van die gronden geen sprake is van het (extra) inperken van planologische mogelijkheden.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR)

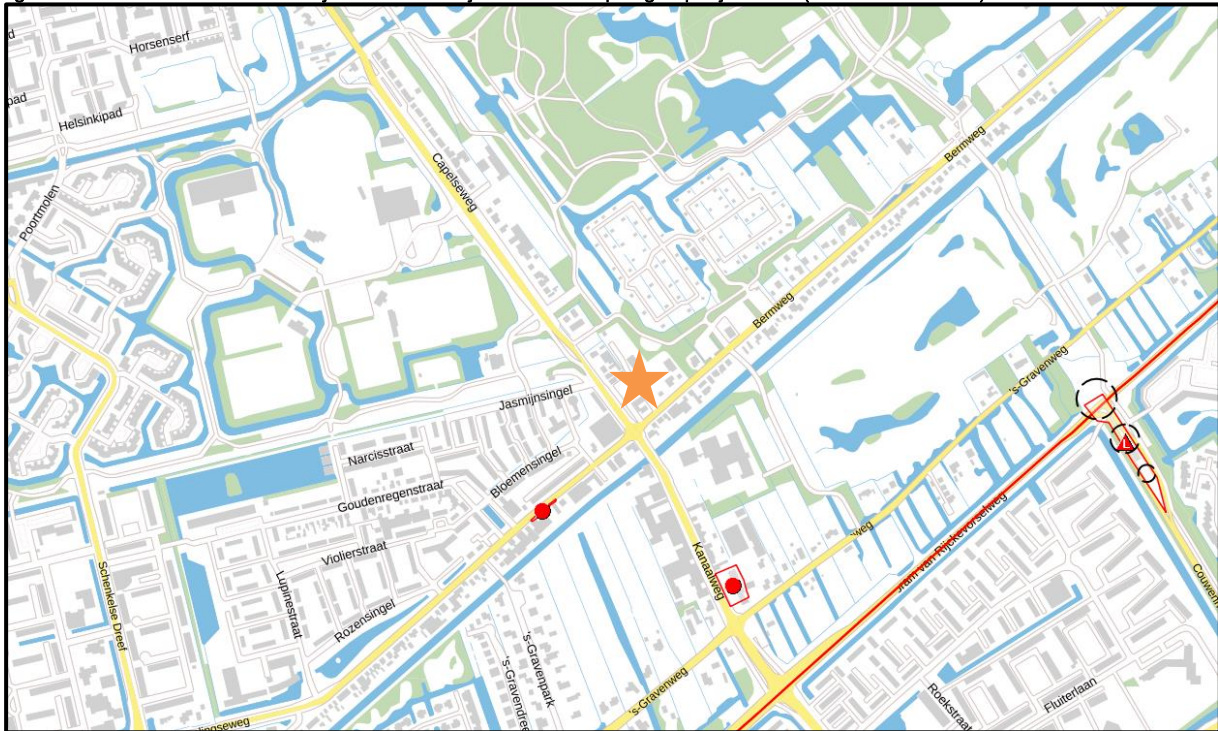
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Relatie tot de ontwikkeling

Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Op basis van de risicokaart is de situatie ter plaatse van het projectgebied beschouwd. Op circa 195 meter vanaf de projectlocatie is het benzinestation Tinq gesitueerd. Door het raadplegen van het rapport bij de risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico 10^{-6} generiek is bepaald op 0 meter. Verder ligt op circa 295 meter vanaf de projectlocatie het bedrijf 'Chris Dijkgraaf Automaterialen Centrum BV'. Ook voor dit bedrijf is de rapportage bij de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat van deze inrichting eveneens het plaatsgebonden risico 10^{-6} generiek is bepaald op 0 meter. Op ruim 520 meter vanaf de projectlocatie ligt de N219. Het invloedsgebied van deze transportroute rijkt echter niet tot aan de projectlocatie.

figuur 19. Uitsnede risicokaart. Projectlocatie: oranje ster. Geraadpleegd op 7 juli 2020 (bron: risicokaart.nl)



Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- het plangebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire bronnen;
- het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water;
- het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een herontwikkeling waarbij het aantal woningen in het gebied toeneemt. Om inzichtelijk te maken of de projectlocatie geschikt is voor het woongebruik, is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. De projectlocatie is onderverdeeld in twee gebieden, namelijk Bermweg 73-75 en Bermweg 77 met het achtergebied. De onderzoeksrapportages zijn in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd en worden onderstaand beknopt beschreven.

Nader asbest en aanvullend verkennend bodemonderzoek Bermweg 73-75

In opdracht van de gemeente Capelle aan den IJssel heeft Tauw in februari 2019 een nader bodemonderzoek naar asbest conform de NEN 5707 en aanvullend verkennend bodemonderzoek naar chemische kwaliteit van de grond uitgevoerd (zie bijlage 4), als aanvulling op eerdere onderzoeken aan de Bermweg 73-75 in Capelle aan den IJssel. Tauw heeft in 2008 en 2009 op de locatie bodemonderzoeken uitgevoerd. In het onderzoek uit 2008 is naar voren gekomen dat er puinbijmengingen zijn en dat er onder het asfalt en de parkeerplaatsen een puinlaag aanwezig is. De grond is derhalve aangemerkt als asbestverdacht en daarom wordt een nader onderzoek geadviseerd. Door middel van het onderzoek uit 2009 is aangetoond dat de eerder aangetoonde matige verontreiniging met lood en zink zich beperkt tot de aanwezige puin- en slakken verharding onder de kleilaag en de daaronder aanwezige zandlaag. Een nader bodemonderzoek kan derhalve achterwege blijven. In het asbestonderzoek is asbest aangetroffen, maar dit is beneden de interventiewaarden en de hergebruikswaarde. Wel is er gevaar voor respirabele vezels. Gesteld wordt dat de grond ten aanzien van asbest vrij kan worden bewerkt en hergebruikt.

In het nader asbestonderzoek zoals uitgevoerd in 2019 is geconstateerd dat in twee van de drie ruimtelijke eenheden de onderzochte grond of puinlaag als niet-asbesthoudend kan worden beschouwd. Hierdoor zijn er geen beperkingen voor het bewerken of hergebruiken van de bodem voor wat betreft asbest. In één ruimtelijke eenheid mag de grond niet vrij worden bewerkt, hergebruikt of vrij toegepast. Dit vanwege bodemverontreiniging met asbest. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden in de asbestverontreiniging uit te voeren onder veiligheidsklasse zwart. De ontgraving dient plaats te vinden middels een BUS-sanering, moet plaatsvinden door een erkend verwerker en worden afgevoerd. De sanering kan bestaan uit verwijderen onder veiligheidsklasse zwart of het afdekken door een afdoende afdekking van asbestvrij materiaal, zoals een gesloten verharding van asfalt, klinkers of beton, of een leeflaag van grond. Vooralsnog zal de sanering bestaan uit het verwijderen van de verontreinigde grond.

Verder is in het aanvullend verkennend bodemonderzoek in 2019 aangetoond dat de bodem ter plaatse van de inpassende boringen in ieder geval licht verontreinigd is met zware metalen en met de stoffen PAK, PCB en minerale olie. Verder is aangetoond dat het grondwater op de onderzoekslocatie maximaal licht verontreinigd is met barium. Geconstateerd wordt dat de grond niet zondermeer herbruikbaar is en dat er mogelijk een aanvullende partijkeuring noodzakelijk wordt geacht. Zoals eerder aangegeven is sprake van bodemverontreiniging met asbest, maar daarnaast is er in diezelfde ruimtelijke eenheid ook lood aangetroffen. Tauw adviseert om de gehele matig tot sterk verontreinigde bovenste meter van de bodem samen met asbest te saneren en af te voeren onder protocol 6001 of af te dekken. Ook wordt geadviseerd om de puinlaag af te voeren. Vooralsnog zal de sanering bestaan uit het verwijderen van de verontreinigde grond.

Milieukundig onderzoek Capelseweg – Bermweg te Capelle aan den IJssel

Ter plaatse van de percelen aan de Bermweg 77, 77a en de twee achterliggende percelen is door Mos Milieu BV een verkennend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). In het

onderzoek is aangetoond dat de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' bevestigd moet worden, dit vanwege de verhoogde gehalten aan met name zware metalen in de grond. Bij twee boringen is een verontreinigde zandige puinlaag geconstateerd. De verontreiniging beperkt zich tot de puinhoudende zandige (stabilisatie)laag in de loods. Mos Milieu BV adviseert om deze laag bij de toekomstige werkzaamheden af te voeren. Verder zijn in een derde boring (nr 14) sterk verhoogde gehalten aangetoond. Dit dient in een aanvullend onderzoek verder te worden onderzocht. Ook is in het milieukundig onderzoek aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan voor de herontwikkeling voor wat betreft asbest in de grond of de puinverharding.

Nader bodemonderzoek Capelseweg – Bermweg te Capelle aan den IJssel

In mei 2019 is, naar aanleiding van het onderzoek in april 2019, een nader onderzoek uitgevoerd door Mos Milieu BV ter plaatse van boring 14 (zie bijlage 6). Uit het nader onderzoek blijkt dat de verontreiniging met koper, lood, nikkel en zink zich bevindt in de bovengrond tot max. 0,5 meter beneden het maaiveld. Verder is plaatselijk de verontreiniging tot 1,0 meter beneden het maaiveld aanwezig. Ook blijkt uit de onderzoeksresultaten dat het volume verontreinigde grond op het perceel circa 170 m³ bedraagt, uitgaande van een oppervlakte van ca. 230 m² en een gemiddelde laagdikte van ca. 0,75 m. Als zodanig betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³). Afhankelijk van de toekomstige situatie is saneren benodigd of kan ook een ophoging met een leeflaag volstaan. Op basis van het voorliggende plan voor inrichting van het terrein wordt de verontreinigde grond gesaneerd.

Ter plaatse van de achterste loods is de verontreiniging met koper, lood, nikkel en zink beperkt tot de zandige puinlaag van circa 0,15 tot 0,60 meter beneden het maaiveld. Rondom de loods is deze laag niet aangetroffen, en zijn geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het volume van de verontreiniging bedraagt circa 180 m³. In de toekomstige situatie wordt de laag in de loods ontgraven, derhalve wordt de verontreinigde grond afgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Relatie tot de ontwikkeling

Op basis van de Wet geluidhinder is bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen zoals in onderhavige ontwikkeling, een geluidonderzoek noodzakelijk. In het kader van de realisatie van de woningen en de ligging van het plan aan de Capelseweg te Capelle aan den IJssel dient een onderzoek te

worden uitgevoerd naar de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de geluidgevoelige bestemmingen.

Wolf Dikken adviseurs heeft in 2021 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de geluidgevoelige bestemmingen (zie bijlage 7). Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Capelseweg en de Kanaalweg wordt overschreden. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 61 dB en wordt veroorzaakt door het verkeer op de Capelseweg. De hoogst optredende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen bedraagt 67 dB.

Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting te verlagen is niet doeltreffend en kent stedenbouwkundig, verkeerskundige of financiële bezwaren. Derhalve wordt verzocht om op basis van de onderzoeksresultaten hogere waarden vast te stellen. In onderstaande tabel is aangegeven om welke woningen dit gaat.

tabel 5. Overzicht hogere grenswaarden (bron: Wolf Dikken adviseurs)

object	aantal	geluidsbron	max. hogere waarde(n) in dB
eengezinswoningen	4	Capelseweg	61
	3		51
	1		50
	1	Kanaalweg	56
	1		51
	3		49

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Capelle aan den IJssel (aanwezigheid geluidluwe gevels) kan worden voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie tot de ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van een herontwikkeling waarbij 38 woningen worden gerealiseerd. Dit ligt ver beneden de grens van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en het project daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met behulp van de monitoringstool is op 22 juli 2020 bepaald wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied (dichtstbijzijnde rekenpunt 15967288). Met de monitoringstool is bepaald of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is.

tabel 6. Achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied. (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	23,067	18,979	11,307
2030	14,398	16,168	8,885
Grenswaarden	40	40	25

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 23,1 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 19,0 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 11,3 µg/m³ zijn. In 2030 nemen deze waarden af. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer door onderhavig plan hierbij wordt opgeteld, zullen de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven. De voorgenomen ontwikkeling draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het project draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet Natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt,

maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Nationaal Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

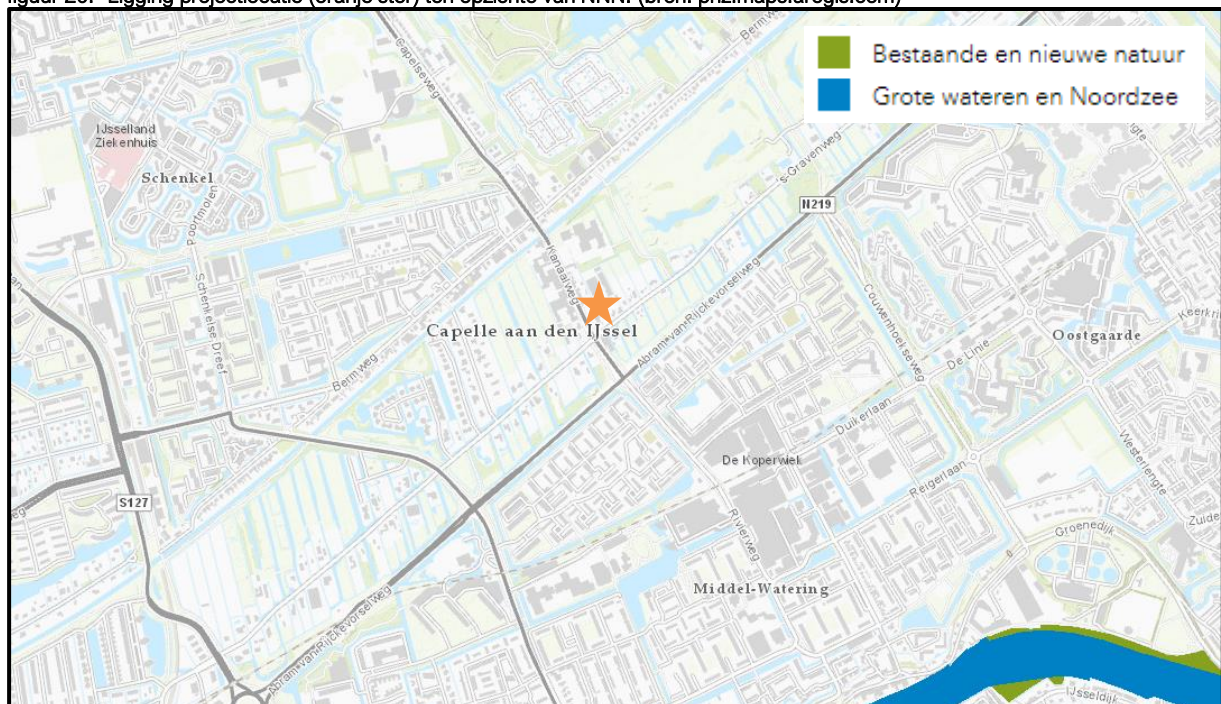
Relatie tot de ontwikkeling

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van de quickscan door De Bouwecoloog is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen (zie bijlage 8). De rapportage van het onderzoek naar stikstofdepositie is eveneens in de bijlage opgenomen (zie bijlage 9). In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken beknopt weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt op circa 1,7 km. Op basis van de ligging van het plangebied en de aard van de werkzaamheden worden effecten op het nabijgelegen onderdeel van het NNN niet verwacht.

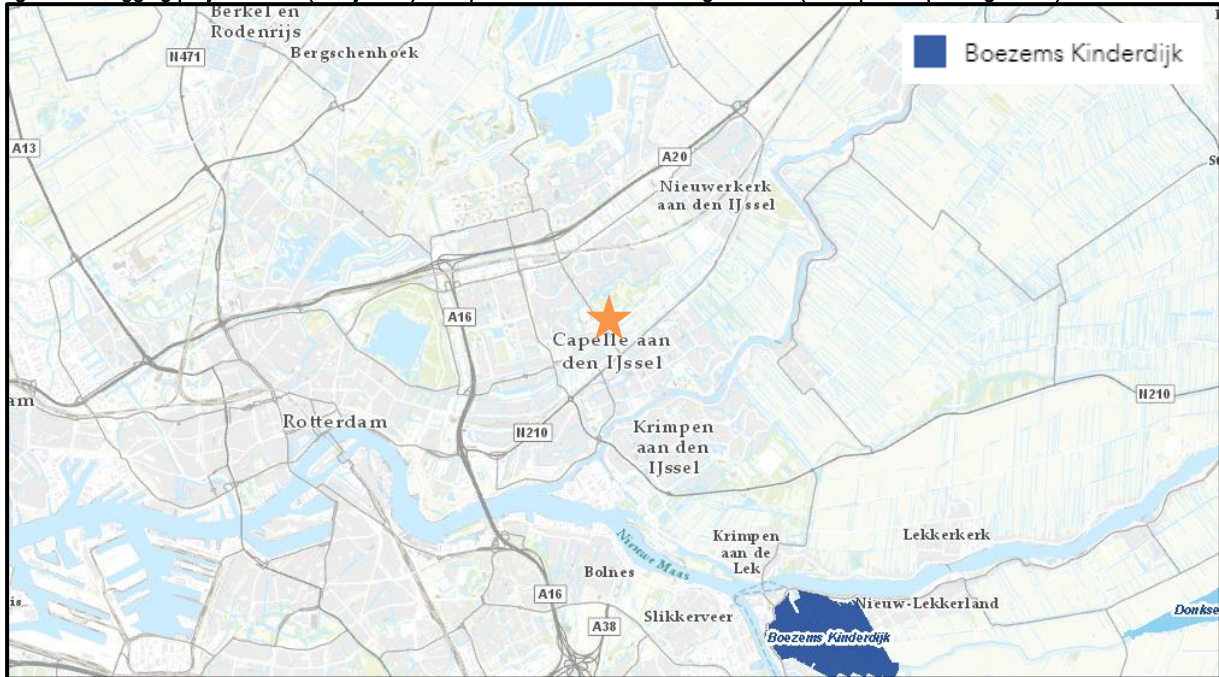
figuur 20. Ligging projectlocatie (oranje ster) ten opzichte van NNN. (bron: phz.maps.arcgis.com)



Op circa 6,7 km vanaf het projectgebied ligt het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Ditzelfde geldt voor het Natura 2000-gebied 'Oude Maas', gelegen op circa 12,3 km van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat stikstofgevoelig is ligt op circa 12,5 km en is het gebied 'Donkse Laagten'.

Uit het onderzoek en de berekeningen met de AERIUS-calculator 2019A blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr zijn. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

figuur 21. Ligging projectlocatie (oranje ster) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. (bron: phz.maps.arcgis.com)



Soortenbescherming

Tijdens het locatiebezoek is een inventarisatie uitgevoerd van soorten die aanwezig waren op de locatie, hierbij zijn geen beschermde soorten met binding aan het plangebied aangetroffen. Op basis van de uitgevoerde quickscan kan derhalve worden geconcludeerd dat geen beschermde planten of dieren zonder provinciale vrijstelling een effect zullen ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied. Tijdens het veldwerk voor de quickscan is eveneens aandacht geweest voor de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het Schollebos. Hieruit volgt dat hinder in het bos tot een minimum moet worden beperkt. Het gaat hierbij om trillings-, geluid- en lichthinder. Voor de naastgelegen woningen geldt reeds dat zo min mogelijk trillings- en geluidhinder op mag treden. Omdat dit reeds een randvoorwaarde is voor herontwikkeling, wordt daardoor ook hinder in het bos tot een minimum beperkt. Het projectgebied is verder op een zodanige manier ingedeeld dat de doodlopende straten verkeersarm zullen worden, waardoor in de eindsituatie verlichting en geluid tot een minimum beperkt worden. Hiermee wordt voldoende rekening gehouden met het broedseizoen.

Conclusie

Op basis van de quickscan Flora en Fauna is geconcludeerd dat voor de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied geen nader onderzoek of ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is. De resultaten van het onderzoek naar stikstofdepositie tonen aan dat het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wnb niet noodzakelijk is. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.7 Bezinning

Er bestaan in de landelijke regelgeving geen normen of richtlijnen met betrekking tot minimale bezonningsduur. Een wettelijke eis ten aanzien van bezinning wordt niet gesteld, wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met de mogelijke bezinning van een woning. Hiervoor wordt de waarderingsrichtlijn van TNO als uitgangspunt gebruikt. De TNO-richtlijn stelt dat de mogelijke bezonningsduur voor een hoofdwoonvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 21 oktober (dezelfde zonnestand) minimaal twee uur (120 minuten) moet bedragen.

Bezonningsprotocol gemeente Capelle aan den IJssel

De gemeente Capelle aan den IJssel hanteert een bezonningsprotocol. Zij verwijst daarin naar de minimum norm cq. lichte TNO-bezonningsnorm. Er dient uit te worden gegaan van de volgende minimale norm voor woningen: op 19 februari (en 23 oktober) 2 uur zon in de woonkamer tussen 8.40 uur en 16.40 uur. Aanvullend stelt de gemeente Capelle aan den IJssel een minimale zonshoogte van 10 graden. Voor de bezinning van tuinen zijn geen normen opgesteld. Omdat de schaduw(hinder) van de voorgestelde bebouwing op de omringende tuinen bepalend is voor de kwaliteit van wonen is de volgende norm gehanteerd: op 21 maart (en 23 september) minimaal 5 uur zon op een strook grond van 16m² achter de woning tussen 7.40 uur en 17.40 uur.

Relatie tot de ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling zou extra schaduwwerking kunnen ontstaan bij bestaande woningen. Om dit te onderzoeken is het bouwplan geprojecteerd in zijn bestaande omgeving. Op basis van deze studie bezinning (zie bijlage 10) blijkt of de beoogde ontwikkeling schaduw zal veroorzaken op de bestaande woonbebouwing voor bepaalde momenten van het jaar tussen zonsopgang en zonsondergang.

De studie bezinning maakt inzichtelijk dat de voorziene bebouwing schaduw zal veroorzaken op delen van de bestaande woningen en tuinen rondom het plangebied. Op 19 februari zijn de bestaande woningen aan de Bermweg (nr. 22 & 24) de meest kritische woningen. Uit de studie bezinning blijkt dat de invloed van de nieuwe bebouwing zeer beperkt is en meer dan 2 uur bezinning mogelijk blijft. Hierdoor wordt voldaan aan de lichte TNO-bezonningsnorm. In geen geval valt er meer schaduw op de voorgevel van de bestaande woningen dan in de bestaande situatie het geval is. De studie maakt ook inzichtelijk dat er in alle andere gevallen voldaan wordt aan de lichte TNO norm.

Verder wordt er voor alle nabijgelegen woningen voldaan aan de tuinnorm. De tuinen bij de woningen aan de Bermweg (nr. 22 & 24) zijn de meest kritische tuinen. Uit de studie bezinning blijkt dat de invloed van de nieuwe bebouwing zeer beperkt is en dat voldaan wordt aan de tuinnorm. Er is meer dan 5 uur bezinning mogelijk op het gestelde minimum van 16 m². Uit de studie bezinning blijkt dat het beoogde plan geen onevenredige vermindering van de bezinning veroorzaakt voor omwonenden.

Conclusie

Op basis van de studie bezinning is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in het projectgebied geen onevenredige vermindering van de bezinning veroorzaakt voor omwonenden. Het aspect bezinning vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Kabels en leidingen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden

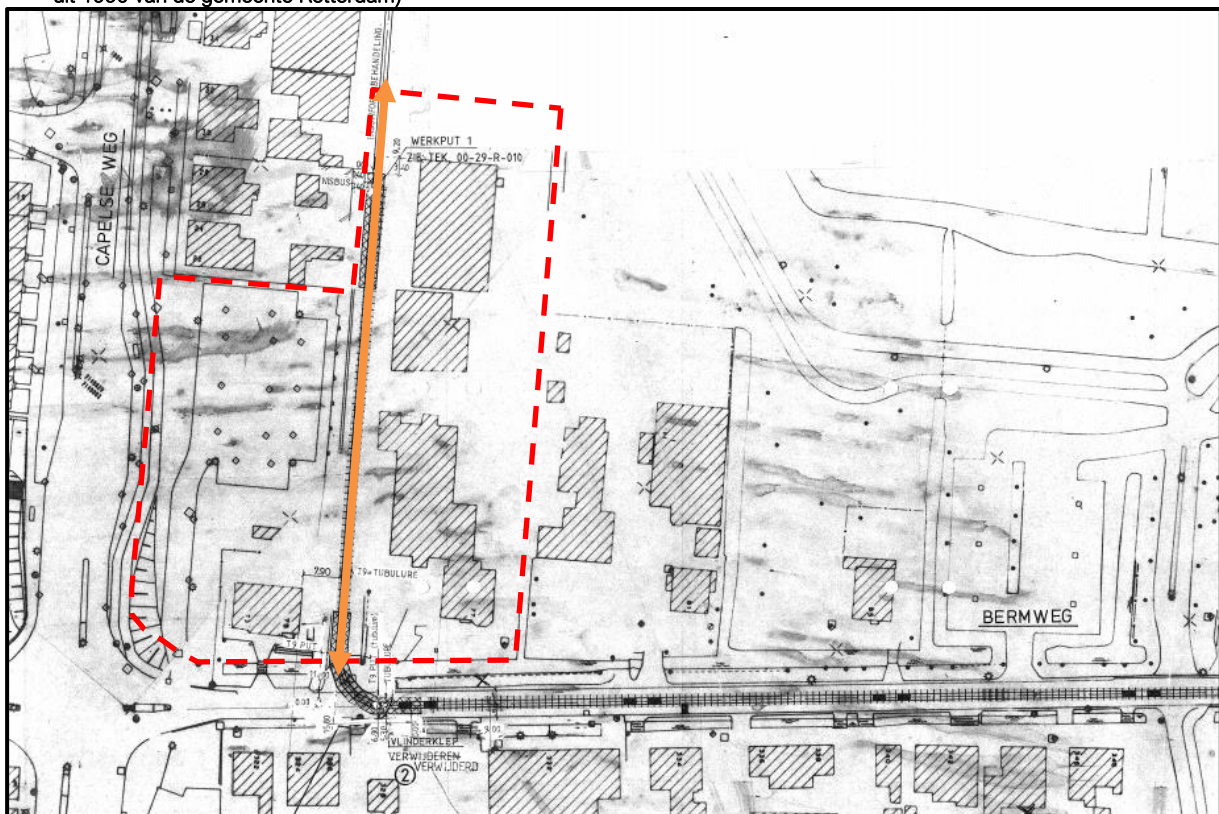
vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen. Bovendien kunnen bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen een rol spelen. Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding.

Relatie tot de ontwikkeling

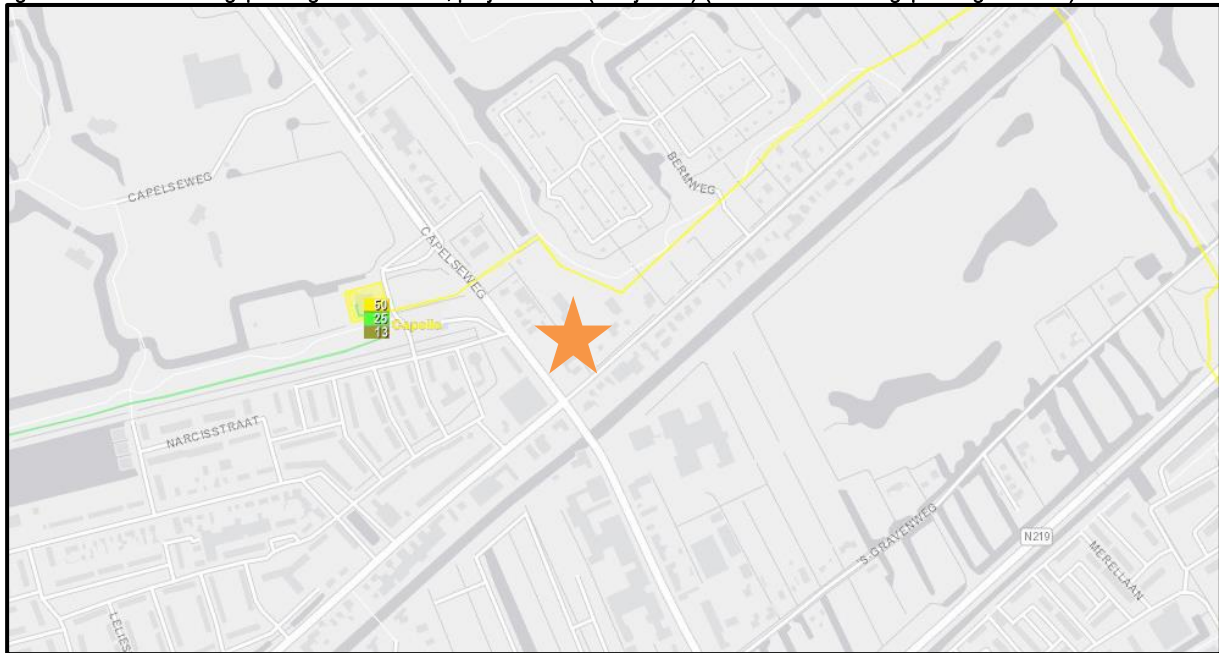
In paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is reeds inzichtelijk gemaakt dat ter plaatse van de projectlocatie geen sprake is van een dubbelbestemming vanwege de ligging van kabels en leidingen. Ook in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen op de verbeelding opgenomen. Beschikbare informatie toont echter aan dat binnen de projectlocatie een persleiding aanwezig is (zie figuur 22). De leidingbeheerder heeft aangegeven dat deze leiding buiten gebruik is en derhalve geen planologisch relevante leiding (meer) betreft. Van belang is om te vermelden dat de beoogde herontwikkeling niet voorziet in de realisatie van woonbebouwing ter plaatse het buiten gebruik zijnde leidingtracé.

figuur 22. Uitsnede kaart (buiten gebruik zijnde) leidingtracé (oranje pijl), projectlocatie (rode streeplijn) (bron: technische tekening uit 1990 van de gemeente Rotterdam)



Tevens is de HoogspanningsNet Netkaart geraadpleegd. Hierop is te zien, zie uitsnede in figuur 23, dat de dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding een 50 kV kabeltracé is. Dit tracé ligt op een afstand van circa 20 meter van de projectlocatie. De meest dichtstbijzijnde 150 kV kabelverbinding ligt op een afstand van 0,6 kilometer. Gezien de RIVM richtlijn enkel betrekking heeft op hoogspanningsverbindingen boven de 50 kV en de grote afstand van de projectlocatie tot een 150 kV kabelverbinding is een nader onderzoek niet benodigd.

figuur 23. Uitsnede HoogspanningsNet Netkaart, projectlocatie (oranje ster) (bron: webkaart.hoogspanningsnet.com)



Op basis van de ligging van het projectgebied ten opzichte van kabeltracés en het ontbreken van een dubbelbestemming voor kabels en leidingen in het projectgebied, kan worden vastgesteld dat de ligging van bestaande kabels en leidingen planologisch geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Het project wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de projectlocatie aan de Bermweg/ Capelseweg is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en de ontwikkelaar. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van het gebiedspaspoort Capelseweg/ Bermweg (zie paragraaf 3.3.6) is een participatieproces gevolgd. Op de inloopavond van 31 oktober 2019 had de initiatiefnemer van voorliggend plan een actieve, informerende rol. Voorliggend plan is daarnaast binnen dit gebiedspaspoort uitgewerkt. Verder is van belang dat in vervolg op het participatieproces in het kader van het gebiedspaspoort, op 15 juni 2021 door de gemeente Capelle aan den IJssel, studio AAAN, landschapsarchitect Stijlgroep en Mahler Vastgoed een online-informatieavond is georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden bij dit plan. In het kader van de online-informatieavond is door de organisatoren gevraagd mee te denken en ideeën aan te leveren voor de inrichting van het projectgebied. Deelnemers aan de online-informatieavond konden in dit kader voorafgaand aan de avond een enquête invullen, waarin zij aan konden geven welke thema's van de uitwerking van de inrichting van het projectgebied voor hen van belang waren. Ook was er de gelegenheid tot het insturen van plattegronden met suggesties. Op de online-informatieavond is vervolgens een toelichting op het ontwerp gegeven, waarna de deelnemers via online stemmen hun keuze bekend konden maken voor een inrichtingsontwerp. Met deze input van de deelnemers is de initiatiefnemer van het plan tezamen met het architecten aan de slag gegaan voor de verdere planvorming. Op 1 juli 2021 heeft een tweede online-informatieavond plaatsgevonden. Op deze informatieavond is aan de deelnemers teruggekoppeld op welke wijze de eerder gegeven input (op 15 juni) in de inrichtingstekening is verwerkt. Zo is onder andere de materialisering van een aantal woningen aangepast en zijn twee blokken eengezinswoningen aan elkaar gespiegeld. De algehele reactie hierop was positief.

Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel de herontwikkeling van de gronden aan de Bermweg/ Capelseweg en een programma bestaande uit 38 woningen in verschillende woning typologieën mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage

- 1 Memo Parkeerkundige onderbouwing,
Mees Ruimte & Milieu (2021)

Bijlage

2 Archeologisch advies, BOOR (2019)

Bijlage

3 Watertoets, Mahler Vastgoed Ontwikkeling
(2020)

Bijlage

- 4** Nader asbestonderzoek en aanvullend verkennend bodemonderzoek Bermweg 73-77 Capelle aan den IJssel, Tauw (2019)

Bijlage

- 5** Milieukundig onderzoek Capelseweg –
Bermweg te Capelle aan den IJssel, MOS
Milieu BV (2019)

Bijlage

- 6** Nader bodemonderzoek Capelseweg –
Bermweg te Capelle aan den IJssel, MOS
Milieu BV (2019)

Bijlage

- 7** Onderzoek wegverkeerslawaaï, Wolf
Dikken adviseurs (2021)

Bijlage

- 8 Quicksan Flora en Fauna, de Bouwecoloog (2019)

Bijlage

9 Stikstofdepositieonderzoek, Mees Ruimte
& Milieu (2020)

Bijlage

10 Studie Bezoning, AAAN
architectuurstudio (2021)

Bijlage

11 Aanmeldnotitie, Mees Ruimte & Milieu
(2022)