

Bestemmingsplan

Capelle-West

Gemeente Capelle aan den IJssel

februari 2013

Opdrachtgever

Gemeente Capelle aan den IJssel

Afdeling Stadsontwikkeling

Postbus 70

2900 AB Capelle aan den IJssel

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp bestemmingsplan			overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak vanaf 19 mei 2011
• ontwerp bestemmingsplan			
• vastgestelde bestemmingsplan	4 februari 2013	496133	
○ onherroepelijk			

Colofon

Projectgroep bestaande uit:

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

ing. R.H. van Trigt

mr. A.C. Clerx

ing. M. Fransen

G.A. Damen MSc

Gemeente Capelle aan den IJssel

T. Clementina-Bricen

R. Muller

E.B. Weeder

Datum van uitgave:

februari 2013

Contactadres:

Rivium Westlaan 72

2909 LD Capelle a/d IJssel

Postbus 8590

3009 AN Rotterdam

Copyright ©

Ingenieursbureau Oranjewoud

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs c.q. de projectgroep.

Inhoud		Blz.
1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel	6
1.3	Nota van uitgangspunten	6
1.4	Planologische hoofddoelstelling	8
1.5	Juridische hoofdopzet	8
1.6	Plangebied	9
1.7	Procedure	9
1.8	Planvorm	10
1.9	Leeswijzer	11
2	Beleidsprofiel	12
2.1	Europees beleid	12
2.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	12
2.1.2	Verdrag van Malta	12
2.1.3	Europese Kaderrichtlijn water	13
2.2	Rijksbeleid	14
2.2.1	Nota Ruimte	14
2.2.2	Flora- en faunawet	14
2.2.3	Wet luchtkwaliteit	15
2.2.4	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen	16
2.2.5	Waterwet	16
2.2.6	Beleidslijn Grote Rivieren	17
2.2.7	Nationaal Waterplan	17
2.2.8	Nationaal Bestuursakkoord Water	18
2.3	Provinciaal beleid	19
2.3.1	Structuurvisie, Visie op Zuid-Holland	19
2.3.2	Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte	20
2.3.3	Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en spel"	21
2.3.4	Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland	21
2.3.5	Ruimtelijk beleid Hollandsche IJssel	22
2.4	Gemeentelijk beleid	23
2.4.1	Milieubeleidsplan Capelle aan den IJssel 2009-2012	23
2.4.2	Woonvisie Capelle aan den IJssel, Kiezen voor de kwaliteit van wonen (2007)	23
2.4.3	Masterplan Woonzorginfrastructuur (2007)	25
2.4.4	Nota parkeernormen Capelle aan den IJssel (2006)	25
2.4.5	Structuurvisie Capelle aan den IJssel 2006-2020 (2005)	26
2.4.6	Nota Hoogbouw in Capelle aan den IJssel (2005)	29
2.4.7	Nota detailhandel (2001)	30
2.4.8	Welstandsnota	30
2.4.9	Stedelijke waterplan	55
2.4.10	Groenstructuurplan	56
2.4.11	Prostitutiebeleid (seksinrichtingen)	57
2.4.12	Bezonningsdiagrammen	57
2.4.13	Coalitieakkoord 2010-2014	57
2.4.14	Inspraakverordening	58

3	Beschrijving plangebied	60
3.1	Algemeen	60
3.2	Redebuurt	61
3.3	Zeeheldenbuurt oost en west	62
3.4	Bedrijvigheid	64
3.4.1	Industrieterrein West	64
3.4.2	IJsseldijk	65
3.4.3	Nijverheidstraat	66
3.4.4	Bedrijven en milieuzonering	67
3.4.5	Bedrijvenlijst	69
3.4.6	Overige functies	69
3.5	Detailhandel	70
3.6	Dienstverlening	70
3.7	Horeca	70
3.8	Maatschappelijke voorzieningen	71
3.9	Parkeren en groen	72
3.10	Verkeer	72
3.11	Monumenten (Rijks- en Gemeentelijke)	72
4	Ontwikkelingslocaties	75
4.1	Herindeling Kavel Zeeheldenbuurt-Oost	75
4.2	De Loedt	75
4.3	Conclusie voor het bestemmingsplan Capelle-West	76
5	Gebiedsprofiel	77
5.1	Archeologie	77
5.1.1	Beleidskader	77
5.1.2	Bewoningsgeschiedenis van het plangebied en omgeving	77
5.1.3	Archeologische verwachting	79
5.1.4	Aanbevelingen	79
5.2	Bodem	81
5.2.1	Wettelijk kader	81
5.2.2	Historische bodemgegevens	81
5.2.3	Conclusie voor het bestemmingsplan	82
5.3	Geluidhinder	84
5.3.1	Wettelijk Kader Wegverkeerslawaaï	84
5.3.2	Wettelijk Kader Industrielawaai	84
5.3.3	Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)	85
5.3.4	Handreiking meten en rekenen Industrielawaai	85
5.3.5	Gezoneerd industrieterrein 'Stormpolder'	86
5.3.6	Conclusie voor het bestemmingsplan	86
5.4	Luchtkwaliteit	88
5.4.1	Wettelijk kader	88
5.4.2	Beoordeling luchtkwaliteit	89
5.4.3	Conclusies voor het bestemmingsplan	89
5.5	Waterparagraaf	90
5.5.1	Wettelijk kader	90
5.5.2	Waterbeleid	90
5.5.3	Waterbeheerder	92
5.5.4	Conclusies voor het bestemmingsplan	94
5.6	Externe veiligheid	96

5.6.1	Wettelijk kader	96
5.6.2	Conclusies voor het bestemmingsplan	97
5.6.3	Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	98
5.7	Ecologie	103
5.7.1	Wettelijk kader	103
5.7.2	Toetsing effecten aan de Flora- en faunawet	106
5.7.3	Conclusies voor het bestemmingsplan	107
5.8	Duurzame ontwikkeling	109
5.9	Klimaatbeleid	110
5.9.1	Wettelijk kader	110
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	111
6	Juridische regelgeving van het bestemmingsplan	113
6.1	Inleiding	113
6.2	Systematiek van de regels	113
6.2.1	Artikel 3: Bedrijf	114
6.2.2	Artikel 4: Detailhandel	114
6.2.3	Artikel 5: Groen	114
6.2.4	Artikel 6: Horeca	115
6.2.5	Artikel 7: Maatschappelijk	115
6.2.6	Artikel 8: Tuin	115
6.2.7	Artikel 9: Verkeer	115
6.2.8	Artikel 10: Verkeer - Verblijfsgebied	115
6.2.9	Artikel 11: Water	116
6.2.10	Artikel 12: Wonen	116
6.2.11	Artikel 13 t/m 15: Waarde Archeologie - 1, -2 en -3 (dubbelbestemming)	116
6.2.12	Artikel 16: Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)	116
6.2.13	Artikel 17: Waarde - Rivierzone (dubbelbestemming)	117
6.2.14	Artikel 18: Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	117
6.3	Overige zaken	118
6.4	Handhaving	118
7	Economische uitvoerbaarheid	119
7.1	Economische uitvoerbaarheid	119
8	Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	121
8.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	121
8.1.1	Inspraak ingevolge de inspraakverordening	121
8.1.2	Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro	122
8.1.3	Zienswijzen	122

Bijlage 1: Gebiedsinventarisatie Capelle-West, DCMR Milieudienst Rijnmond (12 oktober 2010);

Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. (14 mei 2012);

Bijlage 3: Beantwoording inspraak en overlegreacties;

Bijlage 4: Beantwoording zienswijzen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 maart 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders het “Plan van aanpak actualisering bestemmingsplannen” vastgesteld. De intentie van het Plan van aanpak is te komen tot actuele bestemmingsplannen voor de gehele gemeente. De bedoeling is het aantal van 27 bestemmingsplannen, 8 uitwerkingsplannen en 1 wijzigingsplan terug te brengen tot 12 bestemmingsplannen.

In artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat een bestemmingsplan éénmaal in de tien jaren dient te worden herzien. De herzieningsplicht voor vigerende bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar vallen onder het overgangsrecht van deze nieuwe wet en dienen binnen 5 jaar, na in werkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, geactualiseerd te zijn. Het voor het plangebied Capelle-West geldende bestemmingsplan is ouder dan tien jaar en valt daarmee onder het overgangsrecht, waardoor er uiterlijk op 1 juli 2013 een actueel bestemmingsplan voor dit plangebied moet zijn opgesteld.

De sanctie op het niet nakomen van de actualiseringsplicht bestaat eruit dat de gemeente geen leges mag heffen voor diensten die betrekking hebben op het bestemmingsplan. Het voor het plangebied Capelle-West geldende bestemmingsplan is ouder dan tien jaar.

1.2 Doel

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zal er straks een eenduidig regime gelden voor het gehele plangebied. Bovendien zal het bestemmingsplan een actueel juridisch-planologisch kader hebben dat goed aansluit bij de huidige situatie. Ook wordt ingespeeld op de actuele maatschappelijke behoeften. Tot slot zullen in het bestemmingsplan de ruimtelijke ontwikkelingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden worden verwerkt.

In het kader van het “Plan van aanpak actualisering bestemmingsplannen” wordt het bestemmingsplan Capelle-West geactualiseerd. Het plangebied bestaat uit een drietal woonbuurten, de Zeeheldenbuurt en De Loedt, het centrum van West en de Redebuurt. Er zijn tevens drie bedrijventerreinen waarvan één binnendijks gelegen (bedrijventerrein Capelle-West) voor 'schone' bedrijven en twee buitendijks (bedrijventerrein aan de IJsseldijk en aan de Nijverheidsstraat) voor zwaardere en lichtere industrie. In het centrum van de wijk (Doormanstraat) is een (klein) buurtwinkelcentrum aanwezig.

1.3 Nota van uitgangspunten

Voor het bestemmingsplan Capelle-West heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel op 28 juni 2010 een aantal uitgangspunten vastgesteld in de "Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Capelle-West".

Het beleidskader voor het bestemmingsplan Capelle-West is op hoofdpunten als volgt:

- de consolidering van de bestaande bebouwing inclusief het 'vertalen' van de verleende vrijstellingen als bedoeld in artikel 19, lid 1, 2 en 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- het opnemen van een regeling voor het maximale percentage erfbebouwing voor De Kleine Zeeheldenbuurt, voor de kleinere percelen zal een bebouwingspercentage van 50% gelden en voor de grotere percelen aan de randen van de buurt zal een bebouwingspercentage van 30% gelden;
- als plangrens van het nieuwe bestemmingsplan de plangrenzen van het huidige (thans nog) geldende bestemmingsplan hanteren;
- de kwekerij aan de Abel Tasmanstraat 27a – zoals deze kwekerij ook in het (thans nog) geldende bestemmingsplan is opgenomen - als zodanig bestemmen;
- het aantal horecavoorzieningen niet uitbreiden; huidige voorzieningen als zodanig bestemmen;
- het 'oude' Albeda college aan de Speykstraat nr. 5 – conform het (thans nog) geldende bestemmingsplan – als zodanig bestemmen;
- de wijzigingsbevoegdheid (= het wijzigen van de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' in de bestemming 'Groen') die op grond van het huidige (thans nog) geldende bestemmingsplan op de scholenlocatie aan de Jan de Geusrede rust overnemen;
- het inpassen van de nieuwe ontwikkeling Evertsenstraat (appartementencomplex);
- het opnemen van het aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht voor de Kleine Zeeheldenbuurt (Piet Heinstraat, De Ruyterstraat, Trompstraat)
- bestemmen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten;
- het mogelijk maken van het verbeteren van de waterstructuur van de wijk;
- de huidige binnendijkse fietsroute als zodanig bestemmen;
- het implementeren van de doelstellingen van het project "Hollandsche IJssel" door het overnemen van de stedenbouwkundige eisen uit het Beeldkwaliteitsplan en Oeverplan van dit project;
- de in het (thans nog) geldende bestemmingsplan aangegeven aanduidingen 'ontsluiting 's-Gravenland' niet (meer) in de nieuwe verbeelding opnemen;
- het Chinese restaurant aan de Doormanstraat 18 specifiek bestemmen als horeca met een wijzigingsbevoegdheid naar 'detailhandel';
- het wijkgebouw Capelle-West aan de Barentszstraat 3 als zodanig bestemmen;
- het in de wijk Capelle-West aanwezige helofytenfilter als zodanig bestemmen;
- de in het (thans nog) geldende bestemmingsplan opgenomen 'inwaartse' milieuzonering voor het bedrijventerrein Capelle-West in het 'nieuwe' bestemmingsplan 'Capelle-West' opnieuw opnemen door gebruik te maken van de uitkomsten van het door de DCMR uit te voeren onderzoek naar de op het bedrijventerrein Capelle-West aanwezige bedrijven;
- het opnieuw opnemen van de geluidscontouren (50 dB A en 55 dB A) rond het industrieterrein Stormpolder te Krimpen aan den IJssel en het industrieterrein Schaaldijk te Rotterdam;
- het YVC / Albatrosterrein als scheepswerf – in het huidige (thans nog) geldende bestemmingsplan heeft dit terrein deze bestemming al – bestemmen, in de toelichting dit gebied wel als transformatiegebied benoemen;
- bestemmingsplanregeling voor Jops opnemen in het bestemmingsplan;
- in het nieuwe bestemmingsplan een tweede woning toestaan op het perceel De Ruyterstraat 15;
- in het nieuwe bestemmingsplan wederom een tweede woning toestaan op het perceel Nijverheidsstraat 337.

1.4 Planologische hoofddoelstelling

Hoofdzakelijk zal het op te stellen bestemmingsplan Capelle-West gericht zijn op het actualiseren van het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan zal allereerst gericht zijn op consolidering van de huidige functionele en ruimtelijke situatie binnen het plangebied op basis van de huidige mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan. Daarnaast zal het plan flexibiliteit bieden om te kunnen inspelen op actuele en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Om enige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden worden in de bestemmingen, waarbij bouwmogelijkheden zijn opgenomen (bedrijf, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk en wonen) een nieuwe regeling van de bebouwingshoogte en van het bebouwingspercentage opgenomen.

1.5 Juridische hoofdpz

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

De planologische doelstelling van het bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds is het gericht op ruimtelijk beheer, anderzijds is het gericht op kleinschalige ontwikkelingen (een tweede woning mogelijk maken op het perceel De Ruyterstraat 15).

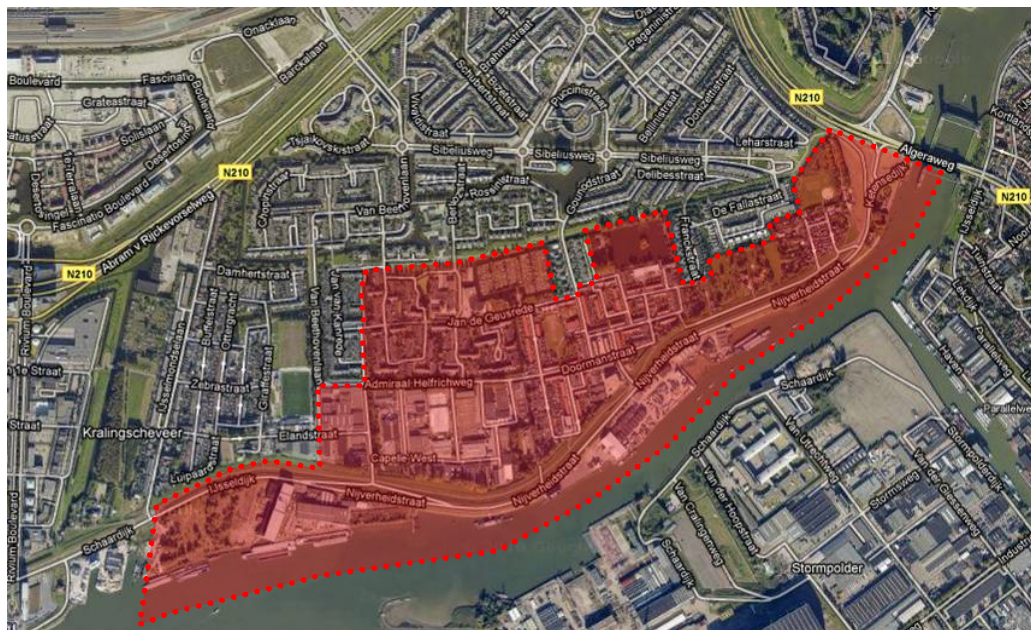
De bestemmingsplanregels zullen gedetailleerd zijn maar bij recht meer mogelijk maken, zodat er toch flexibel ingesprongen kan worden op ontwikkelingen. Er zal geïnventariseerd worden wat stedenbouwkundig wenselijk is. Deze mogelijkheden worden vertaald naar de regels van het bestemmingsplan en worden bij recht mogelijk gemaakt. Veelal kan dit effect bereikt worden door het oprekken van de bebouwingsmogelijkheden. Veel bebouwingsmogelijkheden bij hoofdgebouwen zijn vastgelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor), beide in werking getreden per 1 oktober 2010. In deze nieuwe wet- en regelgeving is ook sprake van omgevingsvergunningvrij bouwen waarbij onder bepaalde voorwaarden een vergunning- en bestemmingsplantoets achterwege kan blijven.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt middels (postzegel)bestemmingsplannen de mogelijkheid om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor een deelgebied. Daarnaast is het oude projectbesluit opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Met een omgevingsvergunning voor het bouwen in combinatie met een omgevingsvergunning voor het gebruik kan ook worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De actualisering van bestemmingsplannen is echter gericht op het verkleinen van het aantal bestemmingsplannen, zodat er een overzichtelijk en duidelijk hanteerbaar planologisch regime ontstaat. De afwijkingen zijn bedoeld als hoge uitzondering op de bestemmingsplanregels. Er zal derhalve restrictief worden omgesprongen met de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan of het opstellen van een postzegelbestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient de burger rechtszekerheid te verschaffen. Door het oprekken van de bebouwingsmogelijkheden zullen veel wensen van bewoners uitvoerbaar zijn binnen de regels van het bestemmingsplan.

1.6 Plangebied

Het plangebied Capelle-West ligt in het zuidwestelijk deel van de gemeente Capelle aan den IJssel. Het gebied grenst in het zuiden aan de Hollandsche IJssel en de Nieuwe Maas (de gemeentegrens met Krimpen aan den IJssel) en in het westen aan de gemeente Rotterdam en het aangrenzende bestemmingsplan 's-Gravenland (grens Bas de Blokrede en Coen Botrede). Het bestemmingsplan 's-Gravenland vormt tevens de noordelijke grens van het plangebied. In het oosten grenst het plangebied aan de N210 (Algeraweg).



Figuur 1: plangebied Capelle-West (bron: Nota van Uitgangspunten) bron luchtfoto: Google Maps

Capelle-West is een van de oorspronkelijke kernen van Capelle. Deze wijk bestaat uit drie woonbuurten - de Kleine Zeeheldenbuurt en De Loedt, het centrum van West (Doormanstraat e.o.) en de Redenbuurt. Er zijn drie bedrijventerreinen waarvan één binnendijks (bedrijventerrein Capelle West) voor "schone" bedrijven en twee buitendijks (bedrijventerrein aan de IJsseldijk en aan de Nijverheidstraat) voor zwaardere en lichtere industrie. Evenwijdig aan de Hollandsche IJssel bevinden zich groenzones. Tussen Capelle-West en 's-Gravenland is een groene buffer waarin het volkstuincomplex en een vijver zijn opgenomen. Er zijn ook twee wijkparken, een in het centrum en één in het oosten van de wijk. In de wijk is een (kleine) buurtwinkelcentrum aanwezig.

1.7 Procedure

Voor het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan "Capelle-West 1997", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 februari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 mei 1999. Het bestemmingsplan is onherroepelijk per 26 augustus 1999.

De begrenzing van het plangebied van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Capelle-West volgt de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan en is dan als volgt:

- aan de noordzijde de wijk 's-Gravenland;
- aan de westzijde tot aan de grens van de wijk 's-Gravenland (Bas de Blokrede, Coen Botrede behoren bij Capelle-West, (Tinus Bruinrede, Bas de Blokrede nr. 35 t/m 45, Arend Brinkmanrede en Jan van Kanrede behoren tot 's-Gravenland);

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsbepalingen (artikel 3 t/m 19, Verder zijn in hoofdstuk 3 de algemene regels opgenomen (artikel 20 t/m 27 en tot slot staan in hoofdstuk 4 de slot- en overgangsregels (artikel 28 en 29).

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.9 Leeswijzer

In deze onderbouwing zal nader ingegaan worden op een zevental aspecten, te weten:

- Het beleidsprofiel (hoofdstuk 2);
- Beschrijving plangebied (hoofdstuk 3);
- Ontwikkelingslocaties in het plangebied (hoofdstuk 4);
- Algemene milieuaspecten voor het plangebied (hoofdstuk 5);
- Toelichting op de juridische regelgeving (hoofdstuk 6);
- De economische uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 7);
- De inspraakreacties en zienswijzen op het plan (hoofdstuk 8).

2 Beleidsprofiel

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen of in de directe nabijheid van de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.2 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta (1992), ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken.

Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Veel gemeenten werken momenteel al "Malta-conform".

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten zoals duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)'. Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere (nationale) wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006) worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in het ontwerp van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven opgenomen.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van het beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De focus ligt op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Nota Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Toch kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Nota Ruimte.

2.2.2 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten.

Vanuit de Flora- en faunawet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van de inheemse flora en fauna. Door, voorafgaand aan ruimtelijk ingrepen, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt.

Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarbij de ruimtelijke kaders uit het vigerende plan worden voortgezet. Voor de (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied zullen de gevolgen op het gebied van Flora- en fauna onderzocht moeten worden. Omdat er in het resterende deel van het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden, komen er geen beschermde soorten in het gedrang en is het bestemmingsplan derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

2.2.3 Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

2.2.3.1 Besluit niet in betekende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal

categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen.

Binnen gestelde omvangsgrenzen (minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 100.000 m² kantoorruimte) is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Veronderstelt wordt dat er bij deze omvangsgrenzen geen stijging groter dan 3% zal plaatsvinden.

Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Eventuele (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied zullen, gelet op hun aard en omvang, doorgaans passen binnen de gestelde omvangsgrenzen van de regeling Niet in betekenende mate bijdragen. Omdat er in het resterende deel van het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden is er geen toetsing noodzakelijk aan de Wet luchtkwaliteit.

2.2.4 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een bepaalde grootte slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Voor alle milieuaspecten is een gebiedsinventarisatie uitgevoerd door de DCMR Milieudienst Rijnmond. Deze gebiedsinventarisatie maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan en is verder uitgewerkt in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan Capelle-West.

2.2.5 Waterwet

Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden, waardoor voor wateronderdelen slechts één vergunning hoeft te worden aangevraagd: de watervergunning. Als de aanvraag betrekking heeft op een aspect waarvoor meerdere partijen bevoegd zijn, wordt de beslissing op de aanvraag in beginsel genomen door het hoogste bevoegd gezag. De vergunningverlener moet bij de beoordeling van de vergunningaanvraag toetsen op alle doelstellingen van de waterwet. In onderlinge samenhang: kwaliteit, kwantiteit,

hoogwaterbescherming, infrastructureel beheer en functievervulling. Er ontstaat daarmee een integraal afwegingskader. Het is in het kader van de watervergunning zeer belangrijk dat in het planvormingsproces al veelvuldig afstemming plaatsvindt met de waterbeheerder zodat eisen en wensen van de waterbeheerder kunnen worden meegenomen in het plan.

Aanvraag van de watervergunning gebeurt via een aanvraagformulier en in de toekomst via een digitaal loket.

2.2.6 Beleidslijn Grote Rivieren

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater, onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden, en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor overheden om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening.

De beleidslijn gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstelling:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Het afwegingskader in deze beleidslijn is bedoeld om te kunnen beoordelen of activiteiten kunnen plaatsvinden in het rivierbed, en zo ja, onder welke voorwaarden. De beleidslijn zelf is geen instrument om actief rivierverruiming uit te voeren. Daarvoor bestaan andere kaders en procedures. Wel biedt het afwegingskader mogelijkheden voor initiatieven om binnen de gestelde voorwaarden rivierverruimende maatregelen uit te voeren.

Deze beleidslijn maakt een onderscheid tussen twee afwegingsregimes die in kaartbeelden zijn aangegeven:

- Het "stroomvoerend regime". Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven "riviergebonden" activiteiten zijn toegestaan ("Ja, mits"). Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan, alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk. ("Nee, tenzij")
- Het "bergend regime". Dit geldt voor delen van het rivierbed waar - in principe - alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden ("Ja, mits").

Voor de Hollandsche IJssel ter hoogte van het plangebied is het bergend regime van toepassing.

2.2.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

2.2.8 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is er in het kader van de watertoets gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwantiteit, waterkwaliteit en verdroging. De resultaten van de watertoets zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan de waterbeheerder.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie, Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Inhoud structuurvisie

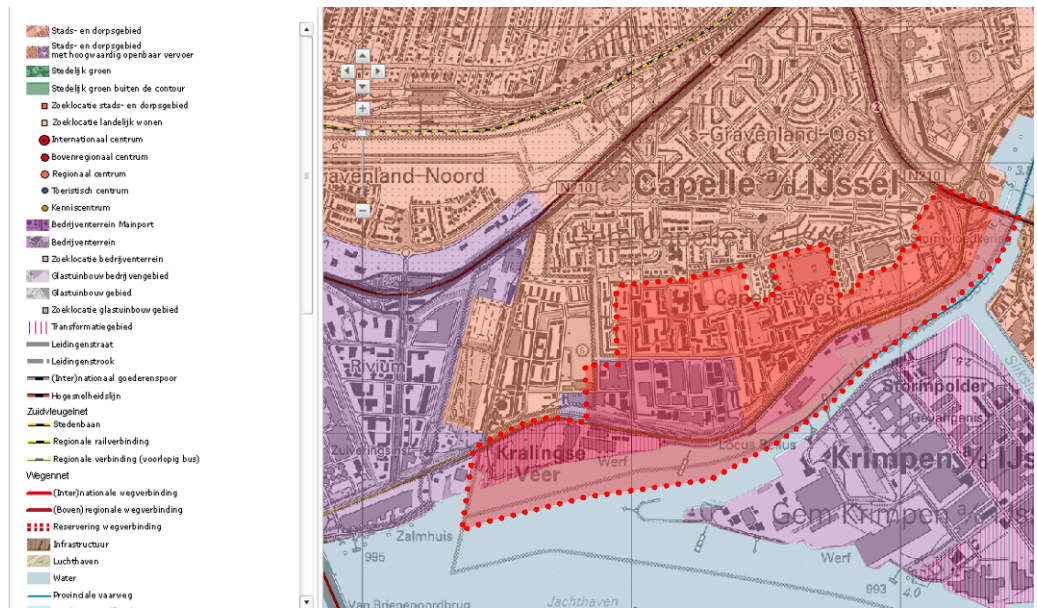
De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen die geordend zijn volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven:

- “aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel”;
- “duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie”;
- “divers en samenhangend stedelijk netwerk”;
- “vitaal, divers en aantrekkelijk landschap”;
- “stad en land verbonden”.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten (een functiekaart en een kwaliteitskaart), ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: ‘Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.’

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. In de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten verbeeld op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld.



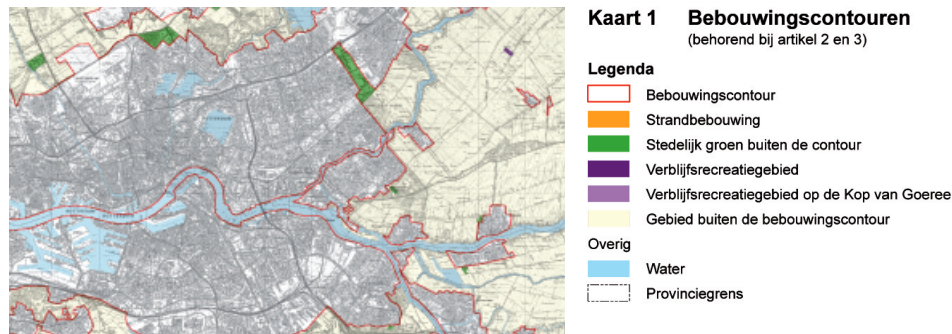
Figuur 3: uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie met in blauwe arcering het globale plangebied (bron: Provincie Zuid-Holland/ gemeente Capelle aan den IJssel)

2.3.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Bebouwingscontouren

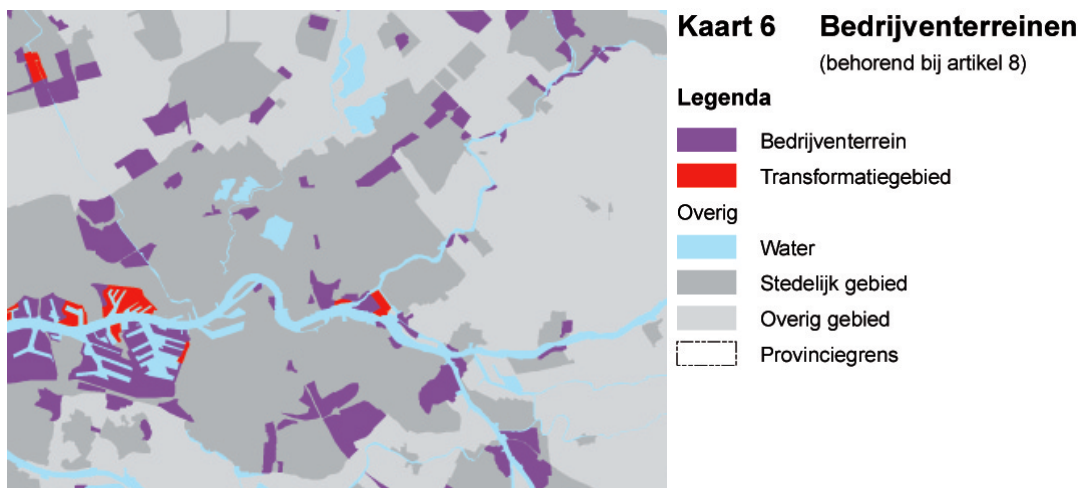
Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Onder voorwaarden is uitzondering hierop mogelijk voor de ruimte voor ruimteregeling, nieuwe landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, noodzakelijke bebouwing, bebouwing op het strand, kleinschalige bebouwing voor recreatie, recreatiewoningen en glastuinbouwgebieden.



Figuur 4: verstedelijkingscontour gemeente Capelle aan den IJssel e.o., bron: Provinciale verordening, provincie Zuid-Holland

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen opgenomen in kaart 6 van de provinciale verordening gelden een aantal regels die zijn opgenomen in artikel 8 van de verordening. Het betreft ondermeer een regeling voor het uitsluiten van bedrijfswoningen (artikel 8 lid 2) met uitzondering van de transformatiegebieden, het mogelijk maken van bedrijfsvestiging in de hoogst mogelijke milieucategorie, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen (artikel 8 lid 3) en een afwijkingmogelijkheid van lid 3 na afspraken in regionaal verband (artikel 8 lid 4).



Figuur 5: Overzicht bedrijventerreinen en transformatiegebieden, bron: Provinciale verordening, provincie Zuid-Holland

2.3.3 Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en spel"

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld.

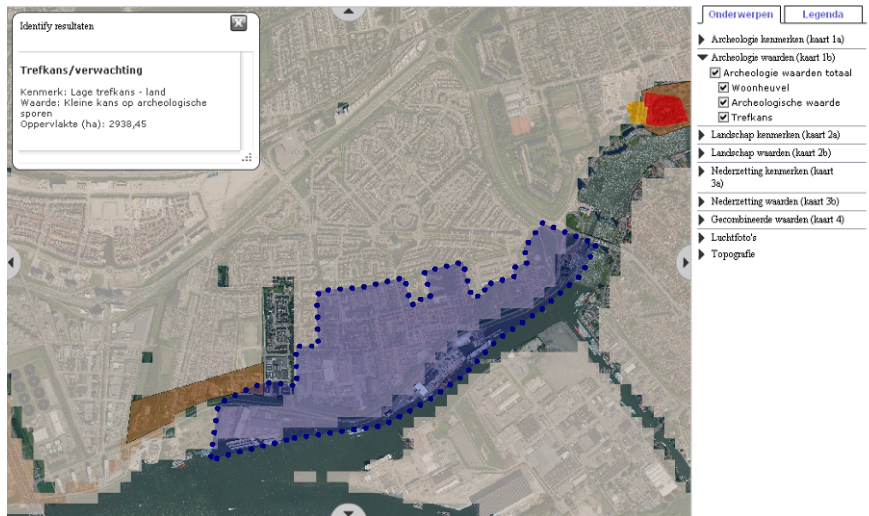
De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunding, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

Dertig procent van de gehele woningbouwproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd. Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

2.3.4 Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht.

In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.



Figuur 6: Overzicht Cultuurhistorische Hoofdstructuur, met lage verwachting voor het plangebied (blauwe arcering), bron: CHS provincie Zuid-Holland

2.3.5 Ruimtelijk beleid Hollandsche IJssel

Het Project “Hollandsche IJssel” is uniek omdat 11 overheidsorganisaties samen werken aan een schonere maar ook mooiere rivier. Partijen ondertekenden het Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel 1999-2010 in juni 1999 en sinds die tijd zijn er al diverse projecten afgerond.

De partijen die betrokken zijn bij dit project zijn de waterschappen (Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en het Hoogheemraadschap van Rijnland). Ook het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (thans Ministerie van Infrastructuur en Milieu) en de provincie Zuid-Holland zijn partij bij dit contract. Evenals de gemeenten Capelle aan den IJssel, Gouda, Krimpen aan den IJssel, Ouderkerk, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel (de laatste twee gemeenten vormen nu tezamen met de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle de gemeente Zuidplas).

Na instemming van diverse partijen is het mogelijk om het project ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Met betrekking tot het ruimtelijke beleid is een aantal documenten van belang, te weten het Beeldkwaliteitsplan en Oeverplan van de Hollandsche IJssel. Echter doordat deze plannen niet juridisch bindend zijn, kwamen de daarin gewenste ontwikkelingen niet van de grond.

Vanuit de stuurgroep is destijds besloten om bij (nieuwe)bestemmingsplannen de doelstellingen van het project “Hollandsche IJssel” te implementeren door voorschriften over de rivierzone op te nemen.

Hiervoor is voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers opgesteld. Bij de inrichting van het plangebied zal dan ook zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige eisen zoals deze in het Beeldkwaliteitsplan en Oeverplan van de Hollandsche IJssel naar voren komen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Milieubeleidsplan Capelle aan den IJssel 2009-2012

In november 2009 heeft de raad het Milieubeleidsplan 2009-2012 'van ambitie naar actie' vastgesteld. Uitgangspunt van het nieuwe milieubeleidsplan is het op hoger ambitieniveau brengen van het milieubeleid. De nadruk van het milieubeleidsplan ligt op de uitvoering van acties, waarbij de integrale benadering met andere beleidsvelden voorop staat, waaronder ruimtelijke ordening.

Belangrijke speerpunten van het milieubeleid liggen dan ook op het gebied van klimaat, duurzame ontwikkeling, geluid, externe veiligheid, bodem en licht. In het milieubeleidsplan worden 3 ambitieniveaus onderscheiden:

1. Basis: uitvoeren van de wettelijke taken/regelgeving op alle milieuthema's (voortzetten van huidig beleid en voldoen aan nieuwe wettelijk verplichte taken).
2. Plus: extra aandacht en gebruikmaken van beleidsruimte of financiële inspanningen.
3. Koploper: streeft naar maximaal milieurendement om een optimaal resultaat te bereiken; daarbij ook inzetten op maatregelen en activiteiten die op lange termijn rendement hebben.

Voor duurzame ontwikkeling en energie/klimaat is als ambitie niveau gekozen voor koploper, terwijl voor geluid, externe veiligheid, geluid en licht als ambitieniveau voor plus is gekozen. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar het realiseren van woningen die een lagere EPC hebben dan het bouwbesluit en gebruikmaken van een laag temperatuursysteem. Daarnaast het gebruik van duurzame materialen zoals het gebruik van FSC-hout en het zoveel mogelijk opnieuw gebruiken van materialen zoals beton met het gebruik van maximaal 20% betongranulaat.

2.4.2 Woonvisie Capelle aan den IJssel, Kiezen voor de kwaliteit van wonen (2007)

Capelle staat voor een omslagpunt. Er zijn na Fascinatio geen uitleglocaties meer die zich lenen voor nieuwbouw van grondgebonden woningen. Letterlijk is de gemeente tot aan haar grenzen gegroeid. Het merendeel van de nog toe te voegen woningen zal door herontwikkeling binnen de bestaande stad worden gerealiseerd. Dit betekent dat het accent verschuift van groei naar vernieuwing en beheer. Voor de Woonvisie kiest de gemeente als centraal uitgangspunt behoud en versterken van de kwaliteiten van het wonen, met een gevarieerd aanbod van woonmilieus afgestemd op een gedifferentieerde vraag.

Kernopgaven

1. Versterking identiteit van Capelle als groene en veilige woon- en werkgemeente van circa 65.000 inwoners, met gedifferentieerde woonwijken en woonmilieus.
2. Passende huisvesting voor de verschillende doelgroepen, met bijzondere aandacht voor Capelse starters en ouderen.
3. Woonruimteverdelingsbeleid mede richten op versterken van sociale structuren.
4. Waarborgen van een bereikbare woningvoorraad en vernieuwing van verouderd woningbezit.
5. Wonen, zorg en welzijn op maat.
6. Een gedifferentieerd en op doorstroming gericht nieuwbouwprogramma.

De kernopgaven zijn vertaald in een aantal hoofdlijnen van beleid welke zijn verwoord in hoofdstuk 2 van de Woonvisie en uitgewerkt in de hoofdstukken 3 tot en met 5 van deze visie.

Kernachtig samengevat is de inzet als volgt.

- Op peil houden van kwaliteit van de woonmilieus in de verschillende wijken en waarborgen van de relatieve concurrentiepositie binnen de regio van de Capelse woonmilieus.
- Waarborgen van het groene karakter en de groene structuur van de gemeente wordt gezien als leidend bij de invulling van de in voorbereiding zijnde woningbouwplannen en bij het zoeken naar aanvullende woningbouwcapaciteit.
- Inzetten op een nieuwbouwbeleid dat doorstroming bevordert en ouderen verleidt om gezinswoningen vrij te maken voor jonge huishoudens.
- Gelet op de omvang van de aandachtsgroep (lage inkomens) en de in regionaal verband gemaakte afspraken dienen tot 2010, 9350 bereikbare woningen aanwezig te blijven in de Capelse woningvoorraad.
- Een eventuele vermindering van deze omvang na 2010 is onderwerp van nader overleg met Havensteder, rekening houdend met het monitoren van de woningvraag.
- Ondersteunen van een beleid gericht op selectieve vernieuwing en modernisering van verouderd woningbestand, deels door vervanging en deels door upgrading, onder voorwaarde van een goed overleg met betrokken partijen.
- Inzetten op een meersporenbeleid voor starters gericht op:
 - bereikbaar en aantrekkelijk houden van delen van de bestaande huurwoningvoorraad, onder andere de kleinere portiek en galerijflats, voor Capelse starters;
 - bouwen van een deel van de huur- en koopappartementen in het bereikbare segment (sociale huur beneden € 500,- en/of sociale koop);
 - onderzoeken van mogelijkheden voor een aanbod van specifieke goedkope startersunits (bijvoorbeeld door verbouw van bedrijfspanden en dergelijke).
- Vragen om bijzondere aandacht in het regionale woonruimteverdelingsbeleid voor effecten op Capelse wijken/buurtten van de veranderende instroom vanuit Rotterdam en toenemende sociale problematiek en zo nodig de instroom beïnvloeden ("lokaal maatwerk").
- In dat verband actief toepassing geven aan buurt- en complexgericht toewijzen/lokaal maatwerk en hiertoe overleg voeren met Havensteder.
- Selectief verkopen van sociale huurwoningen is aanvaardbaar als dit bijdraagt aan een evenwichtiger opbouw in aandachtswijken en inspeelt op een duidelijke lokale vraag naar sociale koop.
- Stimuleren van de modernisering van woonzorgcomplexen en serviceflats; terughoudendheid wordt geboden als het gaat om verdere groei van aantallen zorgwoningen voor de doelgroep 75+; uitzondering is de wijk 's-Gravenland.
- Stimuleren van de realisering van gedecentraliseerde zorgunits in buurten, bij voorkeur nabij voorzieningen of in woonzorgzones.
- Bevorderen dat in alle wijken geschikte mogelijkheden worden benut om meer woningen (met name bestaande etagewoningen met lift) levensloopbestendig te maken (opplussen).

2.4.3 Masterplan Woonzorginfrastructuur (2007)

De op 8 juni 2007 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde visie is opgesteld in opdracht van de gemeente Capelle aan den IJssel en de provincie Zuid-Holland. In de bestuurlijke visie op het Masterplan Woon-Zorginfrastructuur is de visie van de gemeente samengevat in de volgende speerpunten:

- Wonen, zorg en welzijn hangen nauw met elkaar samen en zijn tenminste deels communicerende vaten en worden daarom in samenwerking benaderd. Het is belangrijk dat de visie op wonen, welzijn en zorg niet los van elkaar ontwikkeld en uitgevoerd worden;
- Maatwerk per wijk is belangrijk;
- Burgers met een beperking zijn meer aangewezen op hun directe leefomgeving. Daarom is een goede toegankelijkheid en nabijheid van dienstverlening van belang, die is toegesneden op de behoeften in de wijk;
- Burgers moeten zolang als het kan en als men wil thuis kunnen blijven wonen;
- Goede beschikbaarheid en toegankelijkheid van eerstelijnszorg heeft grote prioriteit. De huisartsenzorg is hierbij een belangrijk aandachtspunt;
- Beschikbaarheid en spreiding van ziekenhuiszorg is van groot belang;
- Ketenzorg is van groot belang: de zorgprocessen moeten rond de zorgaanvrager zijn geconcentreerd.

Wat betreft de toekomstige zorginfrastructuur is het streven gericht op:

- Wijkgericht opzetten van zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- Koppeling van 'care' (maatschappelijk werk, (jeugd) gezondheidszorg, cultureel werk etc.) en 'cure' (eerste- en tweedelijnszorg) door samenwerking;
- Ontwikkelen multidisciplinaire centra waar 'care' en 'cure' bij elkaar komen, waarin mogelijk de zorgmanager als 'voorportaal' wordt ingezet.

Op basis van de in de verschillende wijken aanwezige voorzieningen en ontwikkelkansen zal een oplossing op maat voor de verschillende wijken moeten worden ontwikkeld. Daarbij onderscheid het Masterplan de volgende gebieden:

- 's Gravenland/ Capelle-West/ Fascinatio: ontwikkelen eerstelijns multidisciplinair gezondheidscentrum (EMGC);
- Middelwatering/ Oostgaarde: ontwikkeling EMGC;
- Schollebaar: ontwikkeling EMGC.

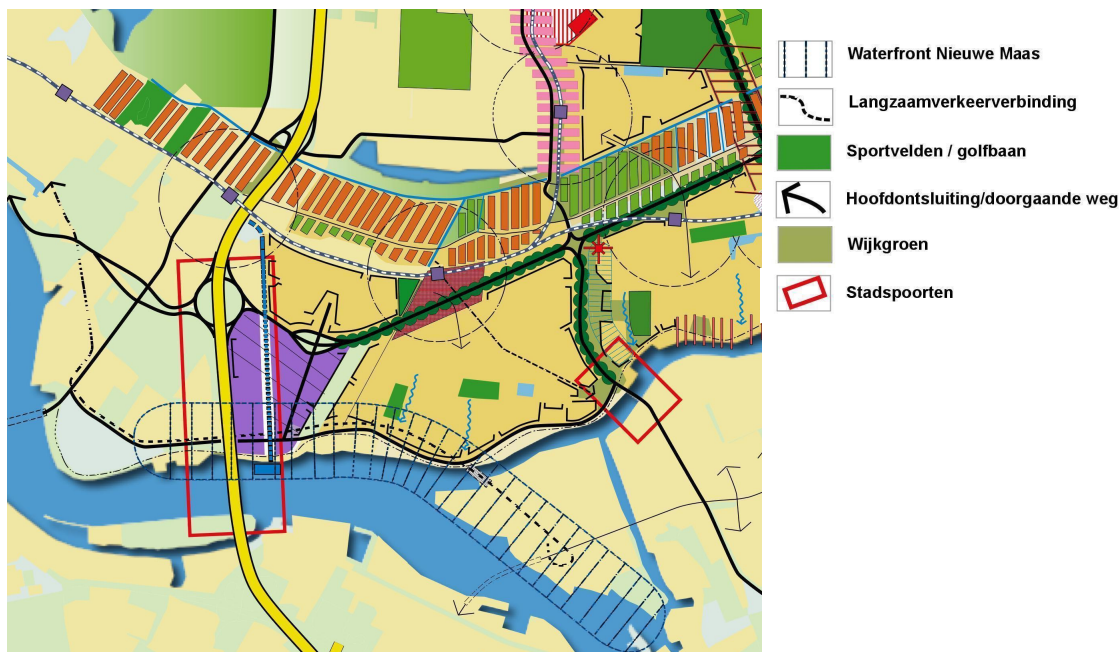
2.4.4 Nota parkeernormen Capelle aan den IJssel (2006)

Op 14 maart 2006 is door het college van burgemeester en wethouders de Nota parkeernormen Capelle aan den IJssel vastgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen moet met de parkeernormen uit deze nota rekening worden gehouden. Bij herinrichting moet het aantal bestaande parkeerplaatsen van vóór de herinrichting minimaal weer terugkomen.

De parkeernormen zijn opgenomen in bijlage 1 (Nota Parkeernormen Capelle aan den IJssel, februari 2006) behorende bij de regels van het bestemmingsplan.

2.4.5 Structuurvisie Capelle aan den IJssel 2006-2020 (2005)

De op 19 december 2005 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie geeft op hoofdlijnen de toekomstige ontwikkeling van de gemeente weer. Het voornemen is om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente bij de entree van de stad al kenbaar te maken door alle invalswegen te voorzien - voorzover dat al niet het geval is - van kenmerkende bebouwing die de voorbijgangers zal associëren met Capelle aan den IJssel.



Figuur 7: Uitsnede structuurvisiekaart

2.4.5.1 Waterfront Nieuwe Maas (Ontsluiten rivieroever westelijk Capelle aan den IJssel)

Door economische ontwikkelingen zijn diverse bedrijfsterreinen gelegen aan de Nieuwe Maas niet meer als zodanig in gebruik. Zowel in Rotterdam (deelgemeente Kralingen) als in Capelle en in Krimpen aan den IJssel komen steeds meer terreinen beschikbaar voor herontwikkeling.

Het YVC- en Albatrosterrein bieden kansen om in aansluiting op de ontwikkelingen in de aangrenzende gebieden van de Rotterdamse Esch en de Stormpolder (Krimpen aan den IJssel) een wervend waterfront aan de Nieuwe Maas te maken. Deze locatie leent zich uitstekend voor ontwikkeling van een woongebied in combinatie met werken in een hoge dichtheid.

Om de ontwikkeling van dit gebied een kans van slagen te geven moet de bereikbaarheid met het openbaar vervoer verbeterd worden. Het voornemen is om de tramlijn (lijn 1) die nu zijn eindhalte heeft op het DWL-terrein in Rotterdam, door te trekken onder de Van Brienoordbrug naar het Albatrosterrein. In de toekomst kan deze tramlijn onder de Hollandsche IJssel door worden verlengd tot in het gebied Stormpolder in Krimpen aan den IJssel. Door ook de parkshuttle door te trekken tot aan de rivier en door hier een aanlegsteiger te maken voor de Fast Ferry is het mogelijk om een openbaar vervoerknooppunt te maken aan de rivier.

De komst van de Fast Ferry naar Capelle is alleen haalbaar als er een vaarverbinding ontstaat tot ten minste Gouda. Dan kunnen ook meerdere punten in Capelle aan den IJssel per boot met elkaar verbonden worden. Een Fast Ferryaansluiting op alleen Rotterdam kan onmogelijk concurreren met de snellere metro.

De gebruikswaarde als openbaarvervoer-alternatief wordt bovendien ingeperkt door het ontbreken van voldoende parkeerfaciliteiten bij nagenoeg elke potentiële aanlegplaats in Capelle. Daar staat tegenover dat de attractiewaarde van een bootverbinding hoog is.

2.4.5.2 Wonen

De woningbehoefte richt zich naast het primaire aspect van de woning steeds meer op secundaire aspecten. Daarbij gaat het om zaken als kwaliteit van de woonomgeving, een aantrekkelijke bebouwing, de status, de aanwezigheid van voorzieningen, de veiligheid, het ontbreken van overlast en vervuiling en het zich thuis voelen tussen buurtgenoten. Veiligheid en veiligheidsbeleving zijn speerpunten van het gemeentelijk beleid. Het gevoel veilig te kunnen wonen en veilig over straat te kunnen gaan is van grote invloed op het welzijn van mensen. Het keurmerk veilig wonen (Politiekeurmerk Veilig Wonen[®]), dat gericht is op de woning en de woonomgeving, geldt als norm voor alle nieuw te bouwen woningen.

In de structuurvisie zijn een aantal taskforce woningbouwlocaties aangewezen. De doelstelling van de taskforce is: het realiseren van een versnelling in de woningbouwproductie- met behoud en/of aanscherping van de kwaliteitseisen die de gemeente aan concrete woningbouwplannen stelt- om zodoende tegemoet te komen aan de woonwensen van de Capelse bevolking. De inzet van de taskforce moet zijn de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Binnen het plangebied zijn geen locaties aangewezen als taskforce-locaties.

2.4.5.3 Bedrijven in de wijken

Voor de welvaart en welzijn van burgers is een vitale plaatselijke economie een voorwaarde. Voor economische groei en vernieuwing is de komst van nieuwe kleine bedrijven essentieel. Bij de bedrijvigheid op buurtniveau is het streven om vormen van bedrijvigheid die weinig overlast veroorzaken, zoals zakelijke dienstverlening, veel meer dan tot nu toe als onderdeel van de woonbuurt te ontwikkelen. Het mengen van wonen en werken bevordert de werkgelegenheid en de sociale veiligheid en zorgt voor een zekere mate van levendigheid in de woonbuurt. In het bestemmingsplan Capelle-West is hiervoor een regeling opgenomen voor beroepen aan huis. Voorwaarden daarbij is dat het bedrijf ruimtelijk- en functioneel ondergeschikt is en de bewoner van het pand zelf de beoefenaar is van de bedrijfsmatige activiteit en dat deze activiteit plaatsvindt in het hoofdgebouw.

2.4.5.4 Bedrijventerrein Capelle-West

Capelle-West kenmerkt zich door een zeer gevarieerde bedrijvigheid waar lokale productiebedrijven naast regionaal en landelijk werkende handelsondernemingen, distributeurs en groothandelaren aanwezig zijn. Dit oudste bedrijventerrein is een minder dure locatie, die daardoor voor startende ondernemers aantrekkelijk is.

Het bedrijventerrein Capelle-West laat zich het beste typeren als een bedrijfsterrein met een doelmatige, efficiënte vormgeving. Deze kwaliteit maakt dit terrein tot een aantrekkelijke locatie voor bedrijven die minder belang hechten aan de vormgeving van hun bedrijfspand. Het is van belang dat deze vorm van kwaliteit / werkgelegenheid binnen de gemeente behouden blijft.



Figuur 8: Foto's bedrijventerrein Capelle-West

2.4.5.5 Zorg

Zelfredzaamheid van de Capellenaren is het uitgangspunt bij de beleidsterreinen zorg en maatschappelijke dienstverlening. Het zorgconcept is opgesplitst in twee niveaus: het stedelijk niveau en het wijk niveau.

Stedelijk niveau

Op stedelijk niveau beschikt Capelle aan den IJssel over een algemeen ziekenhuis, het IJsselland Ziekenhuis en over een psychiatrisch ziekenhuis BAVO-RNO groep. Beide hebben een regionale functie.

Wijkniveau

Op wijkniveau vormen het winkelaanbod, een sociaal-cultureel ontmoetingspunt en een centrum voor eerstelijnsgezondheidszorg samen het "hart" van de wijk.

Het voornemen is om de voorzieningen op wijkniveau om te vormen tot 'multicentra' waarin huisartsenpraktijk, tandartspraktijk, fysiotherapie, zorgcoördinatie, wijkzorgteams, activiteitencentrum, dienstencentrum (maatschappelijke dienstverlening, jeugdvoorzieningen, welzijn), kinderopvang en kleinschalige sportvoorzieningen zo veel als mogelijk worden gecombineerd. Een eerste voorbeeld van een dergelijk centrum wordt gerealiseerd bij de nieuwbouw van zorgcentrum Rozenburcht.

Een goede bundeling van aanbod in dergelijke centra vergroot de levensvatbaarheid van de afzonderlijke onderdelen ervan. Bovendien dragen de multicentra bij aan een aantrekkelijker voorzieningenniveau voor de Capellenaren.

2.4.5.6 Sport

Sport is een bestuurlijk speerpunt. De gemeente wil de spreiding van sportaccommodaties handhaven. Mede vanwege de toenemende druk op sportfaciliteiten is onderzoek gedaan naar de belasting van de binnen- en buitensportaccommodaties.

Het belangrijkste knelpunt is het tekort aan binnensportaccommodaties tijdens piekuren in de periode november tot maart.

Waar nodig kan uitbreiding van sportfaciliteiten de toegankelijkheid vergroten. Om de acute druk op bepaalde accommodaties te verlichten moet in eerste instantie gezocht worden naar mogelijkheden om door multifunctioneel en flexibel gebruik de sportaccommodaties efficiënter in te zetten. Voor wat de individuele sportbeoefening betreft is Capelle ruim voorzien van een goed netwerk van fiets- en voetpaden. Liefhebbers kunnen naar hartelust fietsen, joggen en skaten.

De gemeente wil bovendien speciale aandacht besteden aan recreatieve voorzieningen die binnen een redelijke afstand beschikbaar zijn, zoals een zwembad en tennisbanen.

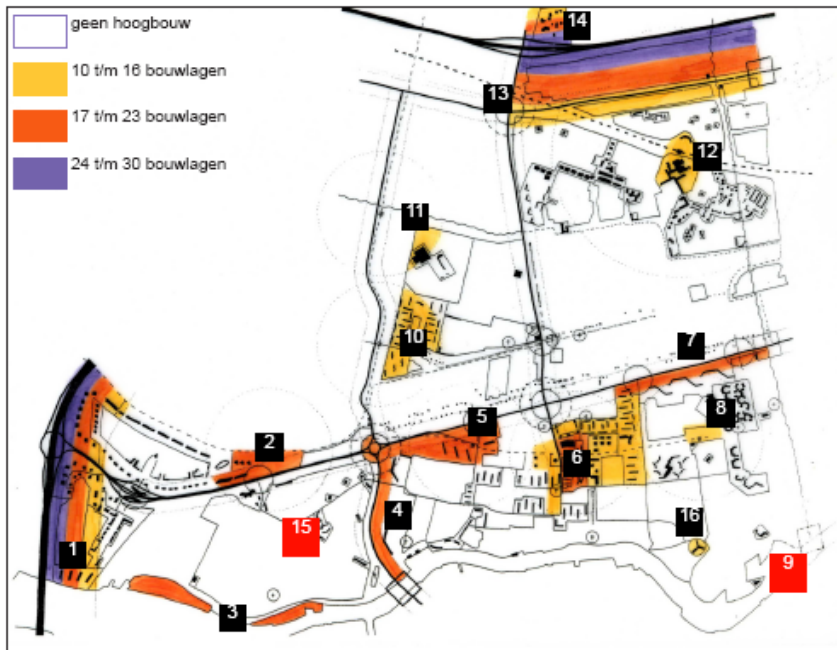
2.4.6 Nota Hoogbouw in Capelle aan den IJssel (2005)

De op 19 december 2005 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Hoogbouw in Capelle aan den IJssel is een uitwerking van de structuurvisie. In deze nota staan de zones aangegeven die voor hoogbouw in aanmerking komen.

Capelle-West is hoofdzakelijk een hoogbouwvrije zone. De enige locatie waar hoogbouw toegestaan is, betreffen de gronden gelegen aan de Hollandsche IJssel. Het betreft nummer 3 op onderstaand kaartbeeld. De oever tussen de Van Brienoordbrug en Algera-brug wordt sterk beïnvloed door de 'hoogstedelijke zone'. Naast de bruggen is er de Stormpolder met z'n scheepsloods, de torens op de zuidoever in Rotterdam en niet te vergeten de bogen van Solaris die deze enorme watervlakte, de Baai van de Nieuwe Maas, al vormgeven.

Op Capels grondgebied zijn er een tweetal locaties waar, aansluitend op het aanwezige, hoogbouw van 17 t/m 23 bouwlagen (oranje) mogelijk is. Deze buitendijkse gebieden zijn van oudsher gebruikt voor bedrijvigheid die gerelateerd is aan het water. Ze hebben het voordeel dat ze geen deel uitmaken van het suburbane gebied, ze liggen immers voor de dijk. Een open verkavelingspatroon en de juiste architectuur zal er hier voor moeten zorgen dat Capelle weer aan het water komt te liggen. De bebouwing moet als het ware over de IJssel uitkijken en niet er voor gaan staan. Een vrij toegankelijk maaiveld is hierbij belangrijk.

Hoogbouw moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Feitelijk zijn de aandachtspunten: levendigheid, functies, hoogte, vorm, afstanden, maat en schaal, oriëntatie, architectuur, ensemble, bezonning, windhinder, stedenbouwkundige situatie en welstand samen te vatten onder één begrip; aansluiten bij of passen in de omgeving. Daarom wordt daaraan veel aandacht besteed bij het opstellen van Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.



Figuur 9: overzichtskartaal Nota Hoogbouw (bron: Gemeente Capelle aan den IJssel)

2.4.7 Nota detailhandel (2001)

Op 5 november 2001 heeft de gemeenteraad de nota detailhandel vastgesteld. Uitgangspunt is detailhandel te concentreren in bestaande winkelgebieden. Gescheiden locaties voor detailhandel zijn niet wenselijk en zorgt voor een oneerlijke concurrentie en leegstand van het bestaande winkelapparaat. De nota detailhandel geeft voor de toekomstvisie voor het buurtwinkelcentrum Capelle-West aan dat het speerpunt ligt op 'verbetering presentatie voor functiebehoud van het buurtwinkelcentrum' (blz. 18).

Op 26 januari 2010 heeft het college de Visie Detailhandel / Wijk en buurtwinkelcentra/CapelleXL vastgesteld. Ook in deze visie staat voor Capelle-West aangegeven het behoud van de huidige buurt- en winkelcentra centraal.

De detailhandelsstructuur functioneert over het algemeen goed en er is ruimte voor de uitbreiding van het winkelcentrum De Koperwiek en deels bij een aantal wijk- en buurtwinkelcentra. De bestaande detailhandelsstructuur met de wijk- en buurtwinkelcentra dient behouden te blijven. Voor detailhandel op andere plekken is geen distributieve ruimte.

In aanvulling op deze nota zal beleid ontwikkeld moeten worden hoe om te gaan met internetverkoop aan huis. Marktplaats en e-bay zijn populaire sites, waarbij particulieren spullen verkopen via internet. Dit betreft een vorm van detailhandel, er worden immers producten geleverd aan consumenten.

Vooralsnog wordt de beleidslijn aangehangen dat het hebben van een bedrijf in een woning toegestaan is, mits de woning niet aan de woningvoorraad wordt onttrokken, dus slechts een deel van de woning bestemd is als bedrijf- of kantoorruimte en mits de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben in verband met overlast voor de buurt. Het is dus niet/bepaald toegestaan om voorraad te houden en idem om vanuit huis goederen te leveren. Samenvattend: geen bezwaren tegen een webshop die vanuit huis wordt gerund, mits geen onttrekking aan de woonruimte (en dus geen dan wel beperkte opslag van goederen) en mits de goederen niet aan huis worden afgehaald (want dat kan overlast veroorzaken).

2.4.8 Welstandsnota

Op 26 maart 2007 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld.

Eisen aangaande materiaal- en kleurgebruik en gevelindeling zijn puur eisen van welstand en zullen daarom niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Ook eisen ten aanzien van straatinrichting en architectuur-vreemde toevoegingen aan gebouwen (zoals bijvoorbeeld reclame-uitingen en luifels) zullen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Deze aspecten worden behandeld in de Welstandsnota en dergelijke aspecten zullen aan deze nota worden getoetst.

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 op bladzijden 2 en 3 van de Welstandsnota is de onderlinge verhouding tussen deze nota en het bestemmingsplan weergegeven. De slotconclusie van deze paragraaf luidt, dat wanneer er strijdigheid tussen het geldende bestemmingsplan en de welstandsnota ontstaat, de criteria uit de welstandsnota buiten toepassing blijven totdat het betreffende bestemmingsplan is herzien. Dit is in overeenstemming met artikel 12, lid 3, van de Woningwet. Het bestemmingsplan voldoet aan de criteria uit de Welstandsnota.

In de Welstandsnota gemeente Capelle aan den IJssel wordt aangegeven aan welke criteria de plannen getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet. Op deze manier wordt de helderheid en de openheid bij de beoordeling door de welstandscommissie vergroot.



Figuur 10: uitsnede van Welstand en Monumenten raadpleegsysteem (bron: Gemeente Capelle aan den IJssel)

In de nota wordt het plangebied Capelle-West onderverdeeld in een negental gebieden te weten:

- A 4 Traditionalisme voor het centrum van Capelle-West (bruine kleur);
- B 3 Werkgebied komt overeen met de bedrijventerrein in Capelle-West (paarse kleur);
- G 2 Parken en begraafplaatsen voor de begraafplaats Capelle-West (groene kleur);
- G 3 Sportterreinen en recreatiegebieden voor beide recreatiegebieden tussen de wijken Capelle-West en 's-Gravenland (donkergroene kleur);
- G 4 Grootchalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving komt overeen met de schoolgebouwen in Capelle-West (groene kleur);
- H 4.2 Uitlopers van dijklinten voor het dijklint langs de Nijverheidsstraat in Capelle-West (blauwe kleur);
- H 4.3 Landelijke dijklinten voor de Nijverheidsstraat in Capelle-West (blauwe kleur);
- H 6.2 Uitlopers en buurtschappen voor het buurtschap Capelle-West (blauwe kleur);
- W 1.3 Woonerven (1970 - 1985) komt overeen met de Redebuurt (donkergele kleur);
- Thema: Hollandsche IJsseloevers.

De relevante welstandscriteria zijn onderstaand opgenomen.

2.4.8.1 A4 Traditionalisme

Bebouwingsclusters in traditionalistische architectuurstijl maken deel uit van planmatig ontwikkelde woonwijken met in vorm en uitstraling sobere woonbebouwing. De samenhang in de bebouwing ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik en eenvoudige hoofdbouwmassa's.

Welstandseenheden

Gebieden met een overwegend traditionalistische bebouwing worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwwormen. Inspiratie werd gezocht in de Nederlandse baksteenbouw van het platteland. Het traditionalisme straalt anti-stedelijkheid uit. Kenmerkend zijn het vrijwel uitsluitend gebruik van baksteen, hoge met pannen beklede daken, topgevels en het gebruik van natuursteen op constructief belangrijke plekken. Ook de geslotenheid van de bakstenen gevels, de hoogopgaande pannen zadeldaken met kleine overstekken, de toepassing van eenvoudige traditionele hoofdvormen en het gebruik van natuurlijke materialen is kenmerkend. Doorlopende topgevels die het zadeldak aan beide zijden afgesloten, werden voorzien van hoge trap- of klokgevels. Voor de traditionalistische woongebieden in Oostgaarde, Capelle West en Schenkel zijn er drie typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- individuele objecten
- seriematige objecten

Capelle West

In Capelle West bestaat een groot gedeelte uit traditionele woningen. Onder andere aan de Abel Tasmanstraat, Kortenaerstraat, Jan van Galenstraat, Doormanplein, Van Speykstraat, Van Kinsbergenstraat en Evertsenstraat. Deze woningen bestaan uit 2 lagen met een zadeldak. Het materiaal en kleurgebruik van de woningen past in het traditionele plaatje. De gevels zijn opgebouwd uit bakstenen en op de daken liggen gebakken pannen. De seriële woningen hebben forse kozijnen van hout. Sommige woningen hebben twee opvallend ruitvormige raampjes in de voorgevel. De lange clusters van woningen vormen een gesloten wand richting de weg en de openbare ruimte. Ritmering van ramen, deuren en schoorstenen verstrekt nog eens het lineaire karakter van het woongebied.

Welstandsniveau

De waarde van deze woongebieden schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet: de ruime groene aanleg en de (eenvoudige) compositie van de bouwmassa's. De architectonische waarde van de verschillende gebouwencomplexen verschilt onderling sterk. De bouwdynamiek is in deze woongebieden groot, maar is hoofdzakelijk toegespitst op de kleinere bouwwerken waarvoor een lichte bouwvergunning nodig is. Met name zal getoetst worden aan de sneltoetscriteria. Voor wat betreft de reguliere bouwvergunningsaanvraag in deze gebieden geldt een BASIS niveau van welstand.

Criteria

Voor de gebieden met traditionalistische bebouwing (A4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden met een traditionalistische bebouwing - A4									
Aandachtspunt bij nieuw- of verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt.									
Situering van het bouwwerk	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Individuele objecten</th> <th style="width: 50%;">Seriematige objecten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied. De rooilijn is doorgaans recht en de straat kent een evenwichtig profiel. Deze karakteristiek handhaven. </td> </tr> <tr> <td> Zijdellingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Vrijstaand of halfvrijstaand. Bebouwing onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. </td> <td> Zijdellingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Aaneengesloten. Bouwblokken onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De op de weg georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. </td> </tr> </tbody> </table>	Individuele objecten	Seriematige objecten	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied. De rooilijn is doorgaans recht en de straat kent een evenwichtig profiel. Deze karakteristiek handhaven. 		Zijdellingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Vrijstaand of halfvrijstaand. Bebouwing onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdellingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Aaneengesloten. Bouwblokken onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De op de weg georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. 	
	Individuele objecten	Seriematige objecten							
	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied. De rooilijn is doorgaans recht en de straat kent een evenwichtig profiel. Deze karakteristiek handhaven. 								
	Zijdellingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Vrijstaand of halfvrijstaand. Bebouwing onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdellingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Aaneengesloten. Bouwblokken onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 							
Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De op de weg georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. 									
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> De bouwmassa bestaat uit één duidelijke bouwmassa.. Toegepaste vormen: staaf (liggend en staand) of blokvormig - met kap. . 								
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Bouwhoogte afleiden van bouwhoogte binnen bouwblok, cluster van seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen. 								
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak. Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur blok. Accenten op hoeken ter versterking stedenbouwkundige structuur toegestaan. 								
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Evenwijdig aan de straat (langsrichting). 								
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> Eenvoudig. Er is sprake van één gevelwand. Binnen gevelwand: een duidelijke onderverdeling in plint- middenstuk en dakopbouw. Aansluiten bij gevelopbouw van bouwblok of omgeving. 								
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> Duidelijke evenwichtige indeling met horizontale of verticale geleding handhaven. Aansluiten bij de geleding van het ensemble. 								
	Plasticiteit: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van vlakke gevelwanden. 								
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Individuele objecten</th> <th style="width: 50%;">Seriematige objecten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> Gevels: baksteen. Kap: pannen. Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van sobere materiaalkleuren. Gevels en dakopbouw: donkere tinten. Kozijnen: lichte kleurtoon. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Toepassen kleine ramen in voorgevel, die aansluiten bij de toegepaste ramen in het gebied. Toepassen van witte lijst rondom voordeur. Toepassen van afwerkingen langs gevel en vensteropeningen in de vorm van rollagen zijn toegestaan. Indien aanwezig behoud van en respect voor karakteristieke (sier-) metselwerkverbanden. Minimaal gebruik van decoraties. </td> </tr> </tbody> </table>	Individuele objecten	Seriematige objecten	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> Gevels: baksteen. Kap: pannen. Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. 		Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van sobere materiaalkleuren. Gevels en dakopbouw: donkere tinten. Kozijnen: lichte kleurtoon. 		Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Toepassen kleine ramen in voorgevel, die aansluiten bij de toegepaste ramen in het gebied. Toepassen van witte lijst rondom voordeur. Toepassen van afwerkingen langs gevel en vensteropeningen in de vorm van rollagen zijn toegestaan. Indien aanwezig behoud van en respect voor karakteristieke (sier-) metselwerkverbanden. Minimaal gebruik van decoraties. 	
	Individuele objecten	Seriematige objecten							
	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> Gevels: baksteen. Kap: pannen. Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. 								
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van sobere materiaalkleuren. Gevels en dakopbouw: donkere tinten. Kozijnen: lichte kleurtoon. 								
Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Toepassen kleine ramen in voorgevel, die aansluiten bij de toegepaste ramen in het gebied. Toepassen van witte lijst rondom voordeur. Toepassen van afwerkingen langs gevel en vensteropeningen in de vorm van rollagen zijn toegestaan. Indien aanwezig behoud van en respect voor karakteristieke (sier-) metselwerkverbanden. Minimaal gebruik van decoraties. 									

<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	
Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor gebieden met een traditionalistische bebouwing - A4	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw. • Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. • Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. • Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Sterven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. • Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

2.4.8.2 B3 Werkgebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur

Werkgebieden zijn divers in schaal en vorm. Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een menging van verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor etc.) en van wonen. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur.

Welstandseenheden



Werkgebieden zijn er in veel vormen en maten. In Capelle aan den IJssel komt bedrijvigheid voor langs de infrastructuur-assen, zoals snelwegen, rivieren en spoorlijnen. De werkgebieden langs deze infrastructuur-assen zijn grootschalig van opzet en vaak gericht op een specifiek segment. De afzonderlijke panden zijn veelal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld waardoor de samenhang in architectuur gering is. Op de wat oudere bedrijventerreinen staan vaak sterk verouderde bedrijfsgebouwen. Deze oudere bedrijventerreinen hebben veelal weinig samenhang door de diversiteit in de bebouwing. Aan het stedenbouwkundig ontwerp van nieuwe ontwikkelde bedrijventerreinen ligt daarentegen vaak wel een programma van eisen ten grondslag (Stedenbouwkundig Programma van Eisen - SPVE).



Dit vertaalt zich in een heldere opzet van de rooilijn, zijdelingse afstand en oriëntatie (en soms ook geleding van gevelwanden) en een menging van vormen, kleur- en materiaalgebruik.

De bebouwing in de verschillende werkgebieden zijn veelal in de loop der jaren gegroeid. De hoofdbebouwing is sterk afwisselend, door kantoren, loodsen en opslagplaatsen van de bedrijven. Hierdoor hebben de bedrijven dan ook een grote variatie in hoofdbebouwing en architectuur. Eenheid is vaak ver te zoeken. Dit komt de kwaliteit en uitstraling van de bedrijventerreinen niet ten goede. Het kleur- en materiaal gebruik van het werkgebieden verschilt van lichte en donkere bakstenen, grindplaten, glas tot aluminium loodsen. Daar komt nog bij dat ook de kapvorm telkens anders is van een platte kap tot een zadeldak. Het bedrijf presenteert zich naar de weg.

In Capelle aan den IJssel zijn de werkgebieden en de bedrijfsterreinen in de wijken Capelle West, Middelwatering, Oostgaarde, Hoofdweg, Schollevaar, Schenkel te karakteriseren als werkgebieden met weinig/geen kenmerkende architectuur. Op de typologiekaart zijn deze met de codering B3 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor de werkgebieden geldt in principe een BASIS niveau van welstand. De bedrijventerreinen kennen een relatief hoge dynamiek in de bouwopgave, maar kennen doorgaans een geringe mate van samenhang in vorm, kleur en detaillering, waardoor de criteria weinig toegespitst en uitgebreid zijn.

Criteria

Voor de werkgebieden met weinig/geen kenmerkende architectuur (B3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met weinig/geen kenmerkende architectuur – B3	
Specifieke aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> • De uitstraling van de randen van het terrein. • Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek voor bedrijventerreinen met een grote mate van uniformiteit. • Architectonische aansluiting van de winkelpui en reclame op het oorspronkelijke pand. 	
Situering	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende en/of het landschap. • Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden. <p><i>Voor het bedrijventerrein met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen moeten zich in een rechte rooilijn presenteren richting de weg en de openbare ruimte.
Hoofdvormen	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap. • Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen. • Hoofdvorm van de gebieden is rechthoekig. <p><i>Voor het bedrijventerrein met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij de bouwhoogte van de gevelwand of het gebied.
Gevelaanzichten	<ul style="list-style-type: none"> • Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen. <p><i>Voor het bedrijventerrein met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand (geen al te zware plastic door erkers, balkons, loggia's etc.).

Materialisatie en detaillering bouwwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de randen van de werkgebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden op de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap. • Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame heeft Capelle aan den IJssel daarvoor afzonderlijke richtlijnen formuleren. • Het toepassen van lichte en donkere kleuren. <p><i>Voor bedrijventerreinen met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details. • Het toepassen van betonnen elementen, plaatmaterialen en stucwerk als gevelmaterialen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. • Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

2.4.8.3 G2 Parken en begraafplaatsen

Verspreid over de wijken in Capelle aan den IJssel komen parken en begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor groene enclaves in een gebied.

Welstandseenheden

Parken komen verspreid in en om de kern Capelle aan den IJssel voor. Met name vanaf de jaren '60 werden groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. Zij dienen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten en kunnen tot diep in het stedelijk gebied doordringen. De bebouwing in deze groengebieden varieert sterk en is afhankelijk van de tijdsperiode waarin de groenvoorzieningen zijn aangelegd. Prieeltjes, kiosken en speelvoorzieningen zijn veelvoorkomend in dit type gebied.

Begraafplaatsen zijn traditioneel achter kerkgebouwen gesitueerd of aan de randen van de kernen aangelegd. De oudere begraafplaatsen kennen geen planmatige aanleg. Zij kennen geen duidelijke landschapsarchitectuur. Nieuwe begraafplaatsen zijn vaak aangelegd volgens een bepaald landschapsplan. Dit is terug te zien in de bebouwing op deze terreinen. Grote gebouwen komen niet voor op begraafplaatsen. Het gaat vooral om erfafscheidingen met poorten, aula's en dienstgebouwtjes.

In Capelle aan den IJssel zijn de parken en begraafplaats in de Wijk Capelle West aan het Kars-Wegelingpad en de Begraafplaats in de Wijk Schollebaar aan de Burg. Schalijlaan te karakteriseren als groene gebieden met weinig/geen of wel samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur. Capelle aan den IJssel heeft twee begraafplaatsen: in de wijk Capelle West aan het Kars-Wegelingpad en in de wijk Schollebaar aan de Burg. Schalijlaan. Op de typologiekaart zijn deze met de codering G2 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor de parken en begraafplaatsen geldt het BASIS niveau van welstand.

De gebouwen in deze gebieden zijn landschappelijk goed ingepast. Bovendien is de functie van het gebouw zeer bepalend voor het uiterlijk en de vorm en zijn de gronden en de gebouwen voor het overgrote deel in bezit van de gemeente waardoor per initiatief een eigen ambitieniveau vastgelegd kan worden.

Criteria

Voor de parken en begraafplaatsen (G2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor parken en begraafplaatsen – G2	
Situering	<p>Situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handhaven van de huidige situering en samenhang van losse gebouwen in het groen. • Handhaven van het groene, rustige en deels besloten karakter van de gebieden. • De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. • Geen opslag op open terrein.
Hoofdvormen	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per terrein één hoofdmassa. • De bouwmassa bestaat meestal uit 1 tot 2 lagen met een plat dak of een kap. • De gebouwen staan vrij op de kavel.
Materialisatie en detaillering	<p>Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> • De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing. <p>Detailering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De detailering is gevarieerd. • De entree krijgt nadruk in de compositie. • Detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	
Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor parken en begraafplaatsen – G2	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied. • In materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

2.4.8.4 G3 Sportterreinen en recreatiegebieden

Verspreid over de verschillende wijken in Capelle aan den IJssel komen sportterreinen en recreatiegebieden voor. De gebieden zijn planmatig aangelegd en hebben vooral een recreatieve functie. Ze zorgen voor het ‘groene’ gezicht van een gebied.

Welstandseenheden



Sportterreinen en recreatieve gebieden komen verspreid in de kern Capelle aan den IJssel voor. De sportcomplexen hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit sporthallen, kantines en kleedruimten en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar. De bebouwing op recreatieve terreinen, zoals in het Schollebos, het Sportpark Schenkel, Sportpark Couwenhoek, Tennisvereniging ‘t Hooghe Dorp, Sportpark ‘t Slot, de Golf & Country Club en de Blinkert bestaat onder meer uit zwembadcomplexen, sportzalen, horecavoorzieningen en kleedruimten. Op de

typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G3 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor de sportterreinen en recreatiegebieden in Capelle aan den IJssel geldt het BASIS niveau van welstand. De gebouwen in deze gebieden zijn landschappelijk goed ingepast. Bovendien is de functie van het gebouw zeer bepalend voor het uiterlijk en de vorm en zijn de gronden en de gebouwen voor het overgrote deel in bezit van de gemeente waardoor per initiatief een eigen ambitieniveau vastgelegd kan worden. Behalve voor het Schollebos en de Golfbanen is een PLUS niveau van welstand van toepassing, vanwege de ongeschondenheid van dit deel van het gemeentelijk grondgebied.

Criteria

Voor de sportterreinen en recreatiegebieden (G3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor sportterreinen en recreatieve gebieden – G3	
Situering	<p>Situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. <i>Voor recreatieve gebieden met een PLUS niveau van welstand</i> Bebouwing op deze terreinen is veelal geordend volgens een bepaald principe. Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering deze ordening te respecteren.
Hoofd- vormen	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Per terrein één hoofdmassa. De bouwmassa bestaat veelal uit 1 tot 2 bouwlagen met een plat dak of een kap De gebouwen staan vrij op de kavel.
Mat- eria- licat	<p>Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing.

<p>Detailtering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De detailtering is gevarieerd. • De entree krijgt nadruk in de compositie. • Detailtering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig. <p><i>Voor recreatieve gebieden met een PLUS niveau van welstand</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden aangesloten op kenmerkende materiaal en kleurgebruik en karakteristieke detailtering in de omgeving. • Gebruik van natuurlijke kleuren en materialen. • Aan de randen van een het groen gebied dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	
<p>Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor sportterreinen en recreatieve gebieden – G3</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied. • In materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. • Staan niet op de voorgrond. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

2.4.8.5 G4 Grootchalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving

Verspreid over Capelle aan den IJssel komen grootchalige bebouwingscomplexen en instituten voor die in het groen zijn gesitueerd. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootchalig van opzet.

Welstandseenheden



Grootchalige bebouwingscomplexen en instituten komen in de wijken Middelwatering, Capelle West en Oostgaarde voor. Deze complexen hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat uit functionele bebouwing. Veelal zijn deze gebouwen opgebouwd met een aardkleurige baksteen en hebben ze een platdak. De bouwhoogte bedraagt meestal 3 tot 4 bouwlagen.



De gevels hebben geen detaillering, alleen op de entree wordt extra nadruk gelegd. De gebouwen liggen in een groene omgeving en zijn daardoor in het algemeen rondom zichtbaar. Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G4 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor de gebieden wordt een BASIS niveau van welstand gehanteerd. De relatie tussen bebouwing en landschap, met name aan de randen van deze terreinen verdient daarbij extra aandacht.

Criteria

Voor de grootschalige bebouwingscomplexen en instituten (G4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor grootschalige bebouwingscomplexen en instituten -G4	
Situering	<p>Situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.
Hoofdvormen	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwmassa's zijn geleed. Bouwhoogte bedraagt veelal 1 tot 3 lagen met een plat dak of een kap Het hoofdgebouw kent een duidelijke ingangspartij. Verschillende kapvormen zijn mogelijk. Langs randen rekening houden met de invloed van de bouwmassa op de omgeving.
Materialisatie en detaillering	<p>Materialkeuze en overwegend kleurgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> De kleuren zijn natuurlijk en gedekt. Kleurgebruik langs de randen afstemmen op de omgeving. <p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> De detaillering is gevarieerd. De entree krijgt nadruk in de compositie. Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.
<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	
Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor grootschalige bebouwingscomplexen en instituten – G4	
<ul style="list-style-type: none"> De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied. In materiaal en kleur afstemmen op de het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none">• Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.• Staan niet op de voorgrond.• Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.• Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
--	---

2.4.8.6 H4.2 Uitlopers van dijklinten

De uitlopers van dijklinten zijn kleine clusters van bebouwing, soms op de kruin en soms aan de voet van de dijk gelegen; soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan de dijk.

Dorpsstraat - Nijverheidstraat en Ketensedijk



In Capelle aan den IJssel komt een uitloper van het dijklint voor aan de Dorpsstraat.



De uitlopers van de dijklinten zijn nog goed aanwezig in het landschap. De lange uitlopers vormen dichtbij de oude kern aaneengesloten bebouwing en verder van de kern vrijstaande bebouwing. Onder aan de dijk liggen vrijstaande woningen al dan niet met een agrarische functie. De hoofdbouwmassa's verschillen van staafvormige boerderijachtige woningen tot kleinere staaf- en blokvormige woningen. Deze woningen hebben veelal een bouwhoogte van 1,5 tot 2 bouwlagen. De nok- en goothoogte van de bebouwing varieert sterk in het dijklint. In de uitlopers komen verschillende kapvormen voor als een zadeldak, een mansardekap en een schilddak. De diversiteit is enorm, zowel in hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik, als in positie en richting. De bebouwing bestaat uit traditionele materialen als baksteen en rode of grijze dakpannen. Toegepaste kleuren zijn wit en (stand)groen. De panden zijn vaak rijkelijk gedetailleerd met details als windveren, gootlijsten, speklagen en dergelijke. Bij de recente invulling zijn het juist deze eenvoudige ambachtelijke en fijnzinnige middelen die ontbreken.



Tevens zijn er erg grote dakkapellen geplaatst op sommige dakvlakken van historische woning, hierdoor wordt het beeld enigszins verstoord.

Welstandsniveau

De directe uitloper, de Dorpsstraat, van het dorps dijklint heeft een PLUS niveau van welstand. De dynamiek in dit dijklint met een gemengde bebouwing is relatief laag. Omdat in het gemengde lint veel historische bebouwing staat met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in de linten gewenst. Het dijklint Nijverheidstraat heeft een BASIS niveau van welstand doordat de bebouwing in het lint een diffuus beeld oplevert. Een set basiscriteria is voor deze bebouwing voldoende.

Criteria

Voor de uitlopers/buurtschappen in dijklinten (H4.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor dijklinten; uitloper/buurtschap - H4.2											
<p>Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Type A: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie. <p>Type A komt in de uitlopers/buurtschappen het meeste voor. Dit type is aangevuld met bebouwing van het type B. Bij nieuwbouw- en vervanging van de hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen teruggebouwd worden. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.</p>											
Situering van het bouwwerk	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type A</th> <th>Type B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> De overwegend gebogen, op de weg en dijk gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden. </td> <td></td> </tr> <tr> <td> Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden. </td> <td> Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> De bebouwing is overwegend vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden. </td> </tr> <tr> <td> Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De oriëntatie van de bebouwing is overwegend haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. Hoofdbebouwing kan zowel aan de voet als op de kruin van de dijk gesitueerd worden. Bij situering aan de voet of in de berm van de dijk verdient de aansluiting van het perceel op het dijklint aandacht. (trappartijen, insteekstraten, inritten e.d.) Aansluitend vormgeven van objecten in de omgeving. </td> <td> Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De oriëntatie van de bebouwing is overwegend evenwijdig of haaks op de straat (langsrichting of dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin van de dijk. </td> </tr> </tbody> </table>	Type A	Type B	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> De overwegend gebogen, op de weg en dijk gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden. 		Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> De bebouwing is overwegend vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De oriëntatie van de bebouwing is overwegend haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. Hoofdbebouwing kan zowel aan de voet als op de kruin van de dijk gesitueerd worden. Bij situering aan de voet of in de berm van de dijk verdient de aansluiting van het perceel op het dijklint aandacht. (trappartijen, insteekstraten, inritten e.d.) Aansluitend vormgeven van objecten in de omgeving. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De oriëntatie van de bebouwing is overwegend evenwijdig of haaks op de straat (langsrichting of dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin van de dijk. 		
	Type A	Type B									
	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> De overwegend gebogen, op de weg en dijk gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden. 										
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> De bebouwing is overwegend vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden. 									
Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De oriëntatie van de bebouwing is overwegend haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. Hoofdbebouwing kan zowel aan de voet als op de kruin van de dijk gesitueerd worden. Bij situering aan de voet of in de berm van de dijk verdient de aansluiting van het perceel op het dijklint aandacht. (trappartijen, insteekstraten, inritten e.d.) Aansluitend vormgeven van objecten in de omgeving. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De oriëntatie van de bebouwing is overwegend evenwijdig of haaks op de straat (langsrichting of dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin van de dijk. 										
Hoofdvormen van het bouwwerk	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type A</th> <th>Type B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Staafvormig, liggend. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp. </td> <td> Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan. Staafvormig, liggend en blokvormig. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp. </td> </tr> <tr> <td> Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven. Passend in de gevelwand. </td> <td> Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1,5 tot 2 bouwlagen handhaven. Passend in de gevelwand. </td> </tr> <tr> <td> Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak, schilddak <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aanbevolen wordt daken met overstek toe te passen. </td> <td> Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak, mansardekap of schildkap. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aanbevolen wordt daken met overstek toe te passen. </td> </tr> <tr> <td> Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Haaks op het lint (dwarsrichting). </td> <td> Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint. </td> </tr> </tbody> </table>	Type A	Type B	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Staafvormig, liggend. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan. Staafvormig, liggend en blokvormig. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven. Passend in de gevelwand. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1,5 tot 2 bouwlagen handhaven. Passend in de gevelwand. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak, schilddak <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aanbevolen wordt daken met overstek toe te passen. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak, mansardekap of schildkap. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aanbevolen wordt daken met overstek toe te passen. 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Haaks op het lint (dwarsrichting). 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint.
	Type A	Type B									
	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Staafvormig, liggend. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan. Staafvormig, liggend en blokvormig. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp. 									
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven. Passend in de gevelwand. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1,5 tot 2 bouwlagen handhaven. Passend in de gevelwand. 									
Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak, schilddak <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aanbevolen wordt daken met overstek toe te passen. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak, mansardekap of schildkap. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aanbevolen wordt daken met overstek toe te passen. 										
Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Haaks op het lint (dwarsrichting). 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint. 										
Gevelaanzihten van het bouwwerk	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. <p><i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Plaatsen van klokgevels, trapgevels en lijstgevels wordt aanbevolen. 										

	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een horizontale geleding. <i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Gebruik van staande ramen is aanbevolen. 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Type A	Type B
	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout. • Dakbedekking: gebakken/ gesmoorde pannen. • Gevel: bakstenen of ijsselsteentjes. • Toepassen van een passende baksteen formaat, metselverband, voeg en voegkleur, bij de toegepaste materiaalkeuze in de omgeving. 	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout. • Dakbedekking: gebakken/ gesmoorde pannen. • Gevel: bakstenen of ijsselsteentjes. • Toepassen van een passende baksteen formaat, metselverband, voeg en voegkleur, bij de toegepaste materiaalkeuze in de omgeving.
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur: donkere aarde tinten. • Kozijnkleur: Oudhollandse kleuren. 	
	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. <i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van afwerkingen langs gevel en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken zijn toegestaan. • Toepassen van windveren en gootlijsten wordt aanbevolen. • Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel wordt aanbevolen. • Roeden in de ramen toepassen en niet op de ramen. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 		
Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H4.2 Dijklint; uitlopers/buurtschappen		
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 		
Type bouwwerk	Criteria	
Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm indien gewenst afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel. 	
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdgebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel. 	
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd 	

	<p>zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaillering van de oorspronkelijke historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend. • Met name (winkel)puien op hoeken verdienen een zorgvuldige vormgeving. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte kapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbebouwing essentieel.

2.4.8.7 H4.3 Landelijke Dijklinten

Landelijke dijklinten bestaan uit overwegend vrijstaande bebouwing. Deze kan van oorsprong een relatie hebben met het water of het achterliggende agrarische gebied. Hierdoor bevinden zich aan de dijklinten zowel (voormalige) agrarische bebouwing als eenvoudige arbeiders- en visserwoningen. De bebouwing staat overwegend op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen staan enkele gebouwen dicht bij elkaar. Het beeld van een landelijk dijklint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing (overwegend) aan de voet van de dijk.

De Nijverheidstraat



Het lint langs dit deel van de Nijverheidstraat is te typeren als een landelijk dijklint. Dit dijklint heeft veelal een open karakter met doorkijkjes naar het achterland. De bebouwing in dit gebied bestaat uit staafvormige agrarische bouwmassa's en kleinere staafvormige bouwmassa's. Deze liggen binnendijks aan de voet van de dijk. Net als in de uitlopers is ook in het landelijke dijklint de diversiteit enorm, zowel in hoofdvorm, kleur en materiaalgebruik, als in positie en richting. De bebouwing bestaat uit traditionele materialen als baksteen, rode of grijze dakpannen en riet. Toegepaste kleuren zijn wit en (stand)groen. De (historische) boerderijen zijn vaak gedetailleerd met details als windveren, gootlijsten, muurankers en speklagen.

Welstandsniveau

Voor het landelijke dijklint geldt het PLUS niveau van welstand. Het landelijke karakter is in dit gebied erg sterk. Omdat er in dit landelijk dijklint enkele historische bebouwing staat met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in deze gebieden gewenst.

Criteria

Voor de landelijke dijklinten (H4.3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor dijklinten; landelijk - H4.3	
<p>Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type A: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. • Type B: kleinere staafvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie. <p>Type A komt het meeste voor. Dit type is aangevuld met bebouwing van het type B. Bij vervanging of nieuwbouw van een hoofdbouwmassa kan afhankelijk van de situering van het bouwvlak één van voornoemde typen (terug)gebouwd worden</p>	
Situering van het bouwwerk	<p>Type A</p> <p>Rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De op de weg en de dijk gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden. <p>Zijdelingse afstand:</p> <p>De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.</p> <p>Oriëntatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De oriëntatie van de bebouwing is haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. • Hoofdbebouwing gesitueerd aan de voet van de dijk.
	<p>Type B</p> <p>Oriëntatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De oriëntatie van de bebouwing is evenwijdig of haaks aan de straat (langsrichting of dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. • Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin of aan de voet van de dijk.
	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • De hoofdbouwmassa is eenvoudig en is staafvormig, (liggend). Dit dient uitgangspunt te zijn bij (her)bouw. • De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp.
	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie: 1 tot 1,5 bouwlaag.
Hoofdvormen van het bouwwerk	<p>Bouwmassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Een hoofdbouwmassa kan uit meerdere woningen bestaan. • Staafvormig, liggend en blokvormig. • De relatie tussen het wonen en de rivier (water) dient nadrukkelijk vorm te krijgen, de oeverconstructie is dan ook onderdeel van het architectonisch en landschappelijk ontwerp.
	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie: 1 tot 2 bouwlagen.
Hoofdvormen van het bouwwerk	<p>Kapvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forse kappen. • Zadeldak, schilddak. • Daken mogen met overstek worden toegepast.
	<p>Kaprichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haaks op het lint (dwarsrichting).
Gevelaanzichten van het bouwwerk	<p>Kapvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak, mansardekap of schilddak.
	<p>Kaprichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	<p>Gevelopbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is symmetrisch.
	<p>Gevelgeleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. • Gebruik van staande ramen aanbevolen.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	<p>Type A</p> <p>Materiaalkeuze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout. • Dakbedekking: natuurlijk riet of gebakken/ gesmoorde pannen. • Gevel: bakstenen of ijsselsteentjes. • Toepassen van een passende baksteen formaat, metselverband, voeg en voegkleur, bij de toegepaste materiaalkeuze in de omgeving. <p>Materiaalkleur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur: donkere tinten. • Kozijnkleur: Oudhollandse kleuren .
	<p>Type B</p> <p>Materiaalkeuze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: hout. • Dakbedekking: gebakken/ gesmoorde pannen. • Gevel: bakstenen of ijsselsteentjes. • Toepassen van een passende baksteen formaat, metselverband, voeg en voegkleur, bij de toegepaste materiaalkeuze in de omgeving.
	<p>Materiaalkleur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baksteenkleur: donkere tinten. • Kozijnkleur: Oudhollandse kleuren .

<p>Detailering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Afwerking metselwerk langs gevel en vensteropeningen door middel van strek of rollaag. • Toepassen van windveren en gootlijsten en makelaars toegestaan. • Toepassen van muurschotels en ankers in de gevels. • Roeden in de ramen toepassen en niet op de ramen. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	
<p>Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H4.3 Dijklint; landelijk</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
Type bouwwerk	Criteria
Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm indien gewenst afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detailering van de oorspronkelijke/ historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte kapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbebouwing essentieel.

2.4.8.8 H6.2 Uitlopers en buurtschappen



dijk, de Nijverheidstraat. De verbindt deze twee polderlinten met zijn op de kop van de kavel hebben geen voortuin. Ook hier is gegroeid en erg divers. In de linten woonbebouwing met een architectuurstijl voor. De woningen in de linten hebben veelal een bouwhoogte van 1 tot 1,5 bouwlagen met een variërende nok- en goothoogte. In deze uitlopers komen verschillende kapvormen voor zoals een mansardekap en een zadelkap en een schildkap. Deze woningen beschikken over kappen met een ruime overstek. Het kleur- en materiaalgebruik is uiteenlopend van donkere en lichte bakstenen tot wit pleisterwerk. Boven de kozijnen zijn er rollagen en strekken aangebracht in de gevel.

De uitlopers van polderlinten zijn kleine clusters van bebouwing soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan het lint.

De Ruyterstraat, de Trompstraat en de Piet Heinstraat



De Piet Heinstraat en De Ruyterstraat liggen haaks op de Trompstraat elkaar. De woningen gesitueerd en de bebouwing komt expressionistische

Sommige woningen hebben klokgevels. Door het gebruik van verschillende kleurstellingen in de voorgevel is de eenheid van het woongebied enigszins aangetast.

Welstandsniveau

Voor de historische polderlinten De Ruyterstraat, de Trompstraat, de Piet Heinstraat, Kanaalweg, Capelseweg, 's-Gravenweg en de Bermweg wordt een PLUS niveau van welstand gehanteerd. Vanaf deze belangrijke (historische) structuurdragers wordt een gebied het meest intensief beleefd. Daarbij staan er langs deze structuren nog veel traditionele historische bebouwing met een relatief hoge cultuurhistorische waarde. Aandacht voor welstand langs deze structuurdragers vormt dan ook een uitgangspunt.

Criteria

Voor de uitlopers en buurtschappen in polderlinten (H6.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor polderlinten; uitloper/buurtschap H6.2		
Er zijn drie typen hoofdbouwmassa's in de gebieden te onderscheiden:		
<ul style="list-style-type: none"> • Type A: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. • Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie. • Type C: expressionistische bebouwing. 		
Type A, B en C komen in de polderlinten van dit type naast elkaar voor. Type C is vooral gebouwd in de uitlopers van dorpsgebieden als uitbreiding. Voor dit type gelden de criteria voor de situering van het bouwwerk zoals vermeld in deze tabel, voor de overige criteria wordt verwezen naar de tabel 'aanvullende criteria voor type C: expressionistische bebouwing'.		
Bij nieuwbouw of vervanging van een hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen (terug)gebouwd worden. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.		
Situering van het bouwwerk	Type A	Type B
	Rooilijn:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Rechte en rechtlijnige rooilijnen handhaven. 	
Zijdelingse afstand:		
<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend los van elkaar. 		

	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. 	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw heeft een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan de voorkeur. Aansluiten bij de staafvormige, (liggende) bouwmassa's. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Aansluiten bij de staafvormige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven, afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven, afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
	Type A	Type B
Hoofdvormen van het bouwwerk	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Forse kappen: zadeldak eventueel met wolfseind, schilddak. Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren. <i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i> <ul style="list-style-type: none"> Daken mogen met overstek worden toegepast. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak eventueel met wolfseind, afgeplat tentdak (vooral toepasbaar bij een staande staaf als vorm hoofdbouwmassa) mansardekap. Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
	Kaprichting: Haaks op het lint (dwarsrichting).	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Evenwijdig (langsrichting) of haaks (langsrichting) op het lint.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw <ul style="list-style-type: none"> Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk. De bouwstijl dient de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk uit te stralen. 	
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw. <i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i> <ul style="list-style-type: none"> Gebruik van staande ramen. 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> Deuren en kozijnen: hout. Dakbedekking: gebakken/ gesmoorde pannen of natuurlijk riet. Gevel: bakstenen of ijsselsteentjes. <i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i> <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van een passende baksteen formaat, metselverband, voeg en voegkleur, bij de toegepaste materiaalkeuze in de omgeving. 	
	Materiaalkleur: <ul style="list-style-type: none"> Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje gifgroen of fel paars etc. Baksteenkleur: bij voorkeur rode aardtinten. Kozijnkleur: Oudhollandse kleuren. <i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i> <ul style="list-style-type: none"> Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren zoals: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen. 	
	Type A	Type B

	Detaillering: <ul style="list-style-type: none"> Zorgvuldige detaillering aansluitend aan de oorspronkelijke en/of in overeenstemming met de detailleringen van belendingen. Afwerkingen van het metselwerk langs gevels en vensteropeningen doormiddel van een strek of rollaag. <i>Voor de uitlopers met een PLUS niveau van welstand geldt:</i> <ul style="list-style-type: none"> Toepassen van windveren en gootlijsten toegestaan. Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	
	Aanvullende criteria voor type C: expressionistische bebouwing	
	<p>Voor de criteria t.a.v. de situering van het bouwwerk gelden de criteria zoals opgesteld voor de typen A en B in de tabel 'Gebiedsgerichte criteria voor polderlinten; uitloper/buurtschap H6.2'.</p> <p>Aandachtspunt bij nieuw- of verbouw is dat de eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt.</p>	
	Individuele objecten	Seriële objecten
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> De bouwmassa bestaat uit één duidelijke hoofdbouwmassa met (niet-)functionele details. Toegepaste vormen: staaf (liggend en staand) of blokvormig - overwegend met kap. 	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> 1 tot 2 lagen met kap. Bouwhoogte aanpassen aan overwegend omgevingsbeeld. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> Laagbouw: 1 tot 2 lagen met kap. Middelhoogbouw: 2 tot 4 lagen eventueel met kap. Bouwhoogte aanpassen aan overwegend straatbeeld.
	Individuele objecten	Seriële objecten
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Bij voorkeur toepassen mansardekap en anders een zadeldak of een tentdak. Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de gevel. Accenten op hoeken toegestaan mits passend bij de architectuur van het geheel. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> Zakelijk expressionisme: platte daken. Bij voorkeur toepassen mansardekap en anders een zadeldak of een tentdak. Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van gevel en bouwblok. Accenten op hoeken ter versterking stedenbouwkundige structuur toegestaan mits passend bij de architectuur van het geheel.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> Overwegend samengestelde kaprichtingen toepassen mits aangepast aan bouwmassa en passend in de gevel(wand). 	
Materialisatie en detailleri	Gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> Uiterlijk bouwvorm is bepalend voor de gevelopbouw en -geleding. Duidelijke afsluiting van de gevelwand door toepassing van een daklijst mogelijk. Duidelijke opbouw gevel doorgaand bestaande uit (plint-)middenstuk–dakopbouw handhaven. 	

<p>Gevelgeleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uiterlijk bouwvorm van de afzonderlijke elementen is bepalend voor de gevelopbouw en –geleding. • Bij vrijstaande en halfvrijstaande individuele gebouwen is het horizontalisme overheersend. 	<p>Gevelgeleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uiterlijk bouwvorm van de afzonderlijke elementen is bepalend voor de gevelopbouw en -geleding. • Bij seriële bouw (nm. middelhoogbouw) is het verticalisme overheersend.
<p>Plasticiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De over het algemeen hoge plasticiteit van de gevel handhaven. • Toepassing van o.a. uitbouwjes, torentjes en overige ornamenten toegestaan mits deze in lijn van het geheel zijn vormgegeven en passen in de gevelwand. • Toepassen van forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging afgestemd op de bouwstijl met name bij voorname, grotere bouwmassa's. 	
<p>Individuele objecten</p>	<p>Seriële objecten</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 	
<p>Overwegend materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: bij voorkeur baksteen, natuursteen en/of zandsteen. • Kap: bij voorkeur gedekt pannen, riet (bij vrijstaande landhuizen) of een combinatie hiervan. • Kozijnen: bij voorkeur hout (geschuurd en gebeitst). • Toepassen van een passende baksteen formaat, metselverband, voeg en voegkleur, bij de toegepaste materiaalkeuze in de omgeving. 	<p>Overwegend materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: bij voorkeur baksteen, natuursteen en/of zandsteen. • Kap: bij voorkeur gedekt pannen - platte daken bitumen. • Kozijnen: bij voorkeur hout (geschuurd en gebeitst). • Toepassen van een passende baksteen formaat, metselverband, voeg en voegkleur, bij de toegepaste materiaalkeuze in de omgeving.
<p>Kleurtoon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels: overwegend lichte kleurtoon. • Kap: overwegend donkere kleurtoon (rood- en zwarttinten). • Kozijnen: bij voorkeur wit. 	
<p>Detailering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De panden zijn doorgaans rijk gedetailleerd. • De hoofdbouw is bepalend voor de vormen van de details. • Bij voorkeur toepassen van kenmerkende details: vensterstroken, dik kozijnhout, kleine smalle roeden, sierverbanden en verticale metselverbanden. • Dakkapellen toegestaan mits passend bij geheel. • Glas-in-lood ramen toegestaan. • Overige details kunnen mits zorgvuldig ingepast en vormgegeven in de lijn met de overwegende architectuur en passend bij de schaal en de functie van het gebouw worden toegepast. 	
<p>Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H6.2 Polderlint; uitlopers/buurtschappen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 	
<p>Type bouwwerk</p>	<p>Criteria</p>
<p>Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm en –richting afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

	<ul style="list-style-type: none"> Voor gebieden type A en B bijzonder niveau bij voorkeur uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout. Hout bij voorkeur in donkere kleurstelling in Oudhollandse kleuren of zwart geteerd.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. Kapvorm en –richting afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemming met hoofdgebouw is essentieel. Voor gebieden type A en B bijzonder niveau bij voorkeur uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout. Hout bij voorkeur in donkere kleurstelling in Oudhollandse kleuren of zwart geteerd.
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt. Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. Detailering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend. Met name (winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving. Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling. Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw. Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. Aangekapte dakkapel is mogelijk. Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemming met hoofdbebouwing essentieel.

2.4.8.9 W1.3 Woonerven (1970-1985)

Als reactie op de blok- en strokenverkaveling ontstaat in de jaren '70 de Forumbeweging die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Deze wijken worden gekenmerkt door het woonerfconcept. De wijken bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in een groene woonomgeving waarbij de menselijke schaal en maat leidend is.

Welstandseenheden

De woongebieden in Oostgaarde, Capelle West en Schollebaar die zijn gerealiseerd in de periode 1970-1980 en hebben een grillig straten- en verkavelingspatroon met hofjes. De bebouwing is deels georiënteerd op de openbare ruimte en de weg. Bij de woningen die zijn geclusterd rondom de woonerven ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. Dergelijke wijken zijn door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. De architectuur van woningen in dergelijke wijken is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: donkere kleurtoon, het gebruik van ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen. Op enkele plekken dringen erfafscheidingen door tot aan de openbare weg waardoor het grillige beeld nog eens versterkt wordt.

Capelle West

De redebuurt in Capelle West kent een grillig stratenpatroon dat mede wordt gedictieerd door de sloten die nadrukkelijk in de buurt aanwezig zijn. De grillige structuur wordt nog eens versterkt door de kleine verspringingen in de voorgevelrooilijnen. De woningen bestaan uit aaneengesloten rijen en kennen een traditionele opbouw met twee lagen plus een zadeldak. Het straatbeeld wordt veelal bepaald door vrijstaande bijgebouwen met een laag en platdak aan de voorzijde van de woningen.

Welstandsniveau

De waarde van deze woongebieden schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet: de ruime groene aanleg en de (eenvoudige) compositie van de bouwmassa's. De architectonische waarde van de verschillende gebouwencomplexen verschilt onderling sterk.

De bouwdynamiek is in deze woongebieden groot, maar is hoofdzakelijk toegespitst op de kleinere bouwwerken waarvoor een lichte bouwvergunning nodig is. Met name zal getoetst worden aan de sneltoetscriteria. Voor wat betreft de reguliere bouwvergunningsaanvraag in deze gebieden geldt een BASIS niveau van welstand.

Criteria

Voor de gebieden gebouwd in het woonerfconcept (W.1.3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. Voor de voorzieningenstrook in de wijk Schollebaar gelden aanvullende specifieke criteria. Deze zijn in onderstaande tabel aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden gebouwd in het woonerfconcept – W1.3		
	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een verspringende rooilijn. 	
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Aaneengesloten of clusters half-vrijstaande gebouwen en vrijstaande seriematige woningbouw. Bouwblokken, vrijstaande en half-vrijstaande gebouwen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Doorgaans los van elkaar.
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> De aanwezige oriëntatie handhaven. Doorgaans is dit een op de straat of openbare ruimte georiënteerde bebouwingskarakteristiek. <i>Voorzieningenstrook Schollebaar:</i> <ul style="list-style-type: none"> Clusterachtige bebouwingskarakteristiek handhaven 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> Situatie afhankelijk: wisselend. <i>Voorzieningenstrook Schollebaar:</i> <ul style="list-style-type: none"> Clusterachtige bebouwingskarakteristiek handhaven.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen of toepassen afgeleide bouwvorm. Afhankelijk van toegepaste vormen in blok of cluster: Staaf- (liggend) en blokvormig. Toepassen van afgekapte en uitstekende vormen in principe mogelijk mits toegepast in het bouwblok of cluster van vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> Bouwmassa aanpassen aan de omgeving.
	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing

Gevelaanzicht in van het bouwwerk	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Afhankelijk van bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. 	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouwhoogte afhankelijk van maat en schaal van de omliggende bebouwing. Bouwhoogte afhankelijk van de functie van het gebouw.
	<p>Kapvorm en kaprichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> Diverse kapvormen mogelijk. Aansluiten bij kapvorm en -richting van bouwblok of cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. Dakopbouwen zijn toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouw 	<p>Kapvorm en kaprichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> Diverse kapvormen mogelijk.
	<p>Gevelopbouw en geleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij gevelopbouw en -geleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. 	<p>Gevelopbouw en geleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende gevelopbouw en geleding bij bouwvorm en omgeving.
	<p>Plasticiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen. 	
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	<p>Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen. 	
	<p>Detaillering:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. 	
<ul style="list-style-type: none"> Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. 		
<p>Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor woongebieden in het woonerfconcept -W1.3</p>		
<ul style="list-style-type: none"> De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. 		
Type bouwwerk	Criteria	
Aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> Kapvorm indien gewenst afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw. 	
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	<ul style="list-style-type: none"> Kapvorm indien gewenst afstemmen met de kapvorm van het hoofdgebouw. 	
Kozijn- en gevelwijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> Waar in de gevelwand per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. 	
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> Individueel vormgeven dakkapellen zijn mogelijk, mits ondergeschikt aan, en in samenhang met het hoofdgebouw. 	

2.4.8.10 Thema: Hollandsche IJsseloevers



De Hollandsche IJssel is een zoetwatergetijde rivier op de overgang van Randstad naar Groene Hart. In toom gehouden door steile, hoge dijken verbindt de rivier enerzijds dorpen en steden maar vormt ze anderzijds een barrière tussen grotere landschappelijke eenheden. Vanaf het water heeft de rivier vooral stedelijk en industrieel karakter dat met name wordt bepaald door de inrichting en het gebruik van zellingen.



Zellingen zijn drooggevallen buitendijkse gronden. Deze gronden bestaan uit kleiplaten die zijn ontstaan door gesedimenteerd slib op plaatsen waar de IJssel een bocht maakte. Deze zellingen werden vroeger gebruikt door de vele steenbakkerijen langs de IJssel. Nu bevinden zich op de zellingen vooral industrieterreinen en hier en daar woningbouw. Vanaf de dijken bepalen de rivier en de open veenweidegebieden het beeld.

In dit themablاد worden enkele welstandscriteria gegeven voor de verschillende functies die langs de oevers van de Hollandsche IJssel voorkomen. Voor de welstandscriteria voor bestaande bebouwing langs de dijklinten moet worden verwezen naar Hoofdstuk 5, de criteria voor de typologie H4 'Dijklinten'.

Het ruimtelijke beleid voor de Hollandsche IJssel is vastgesteld in de Structuurschets Hollandsche IJssel, het Beeldkwaliteitsplan en het Oeverplan en is gericht op:

- Versterking van de identiteit van de rivier als samenhangend gebied met bijzondere kwaliteiten;
- Accentuering van de rivier als verbindend element tussen stedelijke polen en landelijke gebieden door geleiding van ruimten en functies (herkenbaarheid, samenhang en afstemming);
- Versterking van de relaties langs en dwars op de rivier.

De landschapswaarden zijn gekoppeld aan de bijzondere verschijningsvorm van de rivier, hooggelegen in het omringende veenweidegebied. Het profiel van de rivier, bepaald door hoge dijken veelal intensief in gebruik zijnde zellingen, bepaalt mede de identiteit en de herkenbaarheid van de rivier, zowel vanaf het water als vanaf de dijken. Ten aanzien van de landschapswaarden is het beleid meer specifiek gericht op:

- Het versterken van de landschappelijke herkenbaarheid van de rivier door het realiseren van beplanting in een samenhangende structuur;
- Het versterken van de visueel-ruimtelijke belevingswaarde (beeldkwaliteit) van de rivier vanaf het water en de dijken door het realiseren van een samenhangende inrichting van oevers.

Welstandstoetsing¹

Naast de richtlijnen die verankerd kunnen worden in het bestemmingsplan zijn er een aantal beeldkwaliteitsaspecten die betrekking hebben op vormgeving en materiaal- en kleurgebruik. Wanneer het gaat om deze aspecten gelden ontwerpmarges die niet in harde criteria kunnen

¹ Voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers, gemaakt door Stuurgroep Hollandsche IJssel en RBOI, 8 augustus 2001.

worden vastgelegd, maar wel in richtinggevende uitspraken. De flexibiliteit zit in de mogelijke ontwerpoplossing. In hoofdlijn gaat het om de volgende welstandstoetsing:

- Gestreefd wordt naar afstemming van de vormgeving van individuele oevers op de directe omgeving en het karakter van de Hollandsche IJssel;
- Eenduidigheid in maatvoering en samenhang voor vergelijkbare oeveroplossingen.

Inrichtingsaspecten

Welstandscriteria uit het Beeldkwaliteitplan voor de inrichting van oevers zijn:

- De robuustheid van het landschap komt tot uitdrukking in de vormgeving en de materiaal keuze van nieuwe ontwikkelingen;
- Aansluiten bij het karakter van de werkrivier door gebruik van hedendaagse materialen en ontwerpen;
- Eerlijke materialen: zichtbaar en beleefbaar hout, staal, steen.

De inrichting van een individueel perceel kan deze (gewenste) landschappelijke waarden aantasten. Continuïteit en samenhang in de inrichting van de rivieroever dient dan ook nagestreefd te worden binnen de aanwezige diversiteit aan functies.

De welstandscriteria voor woonbebouwing langs de dijklinten wordt in deze paragraaf uitvoerig besproken. De welstandscriteria met betrekking tot situering en uiterlijk voor de functies als wonen, werken, natuur en recreatie worden, in hoofdstuk 6, in het themablad 'Hollandsche IJsseloevers besproken'.

2.4.9 Stedelijke waterplan

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de ordenende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, tekort aan waterkwantiteit, verdroging, etc. te voorkomen.

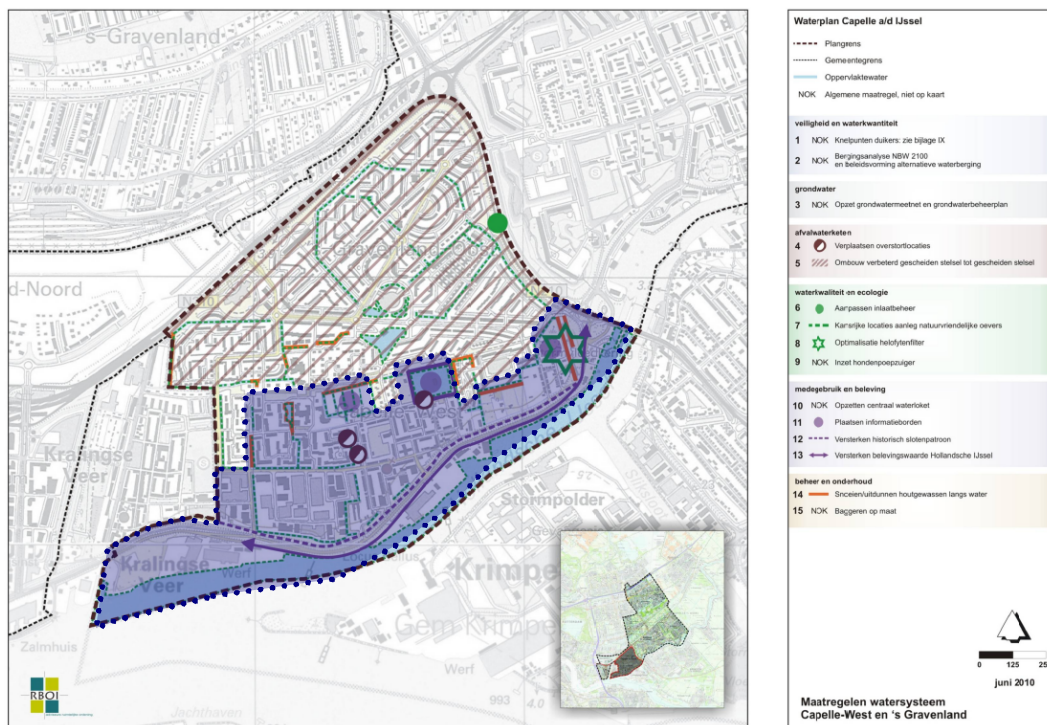
De gemeente heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard het 'deelwaterplan Capelle-West en 's-Gravenland' opgesteld. Het waterplan beschrijft een samenhangend strategisch beleid voor het beheer van het watersysteem voor Capelle-West en 's-Gravenland. Met het waterplan in zijn totaliteit streeft de gemeente naar een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit met een aantrekkelijke uitstraling dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het grondgebied van Capelle aan den IJssel.

Voor de verschillende waterthema's wordt in het deelwaterplan een korte beschrijving gegeven van de hoofd- en subdoelstellingen, zoals verwoord in het visiehoofdstuk.

Vervolgens wordt toegelicht hoe deze doelstellingen binnen het deelgebied zijn doorvertaald in een streefbeeld en welke oplossingsrichtingen worden aangereikt om hieraan verder invulling te gaan geven. Specifieke maatregelen voor de periode 2010-2015 die hieruit volgen zijn opgenomen in kaders. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen:

- Inspanningen die vallen onder reguliere werkzaamheden en autonome ontwikkelingen;
- Maatregelen die worden gerealiseerd door mee te liften met ruimtelijke ontwikkelingen;
- Overige 'extra' maatregelen, die in kader van dit waterplan worden verlangd.

Een nadere beschrijving van maatregelen, inclusief prioritering en kostenverdeling, volgt in hoofdstuk 7 van het deelwaterplan.



Figuur 11: Maatregelenkaart deelwaterplan Capelle-West en 's-Gravenland

Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het stedelijk waterplan dient overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard plaats te vinden, door middel van de watertoetsprocedure.

2.4.10 Groenstructuurplan

In 1993 is het groenstructuurplan en in 1996 is het bomenstructuurplan door de gemeenteraad vastgesteld. In het groenstructuurplan is de historische ontwikkeling van het stedelijk landschap van Capelle aan den IJssel beschreven om meer inzicht te krijgen in de structuur. Het bomenstructuurplan is een uitwerking van het groenstructuurplan voor het thema bomen. In 2006 is de monumentale en waardevolle bomenlijst vastgesteld. Deze is voor zowel gemeentelijke als particuliere bomen van toepassing.

De algemene doelstellingen voor planmatig groenbeleid is het verkrijgen van:

- duurzaamheid (verkregen door een visie voor de lange termijn bij beheerzaken)
- kwaliteit (verkregen door een goede groenstructuur)

In het groenstructuurplan wordt veel aandacht besteed aan groenvoorzieningen langs wegen. Deze beplantingen zijn beschreven als een reeks aparte groentypen. Deze vormen de bouwstenen van het plan. Het gaat om de volgende categorieën en typen:

- bovenwijks groen (groenvoorzieningen op bovenwijks niveau);
- wijkgroen (groenvoorzieningen op wijkniveau).

In de bestemmingsplantoelichting dient ingegaan te worden op de uitstraling van de buitenruimte (kadernota). Hierbij dient o.a. aandacht geschonken te worden aan de ruimtelijke visie Capelle-West, het groenstructuurplan en het stedelijk waterplan.

2.4.11 Prostitutiebeleid (seksinrichtingen)

Op 4 juli 2000 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van het voorstel inzake het prostitutiebeleid en het aanvullen van de Algemeen Plaatselijke Verordening, het prostitutiebeleid voor de gemeente vastgesteld. Besloten is seksinrichtingen geen bestemming binnen woongebieden te geven en het maximum aantal vergunningen te stellen op één. Een "nulbeleid" was gelet op het rijksbeleid niet toegestaan.

Voor de bestemmingsplannen, waarin een woongebied is opgenomen, wordt expliciet een verbod voor seksinrichtingen opgenomen.

2.4.12 Bezonningsdiagrammen

In Nederland zijn geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. Engeland en ook de meer Noord-Europese landen hebben wel bezonningsnormen voor woningen in hun wetgeving opgenomen.

In Nederland heeft de commissie woningwaardering onderzoek verricht naar de eisen die aan de bezonning in ons land gesteld kunnen worden. De normen die door deze commissie zijn voorgesteld zijn van toepassing op nieuwbouwlocaties.

Minimumnorm	Op 19 februari (en 23 oktober) 2 uur zon in de woonkamer tussen 8.40 uur en 16.40 uur.
Streefnorm	Op 20 januari (en 23 november) 3 uur zon in de woonkamer Tussen 9.40 uur en 15.40 uur.

Voor de bezonning van tuinen zijn geen normen door deze commissie opgesteld. Omdat met name de schaduw van de bebouwing op de omringende tuinen bepalend is voor de kwaliteit van het wonen is ervoor gekozen om bij nieuwbouwprojecten de onderstaande tuinnorm te hanteren.

Tuinen	Op 21 maart (en 23 september) minimaal 5 uur zon op een strook grond (terras) van 16 m ² direct achter de woning tussen 7.40 uur en 17.40 uur.
--------	---

2.4.13 Coalitieakkoord 2010-2014

In het Coalitieakkoord 2010-2014 zijn de volgende actiepunten opgenomen:

Stedelijke ontwikkeling, beheer en milieu

Voor Capelle is de rek uit de groei. Nieuwbouw van woningen zal vaker plaatsvinden ter vervanging van bestaande woningen. Het college vindt dat de gemeente dan moet inzetten op kwaliteit van de nieuwbouw en de omgeving. Het college werkt hierin samen met Havensteder en de projectontwikkelaars.

Capelle is een goede gemeente. Dat wil het college zo houden en versterken. In die lijn wil het college ook verder met de groenadoptie en dit uitbreiden. Milieubeleid betekent niet praten over, maar het voorbeeld geven en resultaten boeken.

2.4.14 Inspraakverordening

Op 9 juli 2007 heeft de gemeenteraad de Inspraakverordening vastgesteld. Volgens de Inspraakverordening besluit het bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Ter uitvoering van deze verordening zal gelegenheid worden gegeven over het voorontwerpbestemmingsplan Capelle-West in te spreken. De inspraakprocedure is in de Inspraakverordening geregeld. Het voorontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Gedurende deze termijn kan een ieder, bij voorkeur schriftelijk, reageren. In de periode van 6 weken zal tevens een informatieavond worden gehouden waarbij belangstellenden het bestemmingsplan kunnen inzien en vragen kunnen stellen.

3 Beschrijving plangebied

3.1 Algemeen

De ontwikkeling van de wijk Capelle-West is begonnen als een groep woningen langs en onder de dijk, nabij het oude buurtschap 'Keeten'. Dit buurtschap is gegroeid en op de plaats van een opgeheven steenplaats is het buurtje Piet Heijnstraat, Trompstraat en De Ruyterstraat gebouwd. Samen met het gebied 'De Loedt' vormt dit de Zeeheldenbuurt-oost.

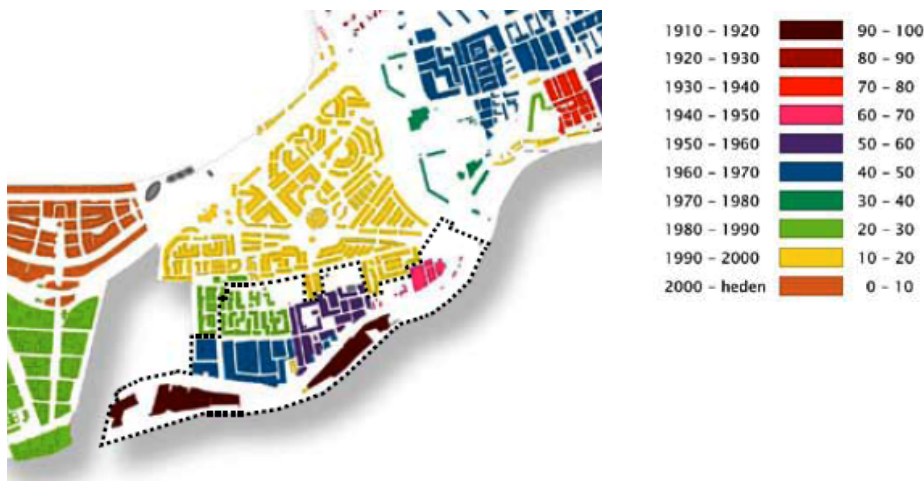
Later zijn er meerdere woonbuurten gebouwd, te weten de Zeeheldenbuurt-west (inclusief de buitendijkse bebouwing en industrie) en de Redebuurt. Er zijn drie bedrijventerreinen waarvan één binnendijks voor "schone" bedrijven (Industrieterrein West) en twee buitendijks voor zwaardere en lichtere industrie (IJsseldijk en Nijverheidsstraat).

De Zeeheldenbuurt-oost dateert van ca. 1910 en is gebouwd op een opgeheven steenplaats. Het inmiddels als 'Beschermd dorpsgezicht' vastgelegde gebied is een karakteristiek voorbeeld van de uitbreidingen die rond 1900 dwars op de dijk werd gerealiseerd.

Het aangrenzende gebied De Loedt is ook onderdeel van de Zeeheldenbuurt-oost en kenmerkt zich door gemengd gebruik, grasland en boomgaarden, een open verkaveling en een verzameling van voormalige boerderijen.

De Zeeheldenbuurt-west dateert uit de jaren vijftig en bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met een aantal winkels en bedrijven. Een deel van de woningen is eigendom van woningbouwvereniging Havensteder. Ook de bebouwing bovenaan de dijk is onderdeel van deze buurt.

De Redebuurt bestaat uit twee delen, een deel van de woningvoorraad is gebouwd in 1970 en het andere deel in 1990. Beide delen bestaan grotendeels uit eengezinswoningen.



Figuur 12: overzicht van de leeftijd van gebouwen (bron: Ruimtelijke visie Capelle-West, gemeente Capelle aan den IJssel)

De wijk Capelle-West is een groene wijk: evenwijdig aan de Hollandsche IJssel bevinden zich groenzones langs de dijk. Ook tussen Capelle-West en 's-Gravenland is een groene buffer waarin het volkstuintencomplex, een dierenweide, een rosarium en een recreatievijver zijn opgenomen. Verder zijn er diverse speelmogelijkheden in Capelle-West aanwezig en ligt er centraal in de wijk een (klein) buurtwinkelcentrum.

Verbinding maakt ontmoeting mogelijk

De woningen in Capelle West zijn in verschillende perioden gebouwd. Dit brengt een vooraf bepaalde scheiding tussen de buurten maar ook de wijken met zich mee, waardoor de bewoners van verschillende buurten relatief weinig binding met elkaar hebben. Het doel van de visie is onder andere om door middel van kleine ruimtelijke ingrepen fysieke verbindingen mogelijk te maken tussen de verschillende wijken zodat de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren.

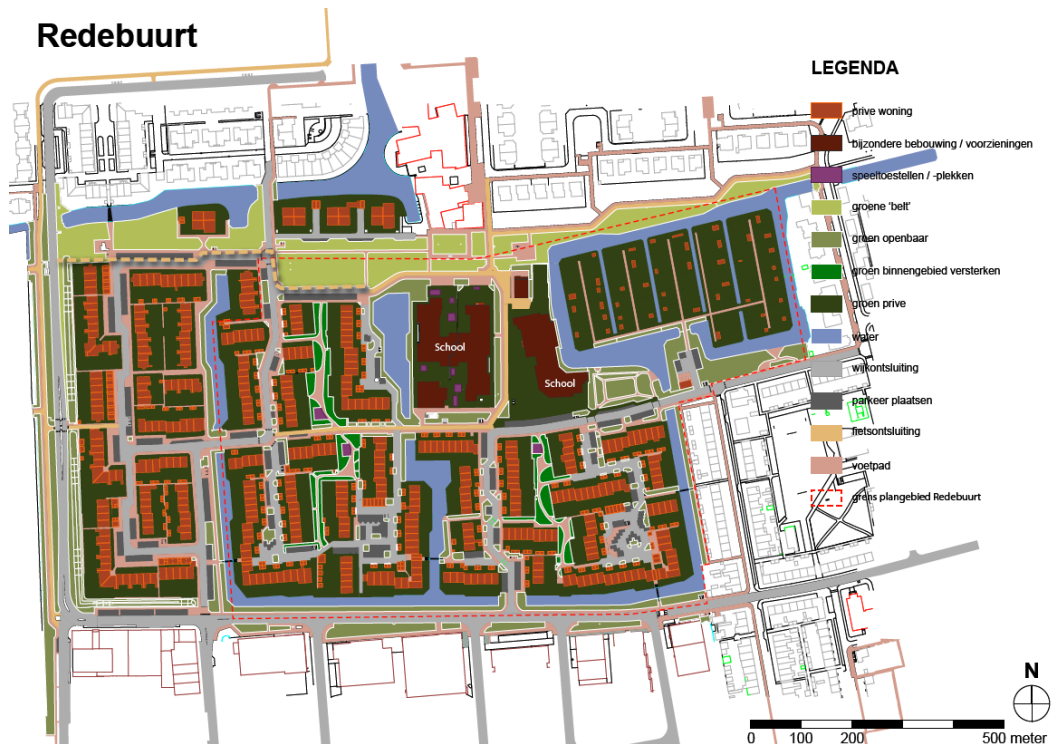
De groenzone tussen Capelle-West en 's-Gravenland heeft bepaalde kwaliteiten die aangescherpt kunnen worden. Zo valt het op dat een gedeelte van het fietspad hier niet doorloopt en dat de kwaliteit en gebruikswaarde van de groengebieden tegenvalt.

Door deze kwaliteiten te versterken wordt de verbinding gecreëerd waardoor mensen elkaar weer kunnen ontmoeten. Hierdoor groeit de betrokkenheid bij buurt, wijk en dorp en zorgt ontmoeting voor verbinding.

3.2 Redebuurt

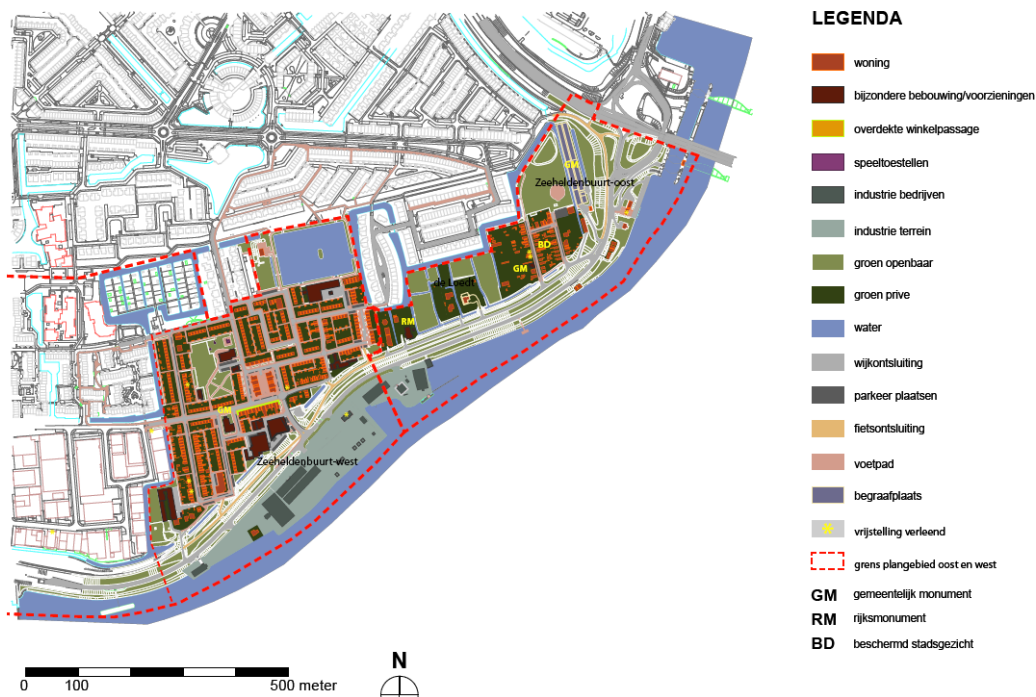
De Redebuurt heeft een dichtheid van ongeveer 24 woningen per hectare. In de buurt zijn 63 woningen particulier verhuurd en 352 woningen zijn in eigendom. Verder heeft de wijk twee basisscholen en een volkstuintencomplex.

De typische jaren '70 wijk is noord-zuid georiënteerd, wat wordt versterkt door de verkeersontsluitingen, de water- en groenstructuur en voetgangersgebieden die in dezelfde richting lopen. De kracht van de wijk is de ruimtelijke opzet en aanwezigheid van groen en water. Dit biedt tevens ook kansen om de kwaliteit van de wijk te vergroten door de bestaande structuur te versterken; met name de voetgangersgebieden en de aansluitingen van bestaande fietspaden op de doorgaande fietsroute.



3.3 Zeeheldenbuurt oost en west

Zeeheldenbuurt-oost en -west



Zeeheldenbuurt-oost

De Zeeheldenbuurt-oost is het oudste deel van de wijk en het gebied is ontstaan als huisvestingsplaats voor arbeiders van nabijgelegen industrie, begin 1900. Op een opgeheven steenplaats is het buurtje Piet Heijnstraat, Trompstraat en De Ruyterstraat gebouwd. Het gebied heeft een rechthoekige opzet en een regelmatige verkaveling van lange, smalle kavels. De woningen zijn (half)vrijstaand en van een bescheiden afmeting.

Kenmerkend voor dit beschermd dorpsgezicht is het feit dat de bebouwing van gelijke vorm en hoogte is, met de voorgevels op 1 rooilijn. Verder is er op de kavels een smal doorkijkje langs de woning naar het achtererf. Het historische karakter, de kleinschaligheid en herkenbare ruimtelijke samenhang in dit gebied is zeer waardevol en moet ook behouden blijven.

Om dit te waarborgen is het noodzakelijk om zowel het aanzicht vanals de doorkijken lang de woningen te behouden, dan wel terug te brengen. Er zijn daarom een aantal regels opgesteld die betrekking hebben op het bebouwingspercentage van de kavels.

- Uitbreiding of losse bijbouw mag alleen maar achter op het erf en achter het hoofdgebouw.
- Voor de kleine kavels in het midden van het buurtje geldt dat er niet meer dan 50% van de kavel bebouwd mag zijn / worden.
- Voor de grotere kavels aan de randen van het beschermd dorpsgezicht geldt een bebouwingspercentage van maximaal 30%. Aangezien deze kavels dieper zijn (en dus een groter oppervlakte hebben) dan die in het centrale deel van het buurtje gelden hier andere, lagere percentages.
- Slechts 1 hoofdgebouw per kavel (vastgelegd in bestemmingsplan).

Zeeheldenbuurt-oost

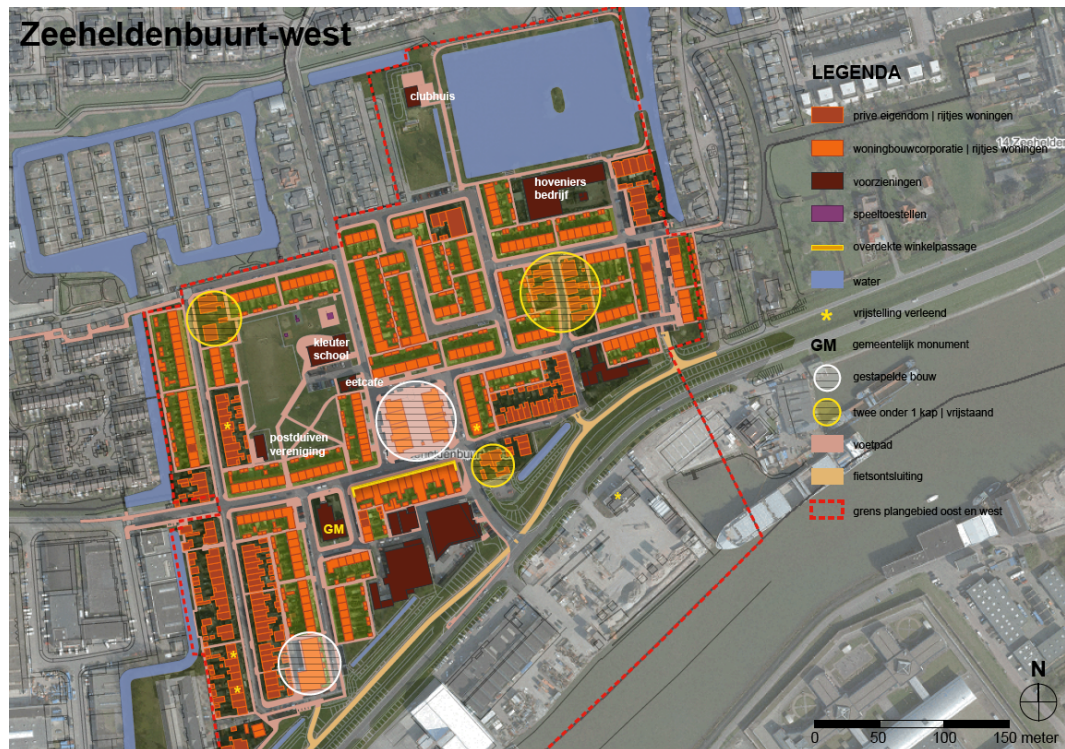


Zeeheldenbuurt-west

De Zeeheldenbuurt-west is gebouwd in de jaren '70 en bestaat voor een groot deel uit traditionele woningen. Dit komt vooral tot uiting in de kleur en het materiaalgebruik. De woningen bestaan uit 2 lagen en een zadeldak met gebakken pannen. De wijk bestaat uit lange clusters van woningen die een gesloten wand vormen richting de weg en de openbare ruimte. Het straatbeeld dat hierdoor ontstaat is kenmerkend voor woongebieden uit deze tijd.

Aanpassingen aan dit beeld moeten dan ook zorgvuldig worden overwogen. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de mogelijkheden voor dakopbouwen en nokverhogingen om van de zolder een volwaardige ruimte te maken. In de Welstandsnota staat geformuleerd dat "Dakopbouw en dakkapellen [zijn] toegestaan mits aansluitend bij architectuur blok" en dat de "eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt."

Binnen de buurt zijn er al op een aantal woningen dakopbouwen aanwezig. Op de woningen met de rood/oranje dakpannen komt slechts 1 type voor, op de woningen met de donkere dakpannen is er een grotere diversiteit in opbouwvormen. Voor de woningen met de oranje/rode dakpannen geldt dat er voor dit gebied gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn. Hierdoor is het aanbrengen van een dakkapel aan de voorzijde niet mogelijk, omdat deze criteria een dakkapel aan de voorzijde niet toestaan.



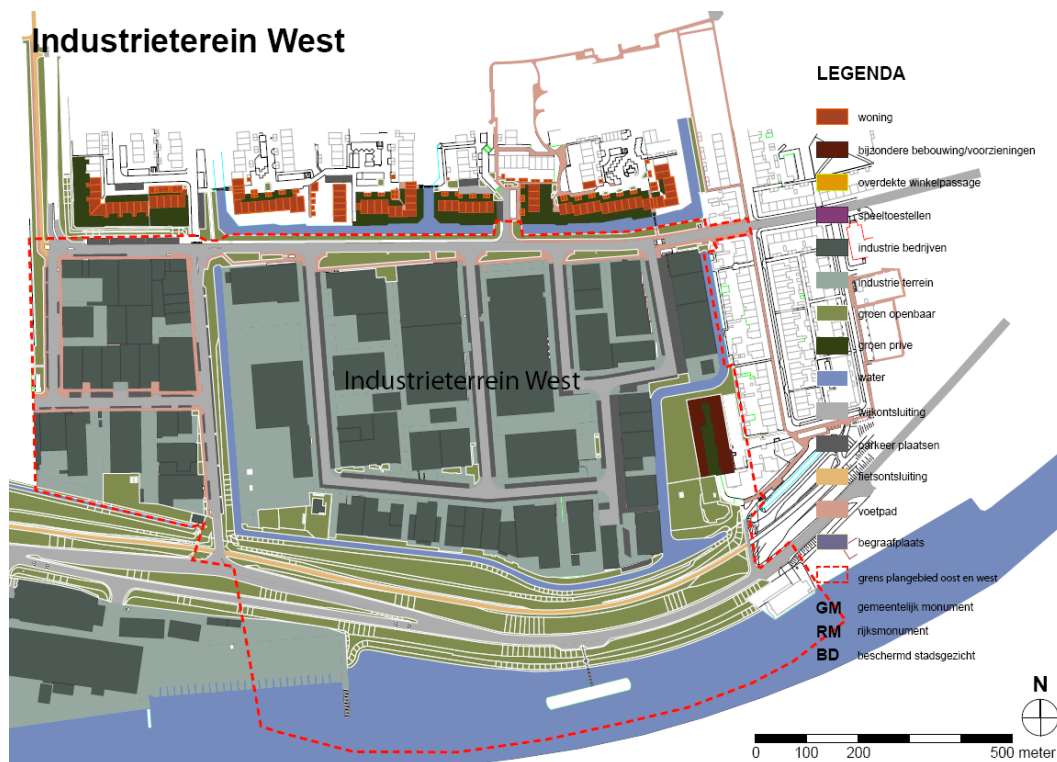
3.4 Bedrijvigheid

3.4.1 Industrierrein West

Dit bedrijventerrein van ongeveer 16,5 hectare huisvest de zogenoemde “schone” bedrijven, zoals autobedrijven, meubelbedrijven, etc. Het ROC/Albeda College is wel onderdeel van Industrierrein West, maar hoort qua aansluiting op de wijk meer bij de Zeeheldenbuurtwest.

Het gebouw van het ROC is verkocht aan een kunstenaar waarbij het pand zal worden gebruikt als atelier. Deze gewijzigde maatschappelijke voorziening, welke past in de nabijheid van “schone” industrie, is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om voor deze locatie een andere invulling (industrie of woningbouw) te geven.

Voor de bedrijvigheid is in het kader van dit bestemmingsplan een inventarisatie-onderzoek uitgevoerd naar de soorten bedrijven en de milieucategorie waarbinnen ze vallen (zie bijlage 1). Hierdoor kan er getoetst worden of bedrijven zich aan de regels houden en of de invulling van het bedrijventerrein klopt met het beeld van “schone” industrie.



3.4.2 IJsseldijk

Bedrijventerrein IJsseldijk (ca. 8 hectare) huisvest zware, scheepvaart gerelateerde industrie. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Hollandsche IJssel en de Nieuwe Maas en bestaat uit het Albatrosterrein en het IJsselwerfterrein. Het Albatrosterrein is de plek van het voormalige staatsbedrijf DSM dat decennialang kunstmest – en dus zwavelzuur – produceerde. Het IJsselwerfterrein is oorspronkelijk een scheepswerf waar nu nog steeds scheepsbouw en aanverwante activiteiten plaatsvinden. De huidige invulling van het gebied omvat hoofdzakelijk laagwaardige (industriële) functies. Een deel van het terrein is nog in gebruik als scheepswerf. Daarnaast is de grond ernstig vervuild, hoofdzakelijk door de voormalige vestiging van het oude staatsbedrijf ter plaatse. Bodemsanering is noodzakelijk. Onderzoeken over de aard, omvang en kosten hiertoe lopen nog.

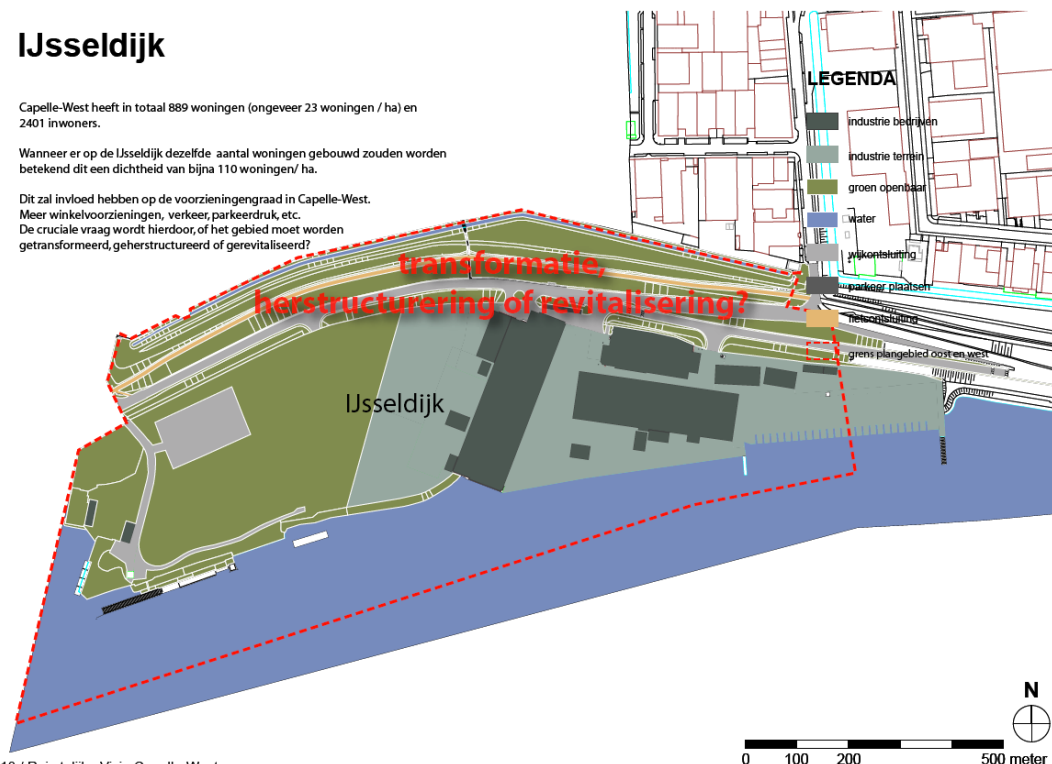
Een visie voor dit gebied kan nu nog niet worden gegeven omdat er teveel onbekende factoren een rol spelen. Het is wel zaak om duidelijkheid te krijgen in wat de diverse invullingsdichtheden voor het gebied betekenen.

IJsseldijk

Capelle-West heeft in totaal 889 woningen (ongeveer 23 woningen / ha) en 2401 inwoners.

Wanneer er op de IJsseldijk dezelfde aantal woningen gebouwd zouden worden betekend dit een dichtheid van bijna 110 woningen/ ha.

Dit zal invloed hebben op de voorzieningengraad in Capelle-West. Meer winkelvoorzieningen, verkeer, parkeerdruk, etc. De cruciale vraag wordt hierdoor, of het gebied moet worden getransformeerd, geherstructureerd of gerevitaliseerd?



18 / Ruimtelijke Visie Capelle-West

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Capelle-West is vooralsnog het bestemmen van de huidige situatie ter plaatse. Eventuele ontwikkelingen op dit terrein zullen met een eigen ruimtelijke procedure mogelijk moeten worden gemaakt, gelet op bovenstaande onzekerheden.

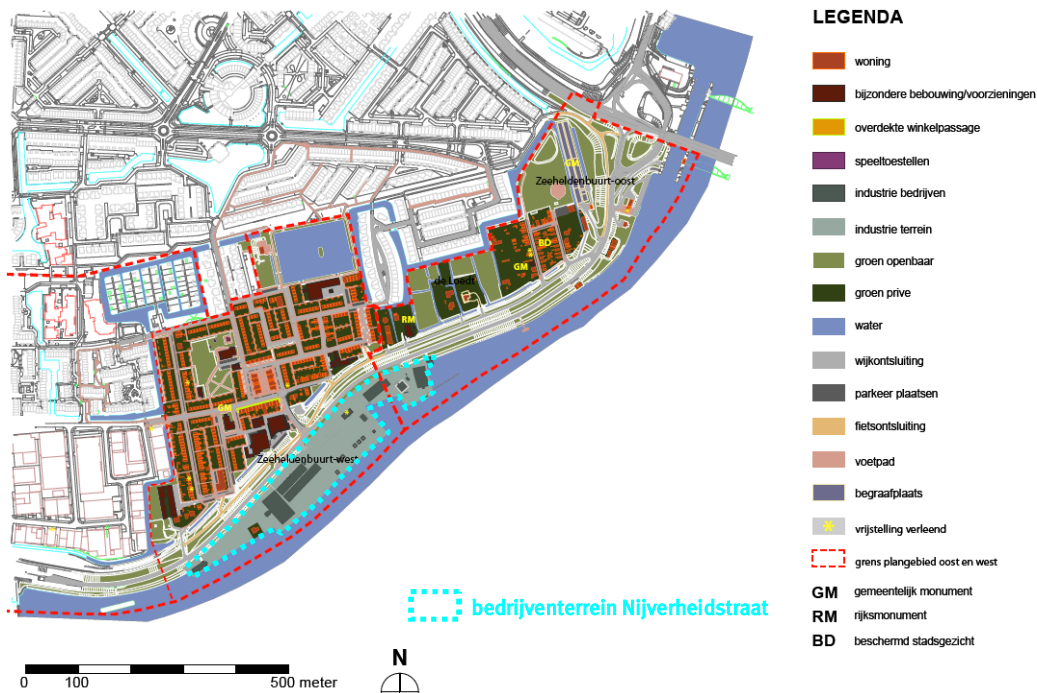
3.4.3 Nijverheidstraat

Ten zuiden van de Zeeheldenbuurt is langs de oevers van de Hollandsche IJssel een buitendijks langgerekt bedrijventerrein gelegen. Dit bedrijventerrein 'Nijverheidstraat' wordt begrensd door café Vogelaar in het oosten tot en met het kantoorpand aan de Nijverheidstraat 40 in het westen.

Op het bedrijventerrein met een oppervlak van circa 4 hectare zijn voornamelijk grote bedrijven gehuisvest met vooral in de oostelijke helft van het terrein bedrijfsactiviteiten die een relatie hebben met de scheepvaart op de Hollandsche IJssel. Het bedrijventerrein biedt dan ook de mogelijkheden om schepen aan kades en steigers aan te leggen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Capelle-West is vooralsnog het bestemmen van de huidige situatie ter plaatse.

Nijverheidstraat



3.4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van een drukke weg en bedrijven gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Het betreft voor het plangebied de laagste vier categorieën:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand 50 (3.1) tot 100 (3.2) meter;
- Categorie 4: grootste afstand 200 (4.1) tot 300 (4.2) meter;
- Categorie 5: grootste afstand 500 (5.1), 700 (5.2) tot 1.000 (5.3) meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

N.B.: Deze bovenstaande afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieuaspect geluid bepaald.

Bedrijfsinformatie

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft haar milieutaken (deels) ondergebracht bij de DCMR Milieudienst Rijnmond. De milieudienst is in een vroegtijdig stadium benaderd om voor de zittende bedrijven de milieusituatie te overleggen zodat, rekening houdend met afstanden tot gevoelige objecten (in dit geval omliggende woningen), een adequate milieucategorie op te nemen in dit bestemmingsplan.

Op de bestaande bedrijventerreinen zijn volgens het bestemmingsplan 'Capelle West 1997' bedrijven in categorie 1 t/m maximaal 4 van de bij dat bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Categorie 4 is in de meest recente Staat van Bedrijfsactiviteiten (bron: VNG, editie 2009) ondergebracht in bedrijfscategorie 4.1.

Op basis van de feitelijke bedrijfsinformatie en bekende gegevens is een overzicht opgesteld van de huidige gevestigde bedrijven en hun milieucategorie ingedeeld aan de hand van het boekwerk 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze informatie is opgenomen in het rapport 'Gebiedsinventarisatie Capelle-West' dat door de DCMR Milieudienst Rijnmond is opgesteld (12 oktober 2010). Deze indeling is overgenomen in het bestemmingsplan Capelle-West.

Bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan Capelle-West is voor zowel alle bedrijven een milieucategorie indeling opgesteld. Rekening houdend met de bedrijfsfunctie en de directe omgeving zijn maximale bedrijfscategorieën per perceel bepaald. Het bestemmingsplan is inwaarts gezoneerd, wat betekent dat vanaf de randen (nabij gevoelige functies) een lage bedrijfscategorie is opgenomen en deze bedrijfscategorie toeneemt naar mate de afstand tussen bedrijfspceel en gevoelige functie(s) toeneemt.

Maatbestemming

De huidige bedrijven zijn geïnventariseerd op milieucategorie. Een deel van die bedrijven past zonder meer binnen de uitgangspunten van de hiervoor genoemde milieuzonering. De overige bedrijven, die in de oude regeling passen, mogen nu op grond van het overgangsrecht blijven functioneren. Deze bedrijfspcelen hebben een zogenaamde 'maatbestemming' gekregen waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Bij eventuele beëindiging van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn bedrijfsactiviteiten uit de ter plaatse toelaatbare categorie toegestaan.

Deze maatbestemming is opgenomen ter plaatse van:

- groothandelsbedrijven (Admiraal Helfrichweg 2A en 4, Radarstraat 12);
- detailhandel in volumineuze goederen (Kompasstraat 4 en Radarstraat 5-7);
- vervaardigen van metalen gevelementen (Gemzenstraat 12 - 18);
- oliehandel (Nijverheidstraat 20);
- vervaardigen van metalen constructies (Kompasstraat 36);
- timmerbedrijf (Radarstraat 14);
- transportbedrijf (Sonarstraat 8);
- meelfabriek (Nijverheidstraat 50);
- vervaardigen kunststof producten (Sonarstraat 10);
- hoveniersbedrijf (Abel Tasmanstraat 27);
- sportcentrum (Poolvosweg 93);
- scheepswerf (Nijverheidstraat 97);
- scheepswerf (Nijverheidstraat 120-124).

3.4.5 Bedrijvenlijst

De als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; editie 2009). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "CATEGORIE") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom "GROOTSTE AFSTAND") welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2. (zie paragraaf 3.4.3).

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd.

Voor het bestemmingsplan Capelle-West is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Bij de planopzet is uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid. Er is een inwaartse milieuzonering toegepast, wat inhoudt dat aan de randen van de bedrijventerreinen bedrijven in een lagere categorie zijn toegestaan.

3.4.6 Overige functies

3.4.6.1 Bedrijfswoningen

Binnen de bedrijfsfuncties zijn door de DCMR geen bedrijfswoningen geïnteriseerd. In het vigerende bestemmingsplan 'Capelle West 1997' zijn bedrijfswoningen ook niet toegestaan. Tijdens de inventarisatie in het plangebied zijn twee panden aangetroffen waar wel wordt gewoond. Daarnaast is er in het verleden al toestemming verleend (als onderdeel van een bedrijfsverplaatsing) voor een derde bedrijfswoning in het plangebied. De bedrijfswoningen komen voor in combinatie met een kantoorfunctie in hetzelfde gebouw en anderzijds twee vrijstaande woningen (één fysiek aanwezig, de ander toegezegd op basis van een onherroepelijk besluit) op het buitendijks bedrijventerrein. Deze drie bedrijfswoningen hebben een functieaanduiding gekregen waarbij voorkomen wordt dat elders in het plangebied bedrijfswoningen kunnen worden opgericht. Het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen is derhalve niet toegestaan binnen het bestemmingsplangebied.

3.4.6.2 Detailhandel in volumineuze goederen

In het verleden zijn op een aantal bedrijfspercelen met behulp van vrijstellingen bedrijfsgebouwen in gebruik genomen voor detailhandel in volumineuze goederen. Gelet op de gewenste ruimtelijke structuur en inrichting van het terrein zijn in het bestemmingsplan de locaties waar deze vorm van detailhandel is toegestaan aangeduid met de functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. Het vergroten van het aantal m² aan detailhandel in volumineuze goederen is niet wenselijk. Daarom zijn de gebieden voor deze vorm van detailhandel beperkt tot de huidige locaties en bestemd door middel van een aanduiding 'detailhandel volumineus'. In de regels van het bestemmingsplan is nader bepaald wat onder detailhandel in volumineuze goederen wordt verstaan. Bij eventuele beëindiging van de betreffende perifere detailhandelsactiviteit zijn bedrijfsactiviteiten uit de ter plaatse toelaatbare categorie toegestaan.

3.4.6.3 Detailhandel

Het uitvoeren van detailhandelsactiviteiten op de bestaande bedrijventerreinen is niet toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een verbodsbepaling opgenomen.

3.5 Detailhandel

Centraal in het plangebied ligt het buurtwinkelcentrum met overkapping in de Doormanstraat.



In dit buurtwinkelcentrum is één horecafunctie aanwezig in de vorm van een maaltijdafhaal- en bezorgdienst. Het uitgangspunt voor het buurtwinkelcentrum is het opnemen van de bestemming 'Detailhandel' en de horecafunctie aan de Doormanstraat 18 specifiek te bestemmen met een aanduiding 'horeca maximaal categorie 1'. Bij beëindiging van de horecafunctie is het dan toegestaan een winkel te starten binnen de bestemming 'Detailhandel'.

3.6 Dienstverlening

In de wijk bevindt zich een verzamelgebouw met diverse functies aan de Aert van Nesstraat / Nijverheidstraat. Dit gebouw is bestemd als 'dienstverlening'. Binnen deze bestemming en bijbehorende omschrijving zijn de gewenste functies die thans zijn gevestigd mogelijk. Functies die op dit moment aanwezig zijn, maar gelet op het dienstverlenende karakter minder gewenst hebben een specifieke aanduiding gekregen. Het betreft hier een autohandelaar en een bouwbedrijf. Bij vertrek van dergelijke bedrijvigheid is het gewenst dat een dienstverlenend bedrijf ervoor terugkomt.

3.7 Horeca

In het plangebied Capelle-West zijn twee solitaire horecagelegenheden aanwezig. Deze eetcafé's gelegen aan de Nijverheidstraat 132 en Willem Barentszstraat 1 worden bestemd als horeca. Om te voorkomen dat er een ander soort horecafunctie (bijvoorbeeld discotheek) kan worden gehuisvest bevat het bestemmingsplan in de regels een onderscheid in verschillende horecatypes oplopend van categorie 1 tot categorie 4. Beide horecapanden worden bestemd conform het huidige gebruik als lunchroom/ café. Voor het pand aan de Nijverheidstraat 132 is daarnaast een aanduiding opgenomen voor het wonen boven het café.

3.8 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft een tweetal clubhuizen, twee schoolgebouwen en een kerkgebouw.

Jongeren Ontmoetings Plaatsen (JOP's)

Een andere vorm van maatschappelijke voorziening zijn de Jongeren Ontmoetings Plaatsen binnen het plangebied. Het creëren van een specifieke ontmoetingsplek voor jongeren in de vorm van een JOP kan een oplossing zijn om overlast te voorkomen dan wel te beperken.

Bovendien kan het zijn dat een groep jongeren zelf om een JOP vraagt.

Bij het beoordelen van de wensen en verzoeken tot het plaatsen van een JOP wordt op basis van de 'Notitie Jongeren Ontmoetings Plaatsen (2005)' voorgesteld zoveel als mogelijk te voldoen aan de volgende voorwaarden en eisen.

Voorwaarden JOP-locatie

1. Redelijke afstand tot woningen (vanaf circa 40 meter);
2. in nabijheid van andere voorzieningen (trapveld, park, skatevoorziening);
3. eenvoudige (sociale) controle mogelijk (door met name politie en Jongerenwerk);
4. positief bestemd in het bestemmingsplan d.w.z. aangemerkt als groen annex speelvoorziening;
5. bestemmingsplan geen belemmering (bouwvergunning noodzakelijk);
6. gelegen in de buurt / wijk waar de jongeren woonachtig zijn.

Eisen JOP bouwwerk

1. Bescherming bieden tegen wind en regen;
2. open karakter;
3. het moet goed en eenvoudig te onderhouden zijn;
4. passen binnen de omgeving;
5. de JOP moet verplaatsbaar zijn;
6. vandalismebestendig;
7. aanwezigheid prullenbak;
8. eenvoudig bereikbaar.

Eisen Procedure

1. Op verzoek van dan wel in overleg van jongeren.
2. het vroegtijdig betrekken van omwonenden en / of hun vertegenwoordigers, WijkOverlegPlatform en afhankelijk van de situatie een informatie avond voor betrokkenen;
3. het stellen van gebruiksregels voor en met de jongeren;
4. regelmatige controle door politie en jongerenwerk;
5. het 'volgen' en bespreken van het gebruik van de JOP's in het gemeentelijk JOP overleg (hieraan nemen deel: gemeente, politie, Stichting Jongerenwerk Capelle en Havensteder en bewonersondersteuners);
6. het zodig na een bepaalde periode evalueren met JOP partners en omwonenden van het JOP gebruik.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Capelle-West zijn twee Jongeren Ontmoetings Plaatsen aanwezig. Deze plaatsen zijn positief bestemd.

3.9 Parkeren en groen

Centraal binnen de woonerven liggen speelvoorzieningen, groenstroken en algemene parkeerplaatsen. Uitgangspunt voor het parkeren in de wijk is het parkeren op eigen erf. Dit parkeren op eigen erf wordt meegenomen bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

3.10 Verkeer

De belangrijkste verbinding in het plangebied is de Nijverheidstraat/ IJsseldijk. Deze verbinding met Rotterdam en omgeving is van essentiële betekenis omdat een groot deel van de inwoners van Capelle aan den IJssel voor hun werk, scholen en voorzieningen op de Rotterdamse regio georiënteerd is. Op deze hoofdweg vindt over het algemeen geen directe ontsluiting van functies plaats.

De hoofdas van Capelle-West en belangrijkste oost-westverbinding is de Doormanstraat/ Admiraal Helfrichweg. De Admiraal Helfrichweg ontsluit het bedrijventerrein Capelle-West via de Poolvosweg als verbinding tussen de Nijverheidstraat/ IJsseldijk en de Admiraal Helfrichweg. De Aert van Nesstraat vormt de verbinding tussende Nijverheidstraat en de Doormanstraat. De Poolvosweg en Aert van Nesstraat vormen tevens de entrees van Capelle-West.

De woongebieden worden via buurtontsluitingswegen ontsloten op de wijkweg. Het gemotoriseerde verkeer is op een buurtontsluitingsweg ondergeschikt aan de verblijfsfunctie van het woongebied. De inrichting van het profiel, straten met trottoirs, dient gehandhaafd te blijven. Dwars op de Doormanstraat zijn in het plangebied de buurtontsluitingswegen gesitueerd.

De buurten Kleine Zeeheldenbuurt en De Loedt zijn alleen voor langzaam verkeer direct met de rest van het plangebied Capelle-West verbonden. Voor gemotoriseerd verkeer is er een afzonderlijke afrit (doodlopend) vanaf de Nijverheidstraat.

3.11 Monumenten (Rijks- en Gemeentelijke)

In het plangebied Capelle-West zijn een aantal panden aangewezen als Rijks- of gemeentelijke monument. Daarnaast is er een gebied aangewezen als beschermd dorps- en stadsgezicht. In onderstaand overzicht zijn de monumentale panden benoemd.

<p>Rijksmonument</p> <p>Nijverheidstraat 297</p> <p>De boerderij is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang als representatief voorbeeld van een dwarshuisboerderij met rijk voorhuis, kenmerkend voor de streek langs de Hollandse IJssel. De boerderij is in architectuurhistorisch opzicht van algemeen belang vanwege de karakteristieke typologie en de redelijke mate van gaafheid in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering. Inwendig zijn de indeling en enkele interieurelementen bewaard gebleven.</p>	
--	--

<p>Gemeentelijk monument</p> <p>Doormanstraat 12 (Moriakerk)</p> <p>Het sobere rechthoekige, in rode baksteen opgetrokken gebouw heeft een zadeldak van grijze Romaanse dakpannen met aan de voorzijde een lage toren, gedekt door een klein zadeldak. Bijzonder is het torenuurwerk met vergulde wijzers en cijfers, een geschenk van de burgerlijke gemeente in 1953. De Moriakerk is kenmerkend voor de Wederopbouwarchitectuur en in 2004 aangewezen als gemeentelijk monument.</p>	
<p>Nijverheidstraat 423 (begraafplaats)</p> <p>De historie van de begraafplaats voert terug tot de ingebruikname in 1874. Tweemaal breidde men het terrein uit totdat het exact honderd jaren later definitief werd gesloten.</p> <p>Waardevol als rustgevend en groen element in sterk veranderde omgeving. Van lokaal historisch belang als oude begraafplaats, meerwaarde door aanwezigheid van enkele fraaie grafmonumenten uit het begin van de vorige eeuw.</p>	
<p>De Ruyterstraat 19</p> <p>Vrijstaand woonhuis op rechthoekige plattegrond; lange zijde evenwijdig aan de straat. Bestaand uit begane grond en dakverdieping. Entree in voorgevel.</p> <p>Zeer karakteristiek woonhuis. Waardevol als beeldbepalend onderdeel van dorpsgezicht. Grotendeels in oorspronkelijke staat.</p>	
<p>Ketensedijk 4-8 Algerabrug & Stormvloedkering Hollandsche IJssel</p> <p>De stormvloedkering in de Hollandse IJssel is een complex bestaande uit vier heftorens waartussen dwars op de stroomrichting van de rivier twee schuiven hangen, een sluis, een brug met brugwachtershuis en een werkplaats, tegenwoordig als kantoor in gebruik.</p> <p>De vier torens zijn identiek; een betonnen toren van 45 meter hoogte met bovenin een ruimte bereikbaar via betonnen trappen met stalen leuningen aan de buitenkant van de toren. Deze ruimte heeft aan land- en rivierzijde grote vensters. Het dak op de heftorens is een zadeldak met een flauwe hellingshoek. De vormgeving van de zadeldaken met opstaande randen is kenmerkend voor de wederopbouwarchitectuur. De schuiven tussen de heftorens zijn stalen elementen van 80 meter breed en 11,50 meter hoog. De oorspronkelijke schuiven zijn 18 jaar na elkaar gebouwd.</p> <p>De brug over de Hollandsche IJssel, gelegen tussen de twee schuiven, bestaat uit een vast en een beweegbaar gedeelte. Het beweegbare deel overbrugt de sluis, terwijl het vaste gedeelte de grootste overspanning maakt.</p>	

<p>De sluis ligt tussen de noordelijke heftorens, tegen de noordoever van de IJssel en wordt gebruikt om passerende schepen te schutten als de schuiven dicht zijn en als er schepen passeren die vanwege de hoogte niet onder de vaste brug door kunnen varen.</p> <p>De werkplaats is een groot rechthoekig bouwwerk van drie bouwlagen met plat dak. De betonnen constructie van kolommen en balken is ter plaatse van de gevels ingevuld met baksteen, dat recent is wit geschilderd. Op de bovenste bouwlaag zijn oorspronkelijk twee dienstwoningen gesitueerd. De gevels zijn daar teruggedraaid zodat rondom een dakterras ontstaat, met stalen balkonhek. Eind jaren tachtig zijn de woningen verbouwd tot kantoorruimte.</p> <p>Op 24 november 2009 is de Algerabrug en Stormvloedkering Hollandsche IJssel aangewezen als gemeentelijk monument.</p>	
Beschermde dorps- en stadsgezicht	
<p><u>Omvang van de bescherming</u></p> <p>Dit gebied heeft de vorm van een rechthoekig trapezium (breedte ca. 80 meter, grootste lengte ca. 110 meter). De grens volgt aan de oost- en noordzijde de kadastrale perceelsgrens. Aan de westzijde ligt de grens achter de achtergevelrooilijn, ca. 5m. achter de achtergevels. Aan de zuidzijde ligt de grens aan de voet van de dijk.</p> <p><u>Adressen:</u> Trompstraat: 2, 4, 6, 8 Piet Heinstraat: 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 6, 8, 10, 12, 14 De Ruyterstraat: 15, 17, 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38.</p>	

4 Ontwikkelingslocaties

4.1 Herindeling Kavel Zeeheldenbuurt-Oost

Er kan 1 uitzondering worden gemaakt in de kavelindeling in het gebied tussen de Zeeheldenbuurt-Oost en De Loedt. Ter plaatse van De Ruyterstraat 15 liggen 2 kavels, waarvan er op slechts 1 een hoofdgebouw staat. Deze situatie is historisch gegroeid en heeft te maken met een eerdere dijkverbreding. Op deze locatie is er een mogelijkheid om met behoud van het historische karakter van de Zeeheldenbuurt en de openheid van het bijzondere gebied De Loedt op elke kavel een hoofdgebouw te plaatsen. De kavels kunnen opnieuw worden verdeeld waardoor een mogelijkheid ontstaat om op de westelijk gelegen kavel een hoofdgebouw te realiseren.

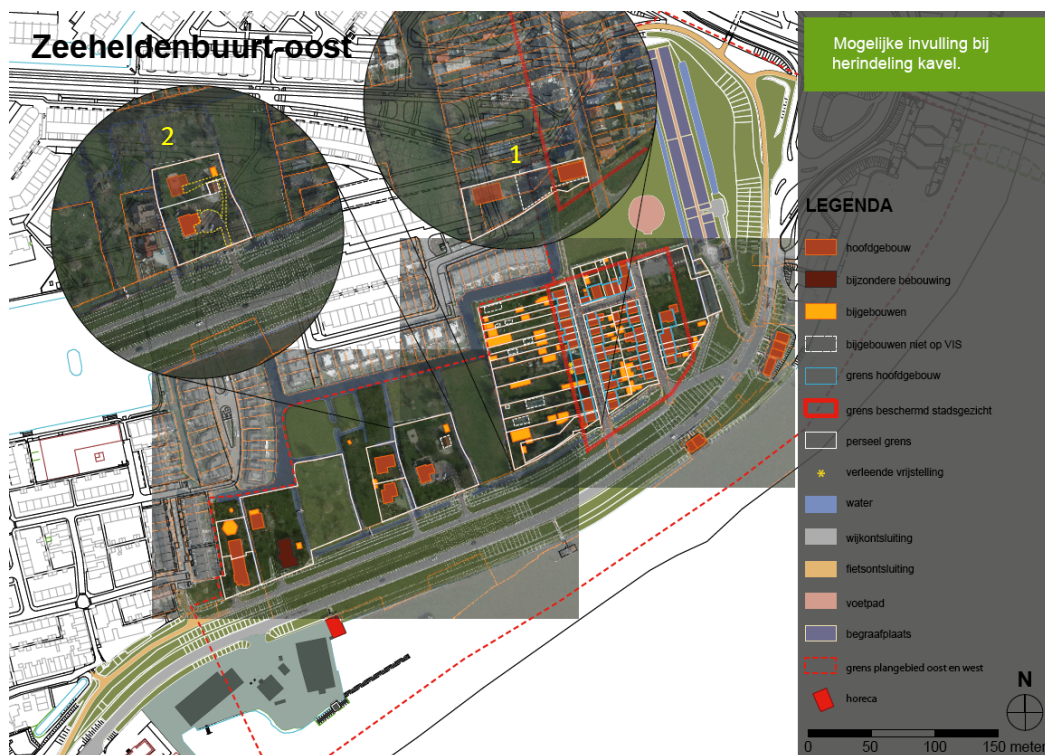
Op deze nieuwe kavel zijn wel een aantal voorwaarden van toepassing met betrekking tot de vorm, hoogte en vormgeving van het gebouw. Ook dient het gebouw aan te sluiten bij het landelijke karakter van de Loedt. De precieze voorwaarden en eisen voor deze locatie moeten zorgvuldig worden bekeken en afgewogen. Het realiseren van deze woning biedt ook de kans om het oorspronkelijke slagenlandschap te versterken door de gedempte sloot achter de kavel weer te openen en door te trekken richting de dijk. De ontsluiting van het achterste deel van de kavel moet via de Ruyterstraat, maar daar ligt op dit moment ook al de ontsluiting, dus zal het straatbeeld van het beschermde dorpsgezicht niet worden aangetast. Door het ontwikkelen van een woning zal ook de openheid van het gebied De Loedt meer benadrukt worden.

De belevingswaarde van de Nijverheidsstraat zal versterkt worden doordat beide gebieden (Zeeheldenbuurt-Oost en De Loedt) beter op elkaar aansluiten. Ook wordt een achterkantensituatie omgezet in een voorkant, wat ook weer ten goede komt aan het verhogen van de belevingswaarde. Het toestaan van een tweede woning op voornoemd perceel zal niet tot precedent werking leiden.

4.2 De Loedt

Dit gebied is een waardevol gebied met een bijzondere flora. De Loedt kenmerkt zich door gemengd gebruik, grasland en boomgaarden, een open verkaveling en een verzameling van voormalige boerderijen. Het gebied is onderdeel van een landelijk dijklint. Dit dijklint heeft een open karakter met doorkijkjes naar het achterland. Bebouwing staat overwegend vrijstaand, op een behoorlijke afstand van elkaar en aan de voet van de dijk.

Om het landelijke en open karakter te waarborgen is het noodzakelijk om heel zorgvuldig om te gaan met (nieuwe) bebouwing. Er dient maar 1 hoofdgebouw per kavel te zijn en eventuele bijgebouwen moeten uit het zicht staan om zo het open karakter niet te schaden. Eventuele nieuwbouw (splitsing kavel Nijverheidsstraat 337) zou plaats kunnen vinden achter bestaande bebouwing, mits zorgvuldig wordt gekeken naar de vorm, plaats en typering van het nieuwe gebouw. Omdat omliggende bebouwing een relatief hoge cultuurhistorische waarde heeft is extra aandacht voor welstand in dit gebied gewenst.



4.3 Conclusie voor het bestemmingsplan Capelle-West

Op dit moment is er nog geen overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het perceel De Ruyterstraat 15 (locatie 1), het vervangen van de bestaande schuur door een tweede woning. In het bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de kavel waar deze woning kan worden gebouwd. In de wijzigingsregels zijn de voorwaarden opgenomen waarbinnen de woning moet passen. Voor de verdere uitwerking van het bouwplan op de locatie zijn, uiteraard, ook de criteria uit de welstandsnota (H 6.2 Uitlopers en buurtschappen voor het buurtschap Capelle-West) van toepassing.

Voor de locatie 'De Loedt', achter Nijverheidstraat 337, (locatie 2) is er in het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid opgenomen die voorziet in de ruimtelijke criteria waarbinnen het oprichten van een woning mogelijk is. Voor de verdere uitwerking van het bouwplan op de locatie zijn, uiteraard, ook de criteria uit de welstandsnota (H 4.3 Landelijke dijklinten voor de Nijverheidsstraat) van toepassing.

Voor beide locaties geldt dat bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen ook door middel van (milieu)onderzoek op kosten van de initiatiefnemer moet worden aangetoond dat de ontwikkeling mogelijk is.

5 Gebiedsprofiel

5.1 Archeologie

5.1.1 Beleidskader

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft uitgesproken op verantwoorde wijze met het archeologische erfgoed in de bodem om te willen gaan. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn diverse vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen vanaf circa 1000 bekend. Vermoedelijk gaat het in werkelijkheid om een veelvoud van dergelijke vindplaatsen.

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft in september 2010 een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten vastgesteld, waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Deze werkwijze sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld en dat zijn weerslag vindt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007).

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

5.1.2 Bewoningsgeschiedenis van het plangebied en omgeving

De bewoningsgeschiedenis van Capelle aan den IJssel hangt nauw samen met de landschapsontwikkeling van het kust- en rivierengebied. Aan het einde van de laatste ijstijd (rond 12.000 jaar voor Christus) ontstonden langs de toenmalige rivieren reeksen van zandlichamen. Het zijn rivierduinen waarvan het zand afkomstig was van de drooggevallen en later uitgewaaide rivierbeddingen. De vaak metershoge toppen van deze rivierduinen zijn soms nog zichtbaar, als zogenaamde 'donken'.

Ongeveer 10.000 jaar geleden, aan het begin van het Holoceen, steeg de zeespiegel als gevolg van een klimaatverbetering. Op verschillende momenten en locaties er ook bewoonbare plekken langs rivieren en geulen.

Zowel rivierduinafzettingen als prehistorische rivieroeveren zijn in de nabije omgeving van Capelle aan den IJssel (Alblasserwaard, IJsselmonde en Rotterdam) volop benut door de mens om de rijke en gevarieerde omgeving te exploiteren.

Het gaat om jagers, verzamelaars en vissers uit de Midden-Steentijd, gevolgd door de eerste, beginnende boerengemeenschappen vanaf 5000 voor Christus uit de Nieuwe Steentijd. In het derde millennium voor Christus ontstond een meer gesloten kust met strandwallen. Het landschap erachter verzoette, er ontstonden moerassen waarin veen werd gevormd. De beginnende veenvorming zette zich ook in de Bronstijd (2100-800 voor Christus) onverminderd voort. Het gebied van Capelle aan den IJssel wordt nagenoeg één groot moeras, waardoor de bewoningsmogelijkheden voor de mens zeer beperkt werden.

De eerste, daadwerkelijk in Capelle aan den IJssel aangetroffen archeologische resten dateren uit de Late Bronstijd/Vroege IJzertijd. Het gaat om enkele vondsten van aardewerken potten en een greppel, die bij opgravingen zijn aangetroffen in de directe omgeving van het 'kasteelterrein' ('t Slot'). Uit hetzelfde gebied zijn vondsten bekend uit de Late IJzertijd en de Romeinse tijd. Alle bewoningssporen zijn gekoppeld aan geul- en oeversituaties.

Waarschijnlijk gaat het om een veenwatertje via welke het hooggelegen veengebied afwaterde naar de Nieuwe Maas. Nabij de monding zal in de Romeinse tijd langs de oevers al klei zijn afgezet, afkomstig van de zich ontwikkelende Hollandsche IJssel. Hoe het is gesteld met de bewoning en het gebruik van de noordelijker gelegen, uitgestrekte veengronden is onbekend. Door de turfwinning in de 18e en 19e eeuw is het landschap uit de late prehistorie en de Romeinse tijd voor een groot deel verdwenen, evenals het middeleeuwse ontginningslandschap uit de 11e en 12e eeuw.

In de loop van de 3e eeuw na Christus stopte de bewoning: het gebied wordt verlaten. De politieke situatie kan hierbij een rol hebben gespeeld, maar evenzeer kan vernatting van het landschap een rol hebben gespeeld. Het gebied wordt ontgonnen vanaf de 10e-12e eeuw, met de 's-Gravenweg als ontginningsgrens. Het gaat om een strookvormige verkaveling met boerderijen gegroepeerd in bewoningslinten. Uit deze periode zijn slechts enkele, verspreide vondsten bekend, daterend uit de 11e-12e eeuw. Ontginningsnederzettingen uit de 10e-12e eeuw, zoals aangetroffen in Gouda, Rotterdam en Spijkenisse, ontbreken (nog) in Capelle aan den IJssel.

Als gevolg van overstromingen in de 12e eeuw gingen grote delen van de ontginningen ten onder. Ze werden afgedekt met een kleilaag. In Capelle aan den IJssel reikte deze kleilaag vanaf de rivier tot enkele kilometers noordwaarts.

In de 13e eeuw was men volop bezig om het verloren gegane gebied opnieuw in cultuur te brengen, onder meer door de aanleg van dijken langs de rivier. De dijk en de directe omgeving ervan werd ook vestigingsplaats voor nieuwe nederzettingen (zoals Capelle). Rond 1280 is sprake van een parochiekerk te Capelle; het is de eerste schriftelijke vermelding van Capelle. Omstreeks 1275 bouwde Dirk Traveys van Moordrecht op de plaats van het huidige eiland, toen nog een schiereiland, het eerste stenen huis van Capelle. Rond 1285 breidde Dirk Traveys zijn stenen huis uit met een donjon (versterkte woontoren). Zo ontstond een kasteel, dat door het doorgraven van het schiereiland op het huidige eiland kwam te staan en alleen over water of via een brug bereikbaar was.

De archeologische gegevens vanaf de 14e eeuw en later zijn schaars. Ze worden aangevuld door en maken plaats voor de historische informatie, die laat zien dat Capelle aan den IJssel leefde van landbouw en visserij. In de 18e-19e eeuw werd in delen van het grondgebied van Capelle aan den IJssel turf gegraven als brandstof.

Het veengebied verdween voor een groot deel en er ontstonden plassen. Na de drooglegging van de plassen door bemaling kwamen oude, prehistorische landschappen aan of direct onder het oppervlak te liggen.

Al vroeg was er ook sprake van industriële bedrijvigheid: touwslagerij, kleiwinning in de uiterwaarden voor de baksteenproductie, houtvlotter, scheepsbouw, glasblazerij etc. Van een dijkdorp met de buurtschappen Keten (gelegen in de oostelijke helft van het plangebied) en Oude Plaats en een bewoningslint langs 's-Gravenweg groeide Capelle aan den IJssel ten slotte uit tot een moderne stad.

5.1.3 Archeologische verwachting

Het plangebied Capelle-West ligt langs de rivierdijk, en omvat ook een deel van de uiterwaarden van de Hollandsche IJssel. In het gehele plangebied kunnen bewoningssporen uit prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd voorkomen. Vooral in het dijklichaam en in een strook ter weerszijden van de dijk kunnen bewoningssporen aanwezig zijn vanaf de 13e eeuw, direct gelieerd aan de locatie van de dijk. In het buitendijkse gedeelte van het plangebied kunnen onder meer de restanten van de baksteenindustrie aanwezig zijn. Het buitendijks gebied is in (sub-)recente tijd sterk opgehoogd (tot ten minste 3 m boven NAP). In het buitendijks gelegen gebied zullen eventueel aanwezige bewoningssporen zich diep in de ondergrond bevinden.

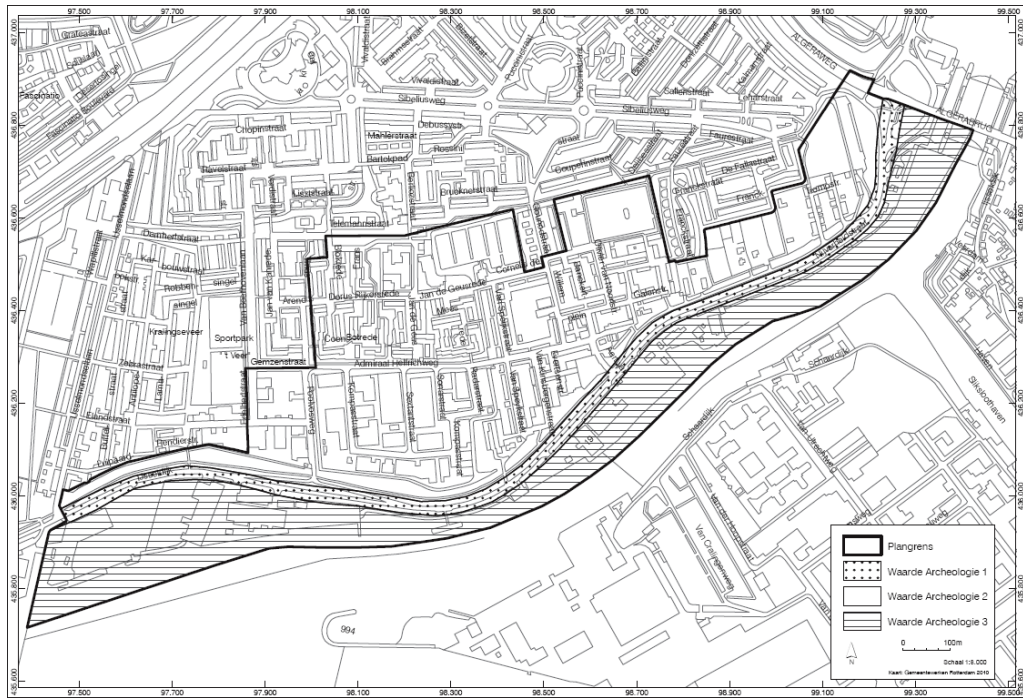
Op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Capelle aan den IJssel (2010), is aan de dijk, met een strook ter weerszijden ervan, een zeer hoge archeologische verwachting toegekend. Het binnendijks gebied kent een redelijk hoge tot hoge verwachting, maar het is wel grotendeels in recente tijd overbouwd (uitgezonderd een klein stukje van de voormalige buurtschap De Keten). Voor het buitendijkse gebied geldt eveneens een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting, maar eventueel aanwezige archeologische waarden zullen zich diep onder de ophogingen bevinden.

5.1.4 Aanbevelingen

Voor de dijk met een strook ter weerszijden ervan (Waarde - Archeologie -1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter en tevens dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld.

Voor het binnendijks gelegen gebied (Waarde - Archeologie -2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200 vierkante meter en tevens dieper dan 1,0 meter beneden het maaiveld.

Voor het buitendijks gelegen gebied (Waarde - Archeologie -3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200 vierkante meter en tevens dieper dan 0 meter NAP.



Figuur 13: overzicht van archeologische waarden (bron: Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam)

5.2 Bodem

5.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) dient een bodemonderzoek verricht te worden met het oog op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is dit indirect geregeld in artikel 3.1.6. De gemeente moet onderzoek verrichten naar de bestaande toestand en deze toetsen aan de wenselijke bodemkwaliteit. Op sterk verontreinigde grond mogen geen gevoelige objecten, zoals woningen gerealiseerd worden.

Het bodemonderzoek is opgebouwd uit verschillende fases. In eerste instantie wordt een BIS-toets (Bodem Informatie Systeem) uitgevoerd, waarbij gekeken wordt naar historische gegevens over de bodem. Uitgangspunten hierbij zijn in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken, historische informatie over voormalige bedrijvigheid en gedempte sloten en de huidige potentieel bodembedreigende activiteiten. De BIS-toets wordt verder aangevuld met vooronderzoek om uitsluitsel te geven of de potentieel bodembedreigende activiteiten hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Als een verontreiniging aannemelijk is, wordt doormiddel van een verkennend bodemonderzoek bepaald of de verontreiniging ernstig is.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er gebouwd wordt op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers. Dit wordt voorkomen met het uitvoeren van bodemonderzoek.

5.2.2 Historische bodemgegevens

Door Syncera is de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Capelle aan den IJssel opgesteld. Het plangebied Capelle-West is daarin als volgt getypeerd:

- Bodemopbouw: bebouwde kom (niet uitgekarteerd) en klei op veen;
- Bebouwingsgeschiedenis en (voormalig landgebruik): bebouwing uit de perioden van voor 1945, uit de jaren 1945-1970 en uit de jaren 1970-1990;
- Landgebruik: industrie/bedrijven, begraafplaats, wonen en volkstuinen;
- Ophooglaag: geen ophoging, begraafplaats;
- Concept bodemkwaliteitszones:
 - C03. bedrijventerrein < 1945;
 - C04. bedrijventerrein 1945-1970;
 - C15: woonwijk 1945-1990.

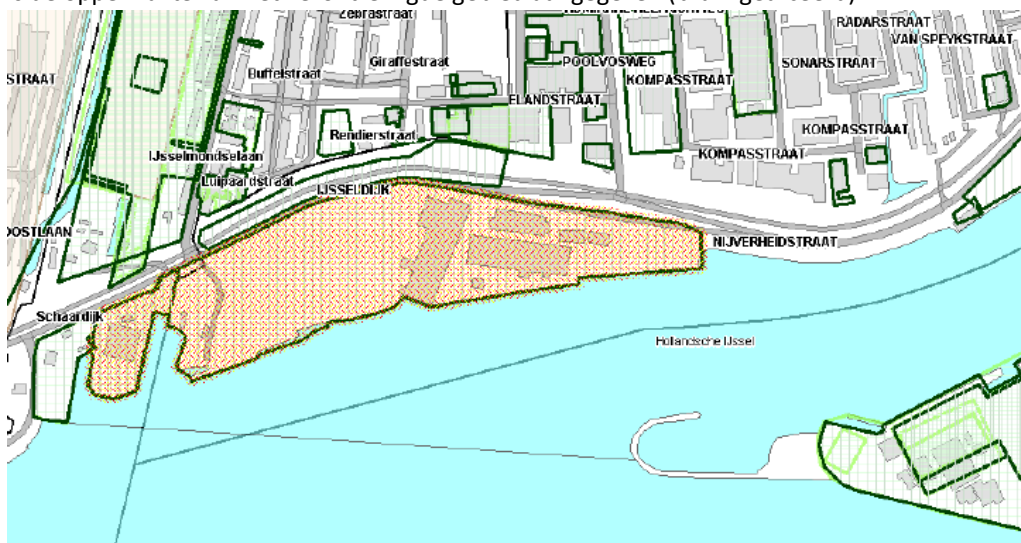
Het YVC-Albatrosterrein is gelegen op bedrijventerrein IJsseldijk. Bedrijventerrein IJsseldijk (ca. 8 hectare) huisvest zware, scheepvaart gerelateerde industrie. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Hollandse IJssel en de Nieuwe Maas en bestaat uit het Albatrosterrein en het IJsselwerfsterrein. Het Albatrosterrein is de plek van het voormalige staatsbedrijf DSM dat decennialang kunstmest – en dus zwavelzuur – produceerde. Het IJsselwerfsterrein is oorspronkelijk een scheepswerf waar nu nog steeds scheepsbouw en aanverwante activiteiten plaatsvinden. De huidige invulling van het gebied omvat hoofdzakelijk laagwaardige (industriële) functies. Een deel van het terrein is nog in gebruik als scheepswerf. Daarnaast is de grond ernstig vervuild, hoofdzakelijk door de voormalige vestiging van het oude staatsbedrijf ter plaatse. Bodemsanering is noodzakelijk. Onderzoeken over de aard, omvang en kosten hiertoe lopen nog. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Capelle-West is vooralsnog het bestemmen van de huidige situatie ter plaatse.

5.2.3 Conclusie voor het bestemmingsplan

Bij (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied zal naast een historische toets met behulp van de bodemkwaliteitskaart en de vermelde kritische parameters per bodemkwaliteitszone ook een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om aan te tonen dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

Indien bij een eventuele ontwikkeling van een locatie grond moet worden afgevoerd, dient hierbij rekening te worden gehouden met de hergebruikmogelijkheden op basis van de kwalificatie volgens het Besluit bodemkwaliteit of de bodemkwaliteitskaart.

Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met mogelijke bodemverontreiniging en risico's voor de volksgezondheid. Het YVC/Albatrosterrein is ernstig verontreinigd. In figuur 14 is de oppervlakte van het verontreinigde gebied aangegeven (bruin gearceerd).



Figuur 14: Verontreinigd YVC Albatrosterrein

Op 27 december 1999 is door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland een beschikking afgegeven waarin het volgende is besloten:

- er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging
- vanwege de risico's voor de mens is er sprake van een urgente situatie
- voor 2009 moet zijn begonnen met de sanering van het terrein
- wijzigingen van het gebruik van het terrein moeten worden gemeld aan de provincie.

Sanering van het terrein heeft nog niet plaatsgevonden. In februari 2011 is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning. Uit dit rapport blijkt dat er nader onderzoek noodzakelijk is om een saneringsplan op te stellen. In dit rapport zijn de volgende aanbevelingen opgenomen voor dit onderzoek:

- om een saneringsplan voor de oliecontaminaties op te kunnen stellen dienen de afzonderlijke spots afgeperkt te worden;
- er kan naast het geval van (land)bodemverontreiniging ook sprake zijn van een geval van waterbodemverontreiniging. Om een eenduidige uitspraak te kunnen doen over de verontreinigings situatie in de Nieuwe Maas dient nader (literatuur) onderzoek uitgevoerd te worden naar de milieuhygiënische waterbodemkwaliteit in de omgeving van de onderzoekslocatie. Arseen is weer de leidende parameter. Extra navraag bij RWS naar de kwaliteitsgegevens van de lokale baggerspecie zal nog plaatsvinden;
- de verontreiniging met arseen als leidende parameter in het grondwater is in verticale richting niet afgeperkt. Aanbevolen wordt om de bestaande peilbuizen minimaal 1 keer te herbemonsteren;

- op de locatie is op enkele plaatse asbest in of op de bodem aangetroffen. Indien ter plaatse van de dempingen puin uit de bodem verwijderd wordt, dient door middel van een AP04 keuring vastgesteld te worden op het puin verontreinigd is met asbest;
- om een succesvol saneringsplan voor de locatie op te kunnen stellen is nader inzicht van de grondwaterstroming op het terrein vereist. Op basis van de grondwaterstroming kan voorspeld worden wat de verspreidingsrisico's en het gedrag van de verontreiniging is. Het saneringsplan dient afgestemd te zijn op het gedrag en het verspreidingsrisico van de verontreiniging.
- uit de onderzoeksgegevens blijkt dat de verontreiniging deels weer op natuurlijke wijze wordt vastgelegd. Om na te gaan of dit proces een stabiele eindsituatie oplevert of dat dit proces gestimuleerd kan worden, dienen specifieke kenmerken van de bodem onderzocht te worden. Daarnaast dient vastgesteld te worden in welke chemische vorm arseen voorkomt op de locatie.

Vanwege de verontreiniging dient ontwikkeling van het terrein plaats te vinden binnen nader te bepalen randvoorwaarden.

5.3 Geluidhinder

5.3.1 Wettelijk Kader Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. De zonebreedte bij een binnenstedelijke weg bedraagt 200 meter gemeten vanuit het hart van de weg. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Dit wil zeggen dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van een woning, vanwege de weg, ten hoogste 48 dB mag bedragen. De waarde wordt berekend op basis van Lden (day, evening en night), ofwel op basis van de gemiddelde geluidsbelasting op een gevel gedurende 24 uur uitgedrukt in dB (= decibel). Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar voorzien worden.

Indien de gemeten waarden de grenswaarde van 48 dB overschrijden dient er een hogere grenswaarden aangevraagd te worden bij het college van burgemeester en wethouders. Een hogere waarde kan in binnenstedelijk gebied worden aangevraagd tot een hoogte van maximaal 63 dB. Indien deze waarde wordt overschreden kan een project slechts worden gerealiseerd door het toepassen van 'dove gevels'.

5.3.2 Wettelijk Kader Industrielawaai

In het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer heeft het Ministerie van VROM in oktober 1998 de 'Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening' gepubliceerd. Doel van de Handreiking is een hulpmiddel te bieden bij het voorkomen en beperken van hinder door industrielawaai. De handreiking geeft de volgende werkwijze aan voor het toetsen van de geluidbelasting vanwege de inrichting onder representatieve bedrijfsomstandigheden.

Wet geluidhinder

Een deel van het plangebied van het bestemmingsplan Capelle-West ligt op een zogenoemd geluidgezoneerd industrieterrein. In het kader van de Wet geluidhinder is om het industrieterrein een zone vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting van de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein niet meer mag bedragen dan:

- 50 dB(A) tussen 07.00 uur en 19.00 uur;
- 45 dB(A) tussen 19.00 uur en 23.00 uur;
- 40 dB(A) tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

Voor geluidgevoelige bestemmingen buiten het industrieterrein, maar binnen de zonegrens zijn hogere geluidbelastingen vanwege de gezamenlijke inrichtingen toelaatbaar. Hiervoor moet men dan een Maximaal Toelaatbare Grenswaarde (MTG) hebben verleend. De Wet geluidhinder stelt geen grenswaarden aan de geluidniveaus bij woningen die liggen op een geluidgezoneerd industrieterrein.

De zonebeheerder, de gemeente Krimpen aan den IJssel, draagt zorg voor de gestelde grenswaarden aan de geluidbelasting van de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein. Het

bevoegd gezag in het kader van de Wet milieubeheer kan de beoordeling van de zonebeheerder hanteren voor het stellen van geluidgrenswaarden.

De Wet geluidhinder stelt geen grenswaarden aan de maximale geluidniveaus. In de berekening van de geluidbelasting van de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein op de zone wordt het verkeer op de openbare weg inclusief het verkeer van en naar de inrichting niet meegenomen.

Niet gezonde situaties:

Als maximum niveau geldt de "etmaalwaarde" van 50 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen of het referentieniveau van het omgevingsgeluid.

Gezonde situaties:

Rond een geluidgezoneerd bedrijfsterrein is een contour vastgesteld, waarbuiten het geluid ten gevolge van de activiteiten op het bedrijfsterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. Voor nieuwbouw geldt een grenswaarde van maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde.

5.3.3 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Activiteiten (zoals gevestigde bedrijvigheid, e.d.) zijn op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit) individueel gebonden aan geluidvoorschriften. Elke activiteit dient te worden getoetst aan de voorschriften die in dit Besluit zijn opgenomen.

De geluidvoorschriften uit het genoemde Besluit gelden voor iedere activiteit afzonderlijk. De woonomgeving zal echter in de praktijk de gezamenlijke geluidbelasting ondervinden. Bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient daarom rekening te worden gehouden met het tegelijk kunnen plaatsvinden van geluidproductie van diverse activiteiten (cumulatie). Daarnaast is het aan te bevelen om voor de beoordeling in het kader van de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening te houden met de aard van de woonomgeving. De Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening (VROM, 1998) is hiervoor een instrument. In genoemde Handreiking wordt voor een 'woonwijk in de stad' een richtwaarde aangegeven van 50 dB(A) etmaalwaarde voor de gemiddelde geluidbelasting (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau). Daarnaast wordt aanbevolen om te streven naar het voorkomen van maximale geluidniveaus die 10 dB hoger zijn dan de gemiddelde geluidbelasting.

5.3.4 Handreiking meten en rekenen Industrielawaai

Inrichtingen

Overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai dient de geluidbelasting vanwege een inrichting onder representatieve bedrijfsomstandigheden te worden vastgesteld. In de 'Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening', Ministerie van VROM van oktober 1998, is de 'representatieve bedrijfssituatie' gedefinieerd als de voor de geluiduitstraling kenmerkende bedrijfsvoering bij volledige capaciteit van de inrichting. Dit wordt vertaald als de meest geluidbelastende bedrijfssituatie, voor zover deze situatie zich meer dan 12 maal per jaar kan voordoen.

Verkeer van en naar de inrichting

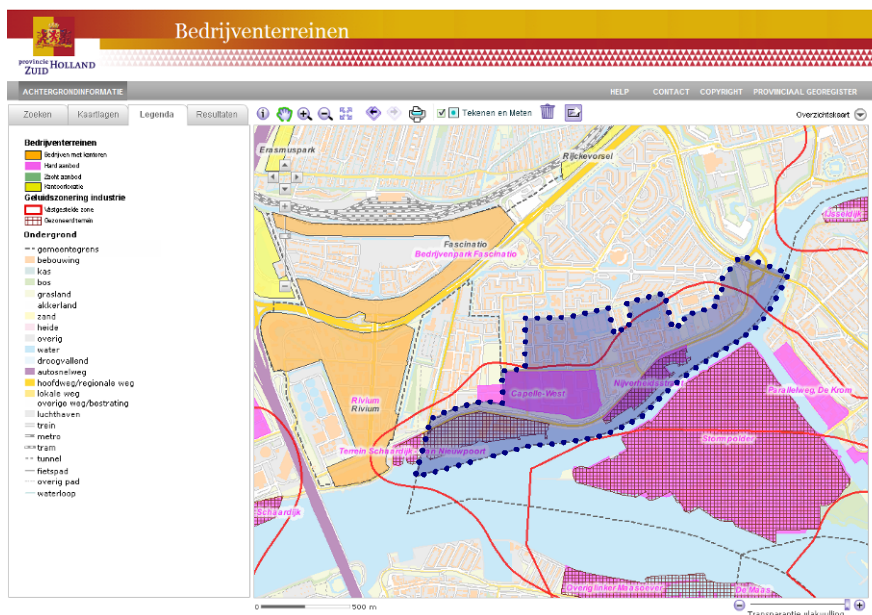
In de Handreiking Industrielawaai en vergunning wordt aangegeven dat de reikwijdte van de indirecte hinder beperkt is tot het gebied waarbinnen het inrichtingsverkeer als zodanig herkenbaar is en nog niet opgaat in het beeld van het omgevingsverkeer. Dit wordt in de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening o.a. vertaald als het traject waarbinnen het

inrichtingsverkeer nog op snelheid komt of afremt, of het traject tot de eerste kruising met een hoofdweg.

De Circulaire geluidhinder veroorzaakt door wegverkeer van en naar de inrichting, beoordeling in het kader van de vergunningverlening onder behoud van de Wet milieubeheer, ministerie van VROM, 29 februari 1996, sluit voor de beoordeling van de verkeersaantrekkende werking aan bij de systematiek ingevolge de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat het equivalente geluidniveau wordt getoetst. Hiervoor geldt een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A).

5.3.5 Gezoneerd industrieterrein 'Stormpolder'

De provincie Zuid-Holland heeft een overzichtskaart ter beschikking gesteld waarop van alle gezoneerde bedrijventerreinen is aangegeven waar zich per gezoneerd bedrijventerrein de zonegrens bevindt. In figuur 15 is deze kaart weergegeven, waarbij eveneens het plangebied is aangegeven.



Figuur 15: overzicht van de geluidszone industrie ter hoogte van plangebied Capelle-West

Uit de contourenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde bedrijventerrein "De Stormpolder". De Milieudienst Rijnmond (DCMR) is verantwoordelijk voor de berekening van de geluidbelasting vanwege dit terrein.

5.3.6 Conclusie voor het bestemmingsplan

Naast de inventarisatie van de bedrijvigheid in het plangebied (DCMR, paragraaf 3.4) is ook via de milieudienst, als zonebeheerder, de 50 dB(A)-contour ontvangen van het gezoneerde industrieterrein Stormpolder. Binnen de 'geluidszone - industrie' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Capelle-West gelden beperkingen voor het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen). De rechtsgeldige grens voor het voor geluidgezoneerde bedrijventerrein is de grens zoals deze is vastgelegd bij het zonebesluit 1997. De gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' ligt tussen de grens van de gezoneerde bedrijventerrein "IJsseldijk" en "Nijverheidstraat" en de 50 dB(A) contour.

Bij (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied zal, indien er sprake is van het toevoegen van een geluidsgevoelige bestemming binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein Stormpolder, een akoestisch onderzoek moeten worden verricht naar de geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkeling. Deze onderzoeksplicht voor (toekomstige) ontwikkelingen geldt uiteraard ook voor geluidbelasting veroorzaakt door het wegverkeer.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

In de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Stb. 414, 2007, hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm) is de Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht opgenomen. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. De wet is op 15 november 2007 in werking getreden. Omdat titel 5.2 over luchtkwaliteit gaat, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële Regelingen, namelijk:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb 440, 2007);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) (Stb 14, 2009);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stcrt. 218, 2007);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Stcrt. 220, 2007; rectificatie Stcrt. 237, 2007; wijziging Stcrt. 136, 2008; wijziging Stcrt. 2040, 2008; wijziging Stcrt. 53, 2009) (wijziging Stcrt. 12182,2009);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (Stcrt. 218, 2007);
- Kleine wijzigingen en reparaties in diverse wetten op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer 2010 (Stb.230).

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof, PM₁₀, PM_{2,5}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en Benzo(a)pyreen (BaP). Het toetsingskader is beschreven in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer.

Op 7 april 2009 heeft Nederland van de Commissie van de Europese Gemeenschappen derogatie (uitstel) verkregen voor het voldoen aan de normen voor NO₂ en PM₁₀. De Commissie heeft Nederland voor PM₁₀ derogatie verleend tot 11 juni 2011 en voor NO₂ tot 1 januari 2015 . Dit betekent dat in Nederland uiterlijk vanaf die data aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ voldaan moet worden.

Voor de etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀, de jaargemiddelde concentratie PM₁₀, de uurgemiddelde concentratie NO₂ en de jaargemiddelde concentratie NO₂ gelden per 1 augustus 2009 tijdelijke grenswaarden. In tabel 2 zijn de grenswaarden met en zonder derogatie voor NO₂ en PM₁₀ weergegeven. Voor alle overige stoffen geldt dat in 2010 aan alle grenswaarden moet worden voldaan.

Stof	2010	2011	2015
Stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³ <i>Tijdelijke grenswaarde</i>	60 µg/m ³ <i>Tijdelijke grenswaarde</i>	40 µg/m ³ <i>Grenswaarde</i>
Stikstofdioxide (NO ₂) uurgemiddelde concentratie dat 18 keer per jaar overschreden mag worden	300 µg/m ³ <i>Tijdelijke grenswaarde</i>	300 µg/m ³ <i>Tijdelijke grenswaarde</i>	200 µg/m ³ <i>Grenswaarde</i>
Zwevende deeltjes (PM ₁₀) jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³ <i>Tijdelijke grenswaarde</i>	40 µg/m ³ <i>Grenswaarde</i>	40 µg/m ³ <i>Grenswaarde</i>
Zwevende deeltjes (PM ₁₀) 24 uur gemiddelde concentratie dat 35 keer per jaar overschreden mag worden.	75 µg/m ³ <i>Tijdelijke grenswaarde</i>	50 µg/m ³ <i>Grenswaarde</i>	50 µg/m ³ <i>Grenswaarde</i>

Tabel: toetsingskader luchtkwaliteit

Niet in betekenende mate bijdragen

Op basis van de Wet luchtkwaliteit zijn plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vrijgesteld van toetsing (Wm; art. 5.16, lid 1 sub c). Dit betekent dus dat in overschrijdingssituaties plannen toch gerealiseerd kunnen worden indien de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is.

In het kader van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Dit betekent dat voor zowel NO₂ als PM₁₀ planbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³ in situaties waarin de jaargemiddelde concentraties de grenswaarde overschrijden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (Stcrt. 218, 2007) is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekenende mate' projecten worden beschouwd. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing. Er is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering voor de realisatie van het project.

Als een plan niet binnen een benoemde projectomvang valt, kan het alsnog als 'niet in betekenende mate' opgevoerd worden. Er moet dan aannemelijk gemaakt worden dat de bijdrage van het plan kleiner is dan 1,2 µg/m³.

5.4.2 Beoordeling luchtkwaliteit

Bijdrage van het plan

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan het wettelijk kader. In de bijlage van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. In het bestemmingsplan Capelle-West worden, gelet op hoofdstuk 4, in de toekomst maximaal 2 woningen toegevoegd aan het bestaande gebied. Deze ontwikkeling kan aangemerkt worden als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Het (toekomstige) effect van de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied valt binnen de kaders van het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Het effect van het plan is hiermee getoetst aan de Wet milieubeheer.

5.4.3 Conclusies voor het bestemmingsplan

In het licht van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig dat de gemeente verder kijkt dan alleen haar juridische verplichtingen op basis van de Wet milieubeheer. Het is zinvol ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2010 voor stikstofdioxide (NO₂) ca 30,7 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof (PM₁₀) is dit 25,8 microgram per kubieke meter.).

Overschrijdingen van overige stoffen komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011).

Vanuit oogpunt van de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer in relatie tot luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Capelle-West.

5.5 Waterparagraaf

5.5.1 Wettelijk kader

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de ordenende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, tekort aan waterkwantiteit, verdroging, etc. te voorkomen.

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is dit geregeld in artikelen 3.1.1. en 3.1.6. Vanaf het begin van de planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd. De wateropgave moet binnen het ontwikkelingsgebied worden opgelost en niet worden afgewenteld op de omgeving (de wateropgave van sportpark Schenkel moet binnen de bestemming Sport worden opgelost). Daarnaast wordt ook beleid gevoerd ten aanzien van kwaliteit door het scheiden van schoon en vuilwater. Bij nieuwbouw moet een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden, zodat hemelwater niet wordt afgevoerd op het riool maar wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

5.5.2 Waterbeleid

Europees beleid

In 2000 is de kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar het kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten genomen worden. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken.

Rijksbeleid

De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot het waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe.

Het waterbeleid voor de 21^e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water’ en is voortgekomen uit het ‘Advies Waterbeheer 21^e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21 eeuw’ (Commissie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en overlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging.

Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet, die op 22 december 2009 in werking is getreden. De Waterwet bevordert doelmatig, integraal waterbeheer en levert een bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

De Waterwet vervangt de volgende bestaande wetten:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet op de waterkering
- Grondwaterwet
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren
- Wet verontreiniging zeewater
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904)
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte')
- Waterstaatswet 1900
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming

De waterwet bevat nieuwe eisen aan het watersysteem en verplichtingen voor de waterbeheerders. Maar de waterwet regelt niet alles zelf. Voor bepaalde onderwerpen wordt een nadere invulling gegeven aan de regelgeving via algemene maatregelen van bestuur (zoals het 'waterbesluit' en het 'besluit kwaliteitseisen en monitoring water') of in verordeningen van provincies en hoogheemraadschappen (zoals leggers, de keur en peilbesluiten). Uitgangspunt van de Waterwet is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. Zodoende is vooraf voor iedereen duidelijk wat wel en wat niet kan. Voor deze activiteiten is dan geen vergunning meer nodig. De Wvo-vergunning voor lozingen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater (o.a. riooloverstorten) en de heffing op riooloverstorten verdwijnen hiermee.

Voor overige bijzondere activiteiten die niet onder de algemene regels vallen wordt één integrale watervergunning geïntroduceerd, die de verschillende vergunningen uit eerdere wetgeving vervangt. Het officiële loket voor aanvraag van de watervergunning wordt ondergebracht bij de gemeente. Als ook een omgevingsvergunning nodig is, kan die samen met de watervergunning, bij hetzelfde loket worden aangevraagd. De gemeente zorgt vervolgens voor doorzending naar de juiste bevoegde instanties (provincie, rijk of waterschap). De watervergunning kan ook rechtstreeks bij de bevoegde instanties worden aangevraagd. De bevoegde instanties zijn verantwoordelijk voor de bestuursrechtelijke handhaving van de Waterwet.

Provinciaal beleid

Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding-)water.

De provincie Zuid-Holland heeft een directe rol bij de watertoets. De provincie is immers beheerder van het grondwater (tot eind 2009). Met de inwerkingtreding van de Waterwet (naar verwachting eind 2009) wordt het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard de beheerder van het grondwater. Onttrekkingen voor drinkwater, koudewarmte-opslag en industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar vallen nog wel onder het gezag van de provincie Zuid-Holland.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld.

Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste karens is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010-2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010-2015 is beschreven hoe het Hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap het deelwaterplan Capelle-West opgesteld (zie paragraaf 2.4.9). Het deelwaterplan geeft weer hoe de gemeente het waterbeleid implementeert.

5.5.3 Waterbeheerder

Waterwet

Met de implementatie van de Waterwet krijgen de waterschappen er een taak bij voor het (kwantitatieve) grondwaterbeheer. Het waterschap wordt bevoegd gezag voor een groot deel van de onttrekkingen en bijbehorende infiltraties. Onttrekkingen voor drinkwater, koudewarmte-opslag en industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar vallen niet onder gezag van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard maar onder die van de provincie. Gemeenten hebben op grond van de Wet gemeentelijke watertaken de zorgplicht voor het stedelijke grondwater. Richting gemeenten heeft het Hoogheemraadschap een adviesrol voor het gehele watersysteem dus inclusief het grondwater.

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijk waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling.

Voor de Hollandsche IJssel is Rijkswaterstaat de beheerder. Dit geldt tevens voor de aanwezige waterkering in de Hollandsche IJssel en sluis. Voor het innemen van een ligplaats op de Hollandsche IJssel is een ontheffing noodzakelijk van Rijkswaterstaat.

Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren en te kunnen bergen en vasthouden;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hanteert voor de ontwerp en inrichting van een gebied een aantal algemene uitgangspunten. Zo moet worden zorggedragen dat:

1. de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd blijft;
2. het watersysteem duurzaam voldoet aan de normen voor berging, aan- en afvoer. Bij waterberging geldt de regel dat het percentage oppervlaktewater minimaal 10% betreft van de toename in verharding. Indien bestaand water gedempt wordt dient deze oppervlakte gecompenseerd te worden. Als deze waterberging ter plaatse niet te realiseren is dient dit elders, 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.

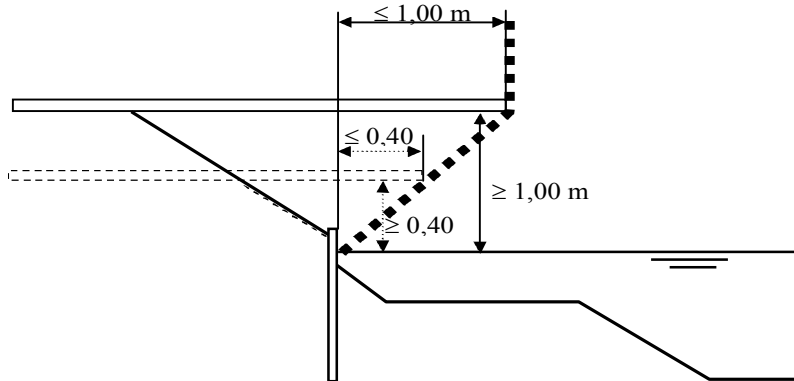
Bij waterberging geldt de regel dat het percentage oppervlaktewater minimaal 10% betreft van de toename in verharding. Het percentage in Capelle-West betreft 10,7 %.

Vlonderbeleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

De afmetingen van de vlonder ten opzichte van de watergang zijn van belang om te kunnen toetsen of de aanvraag binnen het beleid van Schieland en de Krimpenerwaard past. Schieland en de Krimpenerwaard stelt randvoorwaarden aan deze afmetingen zodat het beheer en onderhoud van de oevers en watergangen niet ontoelaatbaar wordt belemmerd. De randvoorwaarden waaraan een vlonder moet voldoen zijn als volgt:

- de watergang moet ten aanzien van de breedte minimaal voldoen aan de in de legger omschreven onderhoudsverplichting;
- de waterlijn ter plaatse van de vlonder moet voorzien zijn of worden van een deugdelijke oeverconstructie (in principe beschoeiing);
- de onderhoudsplichtige moet schriftelijk instemmen met de aanwezigheid van de vlonder als de aanvrager niet de onderhoudsplichtige van de watergang is;

- de watergang moet op de waterlijn 3,00 meter of breder zijn (in smallere watergangen worden in principe geen vlonders boven het water toegestaan);
- een vlonder mag maximaal 1/8 van de breedte van de watergang overkluizen met een maximum van 1,00 meter;
- er mogen geen steunpunten in de watergang worden geplaatst;
- de onderkant van de constructie moet minimaal net zo hoog boven het water worden aangebracht als de afstand die de vlonder over het water uitsteekt (bijvoorbeeld 40 cm oversteek = minimaal 40 cm hoogte), zodat een vrij profiel van 45° vanuit de waterlijn ontstaat (zie onderstaande figuur).



Het vlonderbeleid is eveneens terug te vinden op de website van het Hoogheemraadschap tevens is daar de procedure te vinden (www.schielandendekrimpenerwaard.nl keurvergunningen: vlonders en beschoeiing).

Steigers zijn in strijd met het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, deze zijn alleen toegestaan bij Boezemwaters (in Capelle aan den IJssel, de Ringvaart).

Onderhoud waterkeringen

Het hoogheemraadschap beheert primaire, regionale en overige waterkeringen. Op basis van door het Rijk of de provincie gestelde normen worden de waterkeringen getoetst op hoogte en stabiliteit. In 2010 worden de primaire waterkeringen getoetst en in 2012 de regionale keringen. De huidige toestand wordt vastgelegd in het beheersregister. Keringen die niet aan de toets voldoen, worden versterkt. De ruimtelijke doorwerking van de veiligheid vormt een vast onderdeel van de watertoetsprocedure. Daarnaast vindt er communicatie plaats richting de burgers om ze bewust te maken van de risico's van wonen in laag gelegen polders en het wonen langs een waterkering.

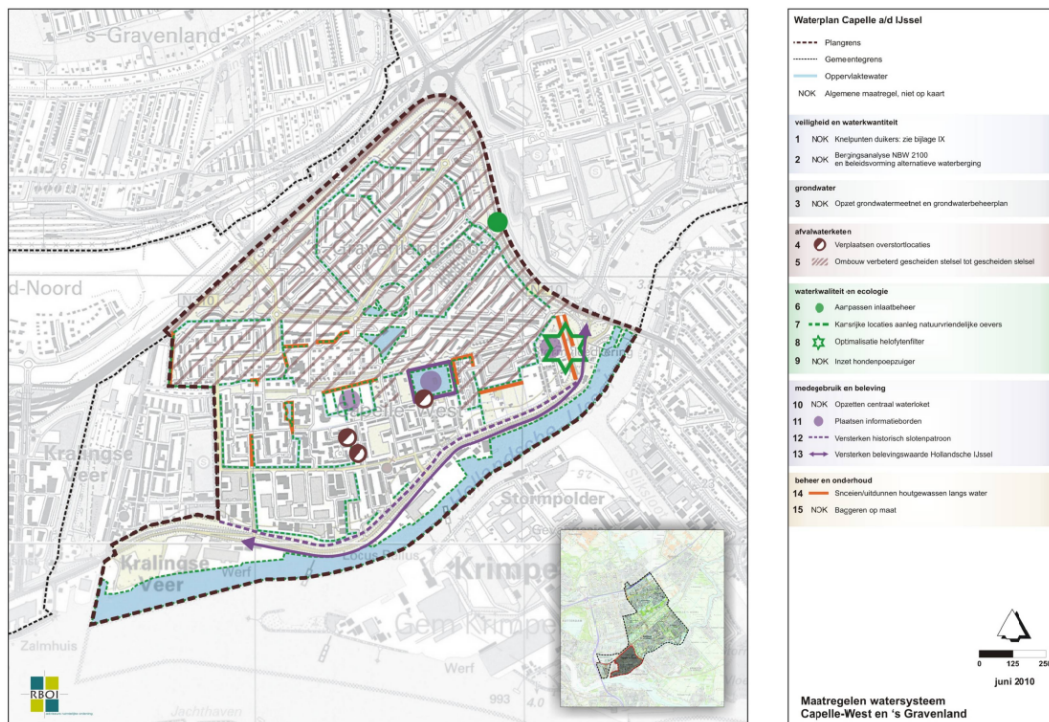
5.5.4 Conclusies voor het bestemmingsplan

Uit het deelwaterplan Capelle-West komen een aantal acties voort die een ruimtelijke vertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan.

De bestaande helofytenfilter in het plangebied van het bestemmingsplan Capelle-West is als zodanig specifiek bestemd.

De overige maatregelen, ondermeer de mogelijkheid voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het verplaatsen van overstortlocaties zijn gelet op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan Capelle-West zondermeer mogelijk.

Voor de Hollandsche IJssel, waar de beheerder Rijkswaterstaat is, is het plaatsen van scheepvaartvoorzieningen na afstemming met Rijkswaterstaat mogelijk gemaakt in de regels van het bestemmingsplan. Het plan voor de realisatie van een tweede aanlegsteiger voor rivierschepen, zoals benoemd in het rapport 'Locatieuitwerking IJsseloevers (d.d. 22 maart 2012) ter plaatse van de Nijverheidsstraat en ter hoogte van de De Ruyterstraat is gelet op de regels van het bestemmingsplan mogelijk.



Figuur 16: Maatregelenkaart deelwaterplan Capelle-West en 's-Gravenland

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Wettelijk kader

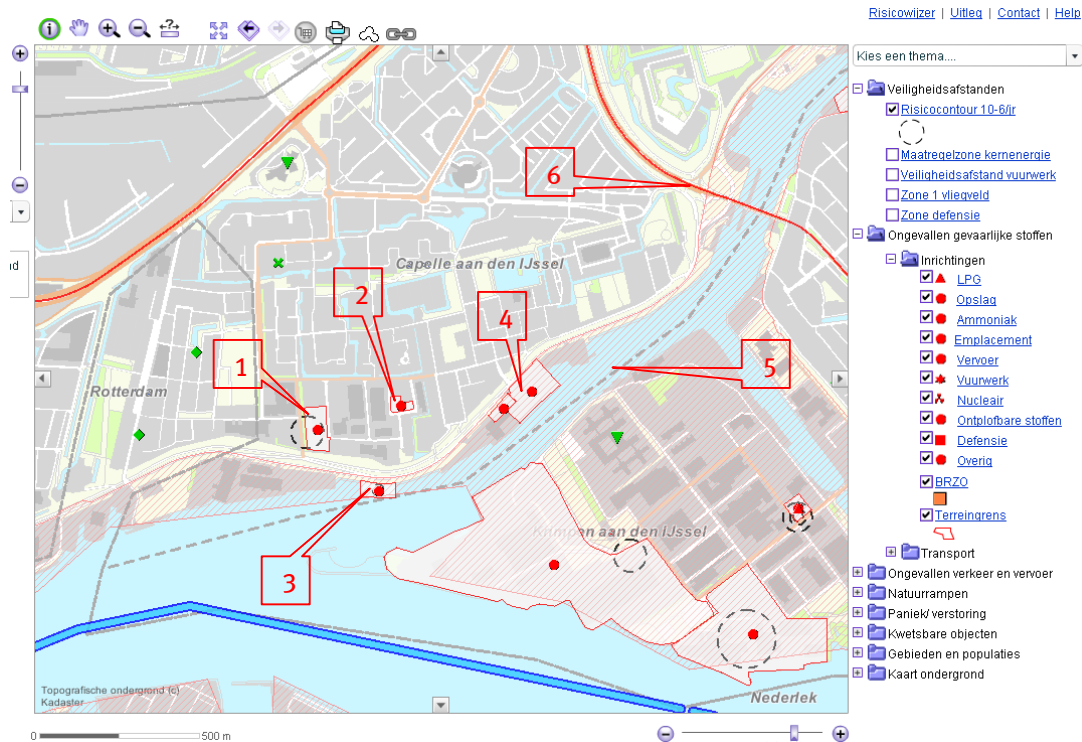
In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4) zijn de lijnen uiteengezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering welke is onder te verdelen in het plaatsgebonden (individuele) risico en het groepsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico geeft burgers in hun directe woonomgeving een minimaal beschermingsniveau. Het groepsrisico heeft tot doel dat de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet wordt afgewogen en verantwoord.

Beide vormen zijn omgezet in harde regelgeving welke als uitgangspunt geldt voor het milieubeleid en het ruimtelijk beleid van overheden. In het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) van 27 mei 2004 zijn de wettelijke normen vastgelegd. Hieraan gekoppeld zijn de Richtlijnen externe veiligheid inrichtingen (Revi) van 8 september 2004. In geval van externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Op grond van het besluit dienen risicocontouren dan wel de veiligheidsafstanden in de ruimtelijke planvorming te worden meegenomen.

Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf(-sterrein). Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten (o.a. woningen) en beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijven, winkels, horeca). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Woningbouw en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} risicocontour van het plaatsgebonden (individuele) risico rond inrichtingen waarin opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en rond transportroutes gevaarlijke stoffen (weg, spoor, water, buisleidingen). Voor transport gevaarlijke stoffen worden ruimtelijke plannen getoetst aan de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS).

Provinciale risicokaart

Op grond van de provinciale risicokaart liggen er in het plangebied relevante risicovolle inrichtingen.



Figuur 17: Overzicht provinciale risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een gebiedsinventarisatie (12 oktober 2010) uitgevoerd.

In het hoofdstuk externe veiligheid van de gebiedsinventarisatie wordt het volgende vermeld:

Relevante inrichtingen

1. Erdo B.V., Kompasstraat 6, opslag propaan. Geen Bevi, wel RRGs, veiligheidsafstand conform Activiteitenbesluit 25 meter, invloedsgebied 105 meter;
2. De Boezem, Sonarstraat 8, tankstation zonder LPG. Geen Bevi, wel RRGs. Invloedsgebied (als gevolg van plasbrand) 50 meter;
3. Terlouw B.V., Nijverheidstraat 20, oliehandel. Geen Bevi, wel RRGs, PR 10^{-6} 17 meter, invloedsgebied 55 meter;
4. Breijs B.V., Nijverheidstraat 68, zand- en grindhandel met opslag brandstof. Geen Bevi, wel RRGs. Invloedsgebied (als gevolg van plasbrand) 50 meter.

Transportroutes

5. Nieuwe Maas, in basisnet water gekarakteriseerd als zwarte vaarweg. PR 10^{-6} reikt niet tot de oever. Plasbrandaandachtsgebied 25 meter, geen GR-verantwoording noodzakelijk;
6. N210, transportroute gevaarlijke stoffen, geen PR 10^{-6} . GR-verantwoording bij ontwikkelingen tot 200 meter.

5.6.2 Conclusies voor het bestemmingsplan

Bedrijven

Voor bedrijven die niet onder het Bevi vallen (in dit geval alle voornoemde bedrijven), maar wel in het RRGs zijn opgenomen, gelden in principe geen directe ruimtelijke beperkingen. Geadviseerd wordt rekening te houden met de veiligheidsafstanden en de 10^{-6} contouren.

Gelet hierop is de 10^{-6} contour rond de propaantank bij Erdo B.V. in het bestemmingsplan opgenomen als 'veiligheidszone - propaan'. Daarnaast is ook bij de opslag van Terlouw B.V. een 'veiligheidszone - brandstof' opgenomen. Aan deze veiligheidszones zijn regels gekoppeld voor het niet toestaan van (beperkt) kwetsbare objecten zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Transportroutes

Conform de regelgeving (cRNVGS/Btev) moet voor ruimtelijke ontwikkelingen die geheel of gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportroute (de vaarweg) zijn gelegen een groepsrisicoverantwoording plaatsvinden. De mate waarin deze verantwoording moet plaatsvinden is afhankelijk van de categorie-indeling van de vaarwegen in het basisnet.

De kleur van de vaarweg (rood, zwart of groen) in het basisnet geeft aan onder welke categorie de betreffende vaarweg valt volgens het definitief ontwerp basisnet water.

In het definitief ontwerp basisnet Water is de Hollandse IJssel ingedeeld onder de categorie zonder frequent vervoer (groen). Dit betekent dat weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Er bestaan geen ruimtelijke consequenties voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Het gedeelte van de Nieuwe Maas dat grenst aan de gemeente Capelle aan den IJssel is in het definitief concept basisnet Water ingedeeld onder de categorie belangrijke binnenvaarweg (zwart). Deze vaarwegen vormen een verbinding tussen chemische clusters. Er vindt regelmatig vervoer van brandbare stoffen plaats.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de volgende aandachtspunten:

- Geen bestemmingen binnen de waterlijn.
- Plasbrandaandachtsgebied (PBA): 25 meter en in uiterwaarden; afweging wel/niet bouwen en wel/niet specifieke bestemming.
- Groepsrisicoverantwoording: berekening alleen nodig indien bevolkingsdichtheid >1500 personen per ha dubbelzijdig of >2250 personen enkelzijdig.

De Nieuwe Maas is aan beide oevers bebouwd dus er is geen groepsrisicoverantwoording noodzakelijk als de bevolkingsdichtheid onder de 1500 personen per hectare blijft. Voor het gebied grenzend aan de Nieuwe Maas is de bevolkingsdichtheid berekend op basis van aanwezige populatie in 2012 in de RVMK-vlakken. Hieruit blijkt dat de populatie in de huidige situatie ruim onder de 1500 personen per hectare blijft. Er is dus geen groepsrisicoberekening nodig.

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Er zijn geen effecten te verwachten.

Daarnaast wordt geadviseerd op de VRR advies te vragen bij ontwikkelingen in het invloedsgebied. De DCMR Milieudienst Rijnmond en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond worden bij het voorontwerpbestemmingsplan betrokken op basis van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro.

5.6.3 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Uit de analyse van het plangebied door de Veiligheidsregio blijkt dat er twee relevante risicobronnen aanwezig zijn:

- I. Transport van gevaarlijke stoffen over de Algeraweg (N210).
- II. Transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas.

De ontheffingsroute voor het vervoer van brandbaar gas over de Abram van Rijckevorselweg (N210), de Rivium Boulevard, de IJsseldijk, de Nijverheidsstraat, de Poolvosweg en de Admiraal Helfrichweg naar de Kompasstraat ten behoeve van het bedrijf Erdo B.V., wordt niet meegenomen als relevante risicobron. Het aantal transporten van propaan bedraagt 20 op jaarbasis. Een incident met een tankwagen met propaan kan zich weliswaar voordoen, maar de kans erop is erg gering.

Selectie incidentscenario's

Voor de relevante risicobronnen zijn het worstcase en het meest geloofwaardige scenario beschouwd. Voor het bepalen van het resteffect (inschatting van het aantal doden en gewonden) zijn de volgende worstcase scenario's beschouwd:

1. BLEVE1 met een tankwagen met brandbaar gas op de Algeraweg (N210).
2. Vrijkomen toxische gassen door het (instantaan) falen van een binnenvaartschip met ammoniak op de Nieuwe Maas.

Daarnaast is voor de relevante risicobronnen gekeken naar de meest geloofwaardige scenario's. Indien er binnen de 1% letaliteitcontour (voorzien) objecten aanwezig zijn, zullen hiervoor aanvullende maatregelen geadviseerd worden. Het relevante scenario is:

3. Plasbrandscenario op de Algeraweg (N210), dit als gevolg van een lekkage van een tankwagen met brandbare vloeistoffen.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om op eigen kracht zich in veiligheid te brengen. Voor elk incidentscenario is de mogelijkheid van zelfredding verschillend. Zelfredding kan een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het reduceren van het aantal slachtoffers, omdat de meeste slachtoffers vooral in de eerste minuten tot half uur van het ongeval vallen. Per scenario zijn er andere factoren die de mate van zelfredding beïnvloeden. Aanwezigheid van bijvoorbeeld vluchtwegen, mate van voorbereid zijn, het aantal mensen, hun fysieke condities en het al dan niet tijdig geven van duidelijke instructies, zijn belangrijke factoren.

Ad 1: Voor het beschouwde scenario als gevolg van een BLEVE- incident met een tankwagen met vloeibaar gas geldt dat een potentieel incident zich opbouwt in de tijd en zich voor aanwezigen onverwacht kan voltrekken. De effectafstanden zijn groot. De BLEVE kan binnen 20 tot 30 minuten plaatsvinden.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid zijn aanwezig, mits tijdig aangevangen wordt met ontruiming en er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.

Ad 2: Voor het beschouwde scenario als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar voor omwonenden. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Ad 3: Voor het beschouwde scenario als gevolg van een plasbrand geldt dat de brand zich snel kan ontwikkelen. Dit effect is zichtbaar voor de aanwezigen in de locatie. Ontvluchten is mogelijk, mits er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.

Beheersbaarheid

Het criterium beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van de hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn om hun taken goed uit te voeren en daarmee verder escalatie van het incident kunnen voorkomen. In overleg met de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Oost zijn de mogelijkheden tot optreden van de hulpverleningsdiensten bepaald. Voor een adequate inzet van de hulpverleningsdiensten zijn de volgende punten van belang:

Bereikbaarheid

Het gehele plangebied is voldoende bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten.

Bluswatervoorziening

Bluswatervoorziening is voor het overgrote deel van het plangebied goed op orde met uitzondering van de twee woningen aan het water (op 150 meter ten oosten van de bunkerboot in de Hollandsche IJssel). De bunkerboot zelf heeft een eigen bluswatervoorziening.

Advies

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert u om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. Met betrekking tot eventuele nieuwe ontwikkelingen geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kunnen worden door gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.
2. Herontwikkeling en/of vervangende nieuwbouw binnen de 1 % letaliteitscontour (35 meter vanuit de rechterrijbaan) van de Algeraweg (N210) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een dreigende plasbrand meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de Algeraweg (N210) af te richten. Alle (nood)uitgangen in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving
3. Het plangebied laten voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Oost.
4. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Resteffect

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene plannen tot incidenten leiden die vallen in maatrampklasse I (vrijkomen toxische wolk ammoniak op de Nieuwe Maas) en maatrampklasse II (BLEVE op de Algeraweg N210). De maatrampklasseschaal loopt op van I tot en met V, waarbij III beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Voor maatrampklasse IV zal hulp van omliggende (veiligheids)regio's ingeschakeld moeten worden. De genoemde maatregelen hebben nauwelijks tot geen kwantificeerbaar effect op het berekende aantal slachtoffers. Echter, de kans op het zich catastrofaal ontwikkelen van een incident neemt af en de effecten kunnen verder teruggedrongen worden.

Bestuurlijke overweging

Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient er een gemotiveerde afweging gemaakt te worden tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. De beschouwde risicobronnen, transport van gevaarlijke stoffen over de Algeraweg (N210) en Nieuwe Maas zijn een beperking voor de ruimtelijke ordening.

De genoemde maatregelen uit het advies van de Veiligheidsregio leiden tot een verbetering van de veiligheidssituatie.

Conform de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' dient bij een significante toename van het groepsrisico als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling of bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde invulling te worden gegeven aan de wettelijk verplichte verantwoording van het groepsrisico. Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico (zie voorgaande conclusies). Gezien de situatie kiest de gemeente er toch voor om volledigheidshalve te voldoen aan de invulling van de verantwoordingsplicht.

Invulling verantwoordingsplicht: toepassing CHAMP Methodiek

De provincie Zuid-Holland heeft een methodiek ontwikkeld voor de toetsing van ruimtelijke plannen op het aspect externe veiligheid. Deze methodiek heet de CHAMP-methodiek:

C van Communicatie.

Communicatie over risico's in huidige en toekomstige situaties met de omgeving.

H van Horizon.

Zicht geven op ontwikkelingen in de toekomst en de geplande activiteiten binnen de horizon beoordelen.

A van Anticiperen.

Inbouwen van maatregelen die effecten van een mogelijk incident beperkt houden.

M van Motiveren.

Motiveren waarom de toename van een risico noodzakelijk is.

P van Preparatie. Goed voorbereid zijn op een incident.

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient het groepsrisico te worden verantwoord. Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde als ijkpunt. Bij deze verantwoording zijn de verplichte onderdelen van het Bevi, artikel 13, lid 1, als uitgangspunt genomen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de motivatieplicht conform de CHAMP-methodiek van de provincie Zuid-Holland.

Hierna wordt elk onderdeel van de CHAMP-methodiek kort belicht.

Communicatie over het plan gebeurt op de voor de gemeente gangbare wijze. Gelet op de grote afstanden van de geïdentificeerde risicobronnen kan hiermee volstaan.

Aan de Horizonplicht is invulling gegeven door rekening te houden met de ontwikkelingen binnen en buiten het plangebied bij de risicobronnen en aanwezige personen.

In de plannen en de ontwerpen wordt rekening gehouden met een eventuele ramp (Anticipatie) in de vorm van maatregelen en door aandacht te besteden aan de aspecten beheersbaarheid en zelfredzaamheid.

Aan het aspect Preparatie wordt invulling gegeven door het informeren van de bewoners van de nieuwe woningen.

Door middel van deze verantwoording is invulling gegeven aan de Motivatieverplichting volgens de CHAMP-methodiek.

Samenvatting

De gemeente heeft bij de invulling van de verantwoordingsplicht zijn de volgende aspecten overwogen. De ontwikkeling van het plangebied laat geen significante toename van het groepsrisico zien.

Een overschrijding van de oriëntatiewaarde behoort tot de mogelijkheden, maar gezien de afstand tussen de risicobronnen en het plangebied is de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico verwaarloosbaar.

Vanwege het toxische scenario dat van toepassing is, biedt een modern gebouw voldoende bescherming. De bestrijdbaarheid van een calamiteit is niet afhankelijk van de invulling van het plangebied nu het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt. Een sterke toename van één van de risicobronnen wordt niet verwacht. Gezien de situatie zijn geen risicobeperkende maatregelen noodzakelijk is het restrisico acceptabel.

5.7 Ecologie

5.7.1 Wettelijk kader

De Europese Unie heeft de vogel- en habitatrictlijnen ingesteld om de verscheidene vogels en hun leefgebied te beschermen. Capelle aan den IJssel heeft geen vogel- en habitatrictlijngebieden.

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 van kracht geworden en biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland. Bij deze wetgeving is er sprake van een brede en (gedeeltelijk) strengere soorten bescherming van dieren en planten, ook buiten de aangemelde beschermingszones in het kader van de vogel- en habitatrictlijn. Tevens zijn beschermd de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rustplaatsen van dieren.

De Flora- en faunawet schrijft in artikel 2 voor dat er voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in dat indien men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door het handelen of nalaten daarvan nadelige gevolgen voor de flora en fauna kunnen worden veroorzaakt men verplicht is dit handelen achterwege te laten voor zover dat in redelijkheid kan worden gevergd. Indien het handelen niet achterwege gelaten kan worden dient men de gevolgen van het handelen zoveel mogelijk te beperken. In de artikelen 3 en 4 van de wet is aangegeven welke soorten beschermd zijn. Korthedshalve betreft het vrijwel alle inheemse dieren en planten.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of bij een bouwplan waarvoor ontheffing van het bestemmingsplan verleend dient te worden alvorens dit plan uitgevoerd kan worden, dient onderzoek verricht te worden naar het effect van de handeling. Welke soorten (dieren en planten) zijn aanwezig in het gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in algemene soorten, zeldzame soorten en zeer zeldzame cq. bedreigde soorten. Voor algemene en zeldzame soorten kan ontheffing aangevraagd worden conform artikel 75 van de Flora- en faunawet. Wanneer beschermde soorten door de realisatie van een project worden aangetast dient een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden bij het ministerie van LNV. In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden aangegeven. Door het ministerie van LNV is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) opgesteld, waarin onder bepaalde voorwaarden een algemene vrijstelling wordt geregeld van de Flora- en faunawet.

Op 23 februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) inzake artikel 75 van de Flora- en faunawet in werking getreden. Met dit besluit is geregeld dat men niet onnodig ontheffingen hoeft aan te vragen, bijvoorbeeld voor de bestrijding van mollen.

In de oorspronkelijke wet zijn alle inheemse zoogdiersoorten beschermd, m.u.v. de huismuis, de bruine en de zwarte rat. Omdat sommige zoogdiersoorten wijd verspreid voorkomen, leverde dit nog al eens onwerkbaar situaties op. Zo moest - bijvoorbeeld - voor het onderhoud van een grasveld een ontheffing voor het verstoren van molshopen aangevraagd worden, voordat men het gras kon maaien.

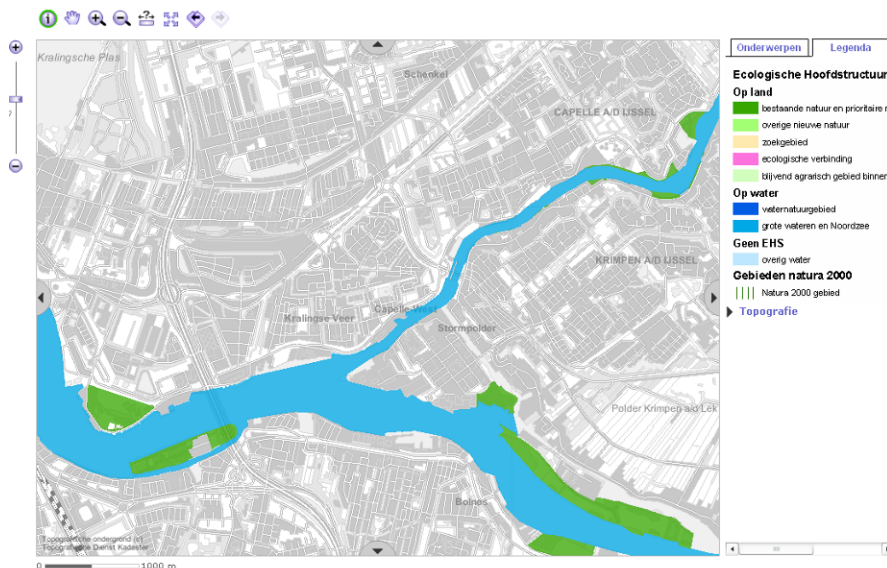
De AMvB voorziet in een eenvoudigere procedure. Het is nu niet meer altijd nodig een ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte aan te vragen. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling. Kort gezegd komt de regeling hierop neer: als uw werkzaamheden vallen onder reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkeling, geldt in veel gevallen een vrijstelling. Er zijn twee soorten vrijstellingen:

- een algemene vrijstelling (voor algemene soorten, tabel 1);
- een vrijstelling op voorwaarde dat u handelt conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamere soorten, tabel 3). Voor de zeer zeldzame of bedreigde soorten is geen vrijstelling mogelijk.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (2007)

Het plangebied ligt, voor wat betreft de rivier de Hollandsche IJssel binnen de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (op water) en heeft daardoor effect op de doelen van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS). De EHS geeft aan de Hollandsche IJssel de waarde 'grote wateren en Noordzee' mee. Het plangebied ligt niet in een door de provincie Zuid-Holland aangewezen ganzenfoerageergebied. Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Gezien de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied (grotendeels binnendijs plangebied buiten de EHS) in relatie tot het EHS-gebied 'grote wateren en Noordzee' is er geen sprake van verstoring, versnippering of oppervlakteverlies. Hierdoor is geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het plangebied en komt het beschermingsregime van de EHS niet in gevaar.

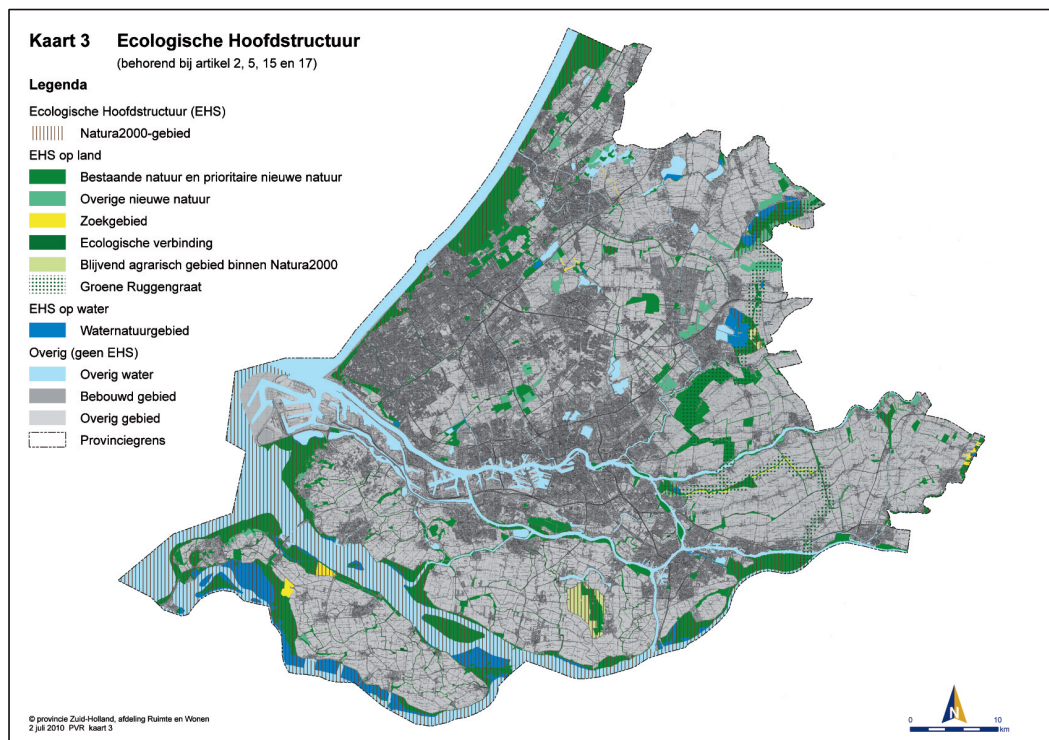


Figuur 18: Overzicht provinciale Ecologische Hoofdstructuur (bron: Provincie Zuid-Holland)



Figuur 19: Overzicht provinciale Ecologische Hoofdstructuur (bron: www.synbiosys.alterra.nl)

In de Verordening Ruimte (vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010) is onderstaand kaartbeeld van de EHS opgenomen.



Figuur 20: Overzicht provinciale Ecologische Hoofdstructuur (bron: Provincie Zuid-Holland)

Hieruit blijkt dat de Hollandsche IJssel geen onderdeel meer uitmaakt van de EHS op water zoals vastgesteld in juli 2010. De Hollandsche IJssel wordt aangemerkt als 'overig water'.

5.7.2 Toetsing effecten aan de Flora- en faunawet

Algemeen

De Flora- en faunawet is van toepassing als schadelijk effecten op de aanwezige beschermde soorten te verwachten zijn en als de activiteiten die dit veroorzaken te karakteriseren zijn als:

- bestendig beheer en onderhoud of,
- bestendig gebruik of,
- ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

De verantwoordelijkheid voor de naleving van de Flora- en faunawet ligt bij de initiatiefnemer van de bovengenoemde activiteiten. Dit betekent dat de gemeente Capelle aan den IJssel bij eigen aanvragen van omgevingsvergunningen voor kap-, sloop- en bouwen na moet gaan welke beschermde soorten aanwezig zijn. Aangeraden wordt om deze controle minimaal 6 maanden voorafgaand aan de activiteit(en) uit te voeren. In verband met een mogelijk ontheffingsaanvraag zal de kans op vertraging minimaal zijn. De verleende ontheffing gaat gepaard met mitigerende maatregelen.

Het is mogelijk om voor terugkerende werkzaamheden (bestendig beheer) zoals bij het onderhoud van openbaar groen een gedragscode op te stellen.

Omgevingsvergunning voor het kappen

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kappen is het van belang om te controleren of in de betreffende boom of opstand geen nesten of holen aanwezig zijn. Voor het verstoren of vernielen van nesten van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Het rooien van bomen en beplantingen dient dus buiten het broedseizoen plaats te vinden. Let daarbij op dat nesten van in bomen broedende roofvogels en spechten jaarrond beschermd zijn. In het plangebied worden broedgevallen van deze vogels zeker niet uitgesloten.

Boombewonende vleermuizen komen vooral voor in oude beuken en eiken van lanen en parken. In het plangebied hebben de meeste bomen onvoldoende omvang om een geschikt onderkomen te bieden voor deze strikt beschermde soortgroep.

Met name lijnvormige elementen zoals sloten, kades, houtwallen en boomsingels doen dienst als migratieroute voor vleermuizen. Bij het rooien van boomsingels en houtwallen mogen de vliegroutes niet onderbroken worden. De afstand die een onderbreking mag hebben is afhankelijk van de vleermuissoorten die er gebruik van maken.

Beplanting heeft ook een functie als foerageergebied. Bij het rooien ervan moet voldoende alternatief foerageergebied in de nabije omgeving voorhanden zijn.

Omgevingsvergunning voor het slopen

Voorafgaand aan de sloop of renovatie van gebouwen dient het gebouw gecontroleerd te worden op mogelijke verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten die zich mogelijk in gebouwen ophouden zijn vleermuizen, steenmarters en vogels zoals zwaluwen en soms ook uilen. Indien deze soorten in het gebouw worden aangetroffen zal afhankelijk van de periode van de werkzaamheden een ontheffing aangevraagd moeten worden.

Afhankelijk van de periode en de aard van de verblijfplaats van bijvoorbeeld vleermuizen (winterverblijf, zomerverblijf of kraamkolonie) zijn verschillende mitigerende maatregelen mogelijk.

Omgevingsvergunning voor het bouwen

Bouwlocaties dienen vooraf gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

Beheer en onderhoud

Bij het onderhoud van openbaar groen moet ook rekening gehouden worden met broedende vogels. Een bekend knelpunt is het knippen van hagen. Ook deze werkzaamheden mogen niet leiden tot het verstoren van broedende vogels.

Handhaving

Handhaving heeft vooral betrekking op het gebruik van de groenvoorzieningen bij activiteiten. De kans is het grootst dat juist hier verstoring optreedt van de aanwezig flora- en fauna. Het verstoren van nesten en holen in het voortplantingsseizoen is niet ondenkbaar. Het gebruik van licht om 's avonds objecten of gebouwen in het oog te laten springen kan ook leiden tot het permanent verstoren van vaste rust of verblijfplaatsen.

5.7.3 Conclusies voor het bestemmingsplan

Het plangebied van het bestemmingsplan Capelle-West is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De meeste handelingen die schade kunnen veroorzaken aan strikt beschermde soorten hebben betrekking op vogels en vleermuizen. Beschermde planten worden niet verwacht. Formeel geldt voor effecten op deze soorten de ontheffingsplicht. Indien de werkzaamheden 'schadevrij' worden uitgevoerd, dus zonder schade aan de soorten toe te brengen, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Naast strikt beschermde soorten komen in het plangebied ook algemene soorten voor. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De zorgplicht kan in de praktijk worden ingevuld door de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de voortplantingsperiode van vogels, amfibieën en zoogdieren uit te voeren. De meest geschikte uitvoeringsperiode is dan van half augustus tot half november. Dieren zijn dan in belangrijke mate in staat het plangebied te ontvluchten en dan zal de schade beperkt zijn. Vanwege het algemene vóórkomen van de soorten is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding.

Effecten Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

In het plangebied ligt de EHS (editie 2007) van de Hollandsche IJssel, zie afbeelding 18. Ondanks het feit dat in de later vastgestelde provinciale structuurvisie (juli 2010) de Hollandsche IJssel niet meer als EHS is aangemerkt wordt kort stilgestaan bij de ontwikkelingen in het plangebied en de Hollandsche IJssel.

Gezien de ontwikkelingen binnen het plangebied, het binnendijks mogelijk maken van twee woningen waarbij er één reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, in relatie tot het EHS-gebied is er geen sprake van verstoring, versnippering of oppervlakteverlies. Hierdoor is geen sprake van externe werking door aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden. Het functioneren van de EHS komt niet in gevaar.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten de kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in de kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

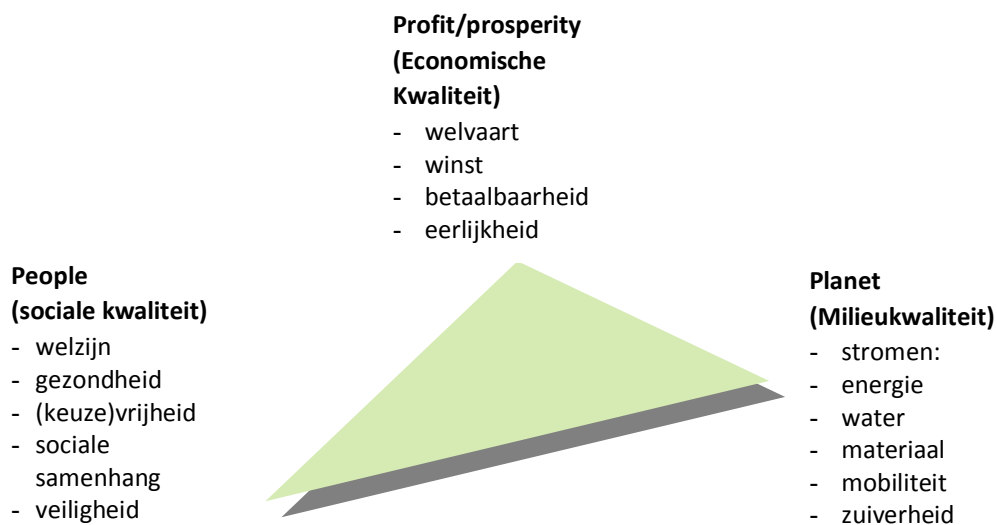
Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

5.8 Duurzame ontwikkeling

In het milieubeleidsplan is als doelstelling opgenomen dat duurzame ontwikkeling een proces is, waarbij concrete handelingen en beslissingen worden geplaatst in een bredere context dan voorheen: wat heeft de handeling of beslissing voor effect op de lange termijn, niet alleen in de eigen omgeving, maar ook op een groter (mondiaal) schaalniveau. Door dit onderwerp te benoemen als koploper in het milieubeleid, wordt bewerkstelligd dat de gemeente de eerste stappen zet in de verduurzaming.

Concreet betekent dit dat duurzame ontwikkeling een concept is waarin ecologische, economische en sociale belangen bij elkaar komen, voor zowel de huidige als de toekomstige generaties. Duurzame ontwikkeling is de eis om een evenwicht tussen deze drie basisconcepten te vinden. Het is een breed begrip en omvat alle ontwikkelingen op technisch, economisch, ecologisch of sociaal vlak die bijdragen aan een wereld die efficiënter, zuiniger en op lange termijn meer continu omgaat met de aarde.

Duurzame ontwikkeling wordt vaak voorgesteld door de drie P's (*triple P*): people (mensen), planet (planeet) en profit/prosperity (winst/welvaart), die staan voor de sociale, ecologische, en economische dimensies van het begrip. Bij duurzame ontwikkeling is het streven om deze drie P's (oftewel: natuur, samenleving en economie) harmonieus met elkaar te laten werken.



Figuur 19: triple P

In Capelle aan den IJssel wordt People, Planet en Prosperity toegepast als uitgangspunt voor duurzaamheid. Bij duurzaamheid spelen de volgende aspecten een rol:

1. zongericht;
2. energieverbruik op de locatie (EPL) en energieverbruik in de woning (EPC);
3. materiaalgebruik;
4. allergeen bouwen;
5. toepassing groene daken;
6. water;
7. aanpasbaar bouwen.

Bij nieuwe ontwikkeling in het plangebied is het uitgangspunt om aan te sluiten bij de bovenstaande duurzaamheidsaspecten.

5.9 Klimaatbeleid

5.9.1 Wettelijk kader

De doelstelling van het klimaatbeleid is vermindering van broeikasgassen, door vermindering van de uitstoot van CO₂.

Kyoto Afspraken

In 1997 werden in het Japanse Kyoto internationale afspraken gemaakt over CO₂-reductie. Ook Nederland nam hier aan deel. Als gevolg van deze internationale afspraak zal een belangrijk deel van de in Kyoto afgesproken Nederlandse CO₂-reductie door gemeenten moeten worden gerealiseerd.

Intentieverklaring Stadsregio Rotterdam.

Op 29 oktober hebben de bestuurders van de 16 regiogemeenten onderstaande intentieverklaring ondertekend:

‘De CO₂-uitstoot binnen de stadregio Rotterdam moet omlaag. Hiervoor bundelen we onze krachten. CO₂-reductie heeft in ons klimaatbeleid de hoogste prioriteit. De tweede prioriteit, het klimaatbestendig maken van de regio, is onze volgende uitdaging. Voorjaar 2008 heeft de gemeente Capelle aan den IJssel als individuele gemeenten een actieprogramma voor CO₂-reductie opgesteld en wordt dit gebundeld in een regionale klimaatagenda’.

Stimuleringsregeling lokaal Klimaatbeleid

In juni 2008 is de stimuleringsregeling lokaal klimaat beleid vastgesteld.

Deze regeling heeft primair als doel om gemeenten en provincies te stimuleren structurele activiteiten te ondernemen en maatregelen te treffen gericht op vermindering van broeikasgassen om daarmee een bijdrage te leveren aan de kabinetsdoelstellingen.

Een onderdeel van de stimuleringsregeling is een subsidieregeling voor gemeenten en provincies die een bijdrage willen leveren aan de landelijke klimaatdoelstellingen. Om in aanmerking te komen voor deze subsidieregeling moeten gemeenten en provincies een aanvraag indienen. Het geld wordt beschikbaar gesteld als Decentrale Uitkering Klimaatbeleid (DUK) via het Gemeentefonds. De gemeente Capelle aan den IJssel heeft een aanvraag voor deze regeling ingediend en deze is gehonoreerd.

In het klimaatbeleid is als project opgenomen dat er energiezuinige woningen worden gebouwd. Dit betekent dat bij de realisatie van woningen en utiliteitsbouw een verscherpte EPC wordt nagestreefd, met als doel het realiseren van woningen en utiliteitsbouw met een EPC die 25% lager ligt dan het bouwbesluit en een EPI van 8 tot 9.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet worden voldaan aan de EPC coëfficiënt zoals deze is vastgesteld in het bouwbesluit.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

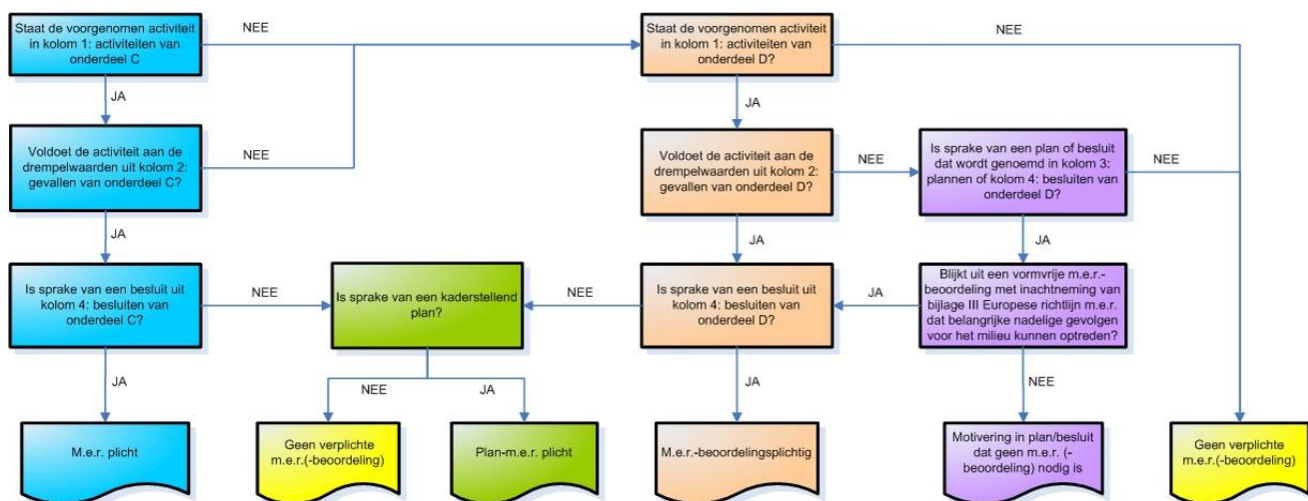
Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. (bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijven, recreatie, etc.) maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten toch een beoordeling of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Inhoudelijk is deze beoordeling gelijk aan een m.e.r.-beoordeling (die uitgevoerd moet worden bij activiteiten uit onderdeel D die wel boven de drempelwaarden zitten), maar er gelden geen procedurele verplichtingen aan, behalve dat het opgenomen moet worden in de toelichting van het betreffende besluit.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig, m.e.r.-beoordelingsplichtig of vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig kan onderstaand schema gebruikt worden.

Het bestemmingsplan Capelle-West heeft grotendeels een conserverend karakter. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke dan wel planologische situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.

In het bestemmingsplan worden echter op (zeer) beperkte schaal uitbreidingen van huidige activiteiten mogelijk gemaakt op bedrijventerreinen langs de Hollandsche IJssel ten opzichte van het thans vigerende plan. Formeel is dus conform onderstaand schema sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de toelichting is voor de diverse relevante milieuthema's beschreven wat de milieusituatie is en welke gevolgen er eventueel zijn.

In bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de volledige vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. In deze paragraaf is de conclusie van het rapport overgenomen.



Conclusie

Toetsing van onderhavig plan aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn leidt, op basis van de huidige informatie, tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling per saldo naar verwachting geen of weinig milieugevolgen zal hebben en er derhalve voor het betreffende bestemmingsplan geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

De plannen met betrekking tot de uitbreiding van het YVC/Albatrosterrein zijn te weinig concreet uitgewerkt om een gerichte vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. De lijst met mogelijke gebruiksopties is ruim.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er weinig tot geen belangrijke milieugevolgen te verwachten. Historische gezien vinden op deze locatie al geruime tijd industriële activiteiten plaats. De exacte gevolgen op het gebied van geluid, lucht en externe veiligheid als gevolg van de mogelijke ontwikkeling van YVC kunnen pas ingeschat worden op het moment dat bekend is hoe de inrichting er definitief uit komt te zien en hoe deze zal functioneren. Een terrein met een handelsfunctie zal meer verkeer genereren.

Een terrein met een onderhouds- en reparatiefunctie zal mogelijk meer effect sorteren ten aanzien van milieuaspecten als geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit (bijvoorbeeld lawaai, stof). Vooralsnog worden de effecten als beperkt ingeschat, mede gezien het historische gebruik van het terrein. Aanbevolen wordt om de effecten als gevolg van uitbreiding van het YVC /Albatrosterrein in een later stadium van planvorming nauwkeuriger te beschouwen.

6 Juridische regelgeving van het bestemmingsplan

6.1 Inleiding

Voor het plangebied Capelle-West wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht omdat het geldende plan verouderd is. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel het oude plan te vervangen door een actuele regeling. Met het bestemmingsplan ontstaat een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Capelle aan den IJssel voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart (verbeelding) aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Capelle-West is aangesloten op de handleiding Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsbepalingen (artikel 3 t/m 19), Verder zijn in hoofdstuk 3 de algemene regels opgenomen (artikel 20 t/m 27) en tot slot staan in hoofdstuk 4 de slot- en overgangsregels (artikel 28 en 29).

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1

Begrippen; de in de regels gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2

Wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 t/m 19

De bestemmingen. De meeste bestemmingen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- eventuele wijzigingsbevoegdheid.

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Bedrijf (artikel 3)
- Detailhandel (artikel 4)
- Groen (artikel 5)
- Horeca (artikel 6)
- Maatschappelijk (artikel 7)
- Tuin (artikel 8)
- Verkeer (artikel 9)
- Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 10)
- Water (artikel 11)
- Wonen (artikel 12)
- Waarde - Archeologie - 1 (artikel 13)
- Waarde - Archeologie - 2 (artikel 14)
- Waarde - Archeologie - 3 (artikel 15)
- Waarde - Cultuurhistorie (artikel 16)
- Waarde - Rivierzone (artikel 17)
- Waterstaat - Waterkering (artikel 18)

Ten aanzien van de bovenstaande opsomming van bestemmingen volgt hieronder een korte toelichting.

6.2.1 Artikel 3: Bedrijf

De bedrijfslocaties in het plangebied hebben de bestemming 'bedrijf' gekregen. Op basis van de inventarisatie van de milieudienst en de bureau-informatie van de milieudienst zijn alle bedrijven ingedeeld in milieucategorieën.

De hierbovengenoemde aspecten in combinatie met de genoemde planologische hoofddoelstelling en de juridische hoofdopzet hebben er toe geleid dat in ieder geval onderstaande elementen zijn opgenomen in de bestemming 'bedrijf'.

- Bouwen alleen toe te staan binnen de bouwvlakken;
- Uitsluiten van risicovolle inrichtingen, detailhandel en bedrijfswoningen;
- Opnemen van maatbestemmingen bij bedrijven die niet passen binnen de opgenomen milieuzonering.

6.2.2 Artikel 4: Detailhandel

Het winkelgebied aan de Doormanstraat is bestemd als 'detailhandel'. Onderstaande elementen zijn opgenomen in de bestemming 'detailhandel'.

- Bouwvlakken aangeven, waarbinnen bebouwing mogelijk is. Buiten de bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.
- Opnemen van functieaanduiding voor de afhaal- en bezorg horecagelegenheid waarbij bij bedrijfsbeëindiging de bestemming detailhandel van toepassing is.

6.2.3 Artikel 5: Groen

Alle grote groengebieden, die beeldbepalend zijn voor het plangebied, zijn als 'groen' bestemd. Daarnaast zijn binnen andere bestemmingen zoals bijvoorbeeld 'bedrijf', 'verkeer', 'verkeer - verblijfsgebied' en 'wonen' ook groenelementen toegestaan.

6.2.4 Artikel 6: Horeca

De twee zelfstandige horecalocaties in het plangebied zijn bestemd als 'horeca'. Onderstaande elementen zijn opgenomen in de bestemming 'horeca'.

- Bouwvlakken aangeven, waarbinnen bebouwing mogelijk is. Buiten de bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.
- Opnemen van de horecacategorie per locatie om de huidige functie aan te geven en te voorkomen dat een zwaardere horecafunctie met in potentie meer overlast zich kan vestigen.

6.2.5 Artikel 7: Maatschappelijk

De diverse maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als 'maatschappelijk'. Het gaat hier ondermeer om verenigingsgebouwen, kinderdagverblijf, scholen en een kerk. Onderstaande elementen zijn opgenomen in de bestemming 'maatschappelijk'.

- Bouwvlakken aangeven, waarbinnen bebouwing mogelijk is. Buiten de bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.
- Opnemen van functieaanduiding bij het schoolgebouw achter de woningen aan de Van Speykstraat zodat verkeersaantrekkende functie in de vorm van kinderdagverblijf is uitgesloten.
- Opnemen van de status als gemeentelijk monument van het kerkgebouw.

6.2.6 Artikel 8: Tuin

Deze bestemming is opgenomen bij die delen van woonpercelen die grenzen aan het openbaar gebied. Om het straatbeeld vast te leggen en te handhaven zijn de bouwmogelijkheden in deze bestemming minimaal. Voor een aantal type woningen geldt echter een verbijzondering door de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen deze aanduiding mogen in de voortuin, gelet op de bouwwijze van de woningen, bergingen en/of carports worden gerealiseerd met in achtname van de regels.

6.2.7 Artikel 9: Verkeer

In deze regel zijn de wegen opgenomen, die vallen onder de Wet Geluidhinder. Met andere woorden de 50 km/uur wegen. Het betreft de Nijverheidsstraat, Poolvosweg en Admiraal Helfrichweg.

De huidige verkeersstructuur zal ongewijzigd blijven en als zodanig in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Er worden geen ingrijpende wijzigingen voorzien. Ten aanzien van de verkeersfunctie zal het plan voldoende flexibel worden ingericht om toekomstige verkeerskundige aanpassingen van beperkt ingrijpende aard, zoals het aanpassen van kruispunten of het herinrichten van straten, zonder planwijziging te kunnen realiseren.

6.2.8 Artikel 10: Verkeer - Verblijfsgebied

In deze regel zijn alle wegen opgenomen, die vallen binnen woonerven en andere 30 km/h gebieden in het plangebied.

De huidige verkeersstructuur zal ongewijzigd blijven en als zodanig in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Er worden geen ingrijpende wijzigingen voorzien.

Ten aanzien van de verkeersfunctie zal het plan voldoende flexibel worden ingericht om toekomstige verkeerskundige aanpassingen van beperkt ingrijpende aard, zoals het aanpassen van kruispunten of het herinrichten van straten, zonder planwijziging te kunnen realiseren.

6.2.9 Artikel 11: Water

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is in het kader van de watertoets in een vroegtijdig stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken. In de toelichting van het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. Uitgangspunt is dat door vaststelling van het bestemmingsplan de waterhuishoudkundige situatie (zowel kwalitatief als kwantitatief) ter plaatse en/of in de omgeving niet mag verslechteren, maar juist dient te worden verbeterd. Hoofdwatergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen.

6.2.10 Artikel 12: Wonen

De woningen in het gebied inclusief de tuinen op hetzelfde kadastrale perceel zijn bestemd als 'wonen'. Onderstaande elementen zijn opgenomen in de bestemming 'wonen'.

- Hoofdgebouwen mogen slechts gerealiseerd worden binnen het bouwvlak;
- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 3 meter en 4,5 meter bedragen;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of het woongebouw;
- De diepte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² waarbij minimaal 50% van het achtererfgebied onbebouwd en overdekt moet blijven;
- Erfafscheiding: de hoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal 2 meter, indien gelegen tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn. In de overige situatie bedraagt deze maximaal 1 meter;
- Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (categorie 1 van de Staat van bedrijven) zullen worden toegestaan in de woning, onder voorwaarden dat de beoefenaar de bewoner van het pand is. Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan in bijgebouwen.

6.2.11 Artikel 13 t/m 15: Waarde Archeologie - 1, -2 en -3 (dubbelbestemming)

In paragraaf 5.1 is de archeologische beschrijving van het plangebied opgenomen. Conform de aanbeveling uit deze paragraaf is voor een deel van het hele plangebied een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

6.2.12 Artikel 16: Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Een deel van het plangebied is aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Veranderingen in dit gehele gebied kunnen slechts plaatsvinden indien er rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke structurele samenhang zoals deze is vastgesteld in ondermeer de Monumentenverordening Capelle aan den IJssel 2007. De bescherming van het Beschermd Dorpsgezicht is vastgelegd met deze dubbelbestemming.

6.2.13 Artikel 17: Waarde - Rivierzone (dubbelbestemming)

In paragraaf 2.3.5 is het project 'Hollandsche IJssel' en het voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers besproken. Het voorbeeldbestemmingsplan borduurt verder op het beeldkwaliteitsplan en oeverplan van de Hollandsche IJssel. Bij ontwikkelingen langs de Hollandsche IJssel dient aandacht te worden geschonken aan de inrichting van de oevers. De dubbelbestemming voorziet in een regeling conform het voorbeeldbestemmingsplan waarbij de oevers worden beschermd en ontwikkelingen niet zondermeer mogelijk zijn.

6.2.14 Artikel 18: Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

In overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is een regeling voor bescherming van de primaire waterkering opgenomen. Deze regeling is een voorzetting van de huidige beschermingszone van de waterkering.
De stormvloedkering in de Hollandsche IJssel, voorzover gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan, valt eveneens onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 19

Anti-dubbelregel; in deze regel is geregeld dat gronden die reeds bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen zijn meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen of het doen van een melding in aanmerking mag worden genomen.

Artikel 20

Algemene bouwregels; waarin voor het gehele bestemmingsplangebied de bouwhoogte van algemene bouwwerken is geregeld. Daarnaast zijn ook algemene bouwregels ten aanzien van water en parkeren opgenomen.

Artikel 21

Algemene gebruiksregels; waarin is aangegeven welk gebruik strijdig is met het bedoelde gebruik in het bestemmingsplan.

Artikel 22

Algemene aanduidingsregels, hierin zijn aanduidingen opgenomen die binnen meerdere bestemmingen vallen zoals de geluidszone - industrielawaai en de veiligheidszone - propaan.

Artikel 23

Algemene afwijkingsregels; hierin zijn alle afwijkingsmogelijkheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 24

Algemene wijzigingsregels; hierin zijn alle wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 25

Algemene procedureregels; bij mogelijk op basis van het bestemmingsplan toe te passen wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplicht is bepaald welke procedureregels gevolgd moeten worden. Algemene procedures zijn geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 26

Overige regels; in dit artikel wordt een verband gelegd met andere wet- en regelgeving zoals dat van kracht is.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**Artikel 27**

Overgangsrecht; hierin staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;

Artikel 28

Slotregel; dit artikel geeft de citeertitel van het bestemmingsplan aan.

6.3 Overige zaken**Speelplaatsen/Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP)**

In het Speelruimtebeleidsplan zijn in het plangebied 16 plaatsen aangewezen, bestaande uit 11 speelplaatsen, 4 trapveldjes en 1 jongeren ontmoetingsplaats. Speelplaatsen kunnen veranderen. Deze veranderingen kunnen het gevolg zijn van veranderingen in de leeftijdscategorieën van kinderen. Er worden geen ingrijpende wijzigingen voorzien. Ten aanzien van de speelplaatsen, trapveldjes maar ook Jongeren Ontmoetingsplaats, zal het plan voldoende flexibel worden ingericht om toekomstige aanpassingen van beperkt ingrijpende aard te kunnen realiseren.

Mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

Per saldo neemt voor een aantal percelen de bebouwingsmogelijkheid toe. Uitbreiding van bestaande bebouwing zal niet zonder meer mogelijk worden gemaakt. Er zal een regeling worden opgesteld waardoor voor uitbreiding eerst toetsing aan de (Nota) parkeernormen zal plaatsvinden.

Detailhandel

Binnen de bestemming Woongebied is een regel opgenomen ten behoeve van beroepen aan huis waar ondergeschikte verkoop (detailhandel) is toegestaan. De voorwaarden voor ondergeschikte verkoop zijn opgenomen in de regels.

6.4 Handhaving

Een ander belangrijk aspect bij de toepassing van het bestemmingsplan, is van juridische aard.

Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen "vasthouden".

Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: in beginsel dienen alle grondeigenaren en gebruikers door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de "toegankelijkheid" en "leesbaarheid"), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om gronden te bestemmen voor “wonen” als vanwege kosten woningbouw op die locatie onmogelijk is. Op het moment dat de gronden dan bestemd worden voor “wonen”, is er sprake van een oneigenlijke bestemming. De gronden kunnen namelijk onmogelijk worden gebruikt voor hetgeen ze bestemd zijn. Dit is wettelijk niet toegestaan. Vandaar de noodzaak tot onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid.

Onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt 2 ontwikkelingen mogelijk.

1. Mogelijkheid tot bouw tweede woning achter de woning Nijverheidstraat 337. Deze bouwmogelijkheid wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Uiteraard zal bij realisatie moeten worden stilgestaan bij de relevante milieuaspecten. De haalbaarheid zal door de initiatiefnemer moeten worden aangetoond.
2. Mogelijkheid om de bestaande schuur aan de De Ruyterstraat te vervangen door extra woning. Onderdeel van deze bestemmingsplanwijziging is een overeenkomst met de gemeente én het verrichten van de noodzakelijke gebiedsonderzoeken door de initiatiefnemer om aan te kunnen tonen dat de ontwikkeling past binnen diverse beleidskaders.

Conclusie

De conclusie is derhalve dat er geen kosten zijn die verhaald kunnen worden en er derhalve geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voor commentaar toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Capelle-West heeft vanaf 19 mei 2011 tot en met 30 juni 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 11 inspraakreacties ingediend. Ook heeft de gemeente op 7 juni 2011 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst was het mogelijk om het bestemmingsplan te bekijken en informatie in te winnen.

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

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid getoetst is en op welke wijze dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.1.1 Inspraak ingevolge de inspraakverordening

Ingevolge de inspraakverordening is ervoor gekozen het voorontwerpbestemmingsplan Capelle-West voor een ieder ter inzage te leggen van 19 mei 2011 tot en met 30 juni 2011. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan is inclusief alle onderzoeken op de webpagina van de gemeente geplaatst, waarbij via een reactieformulier een inspraakreactie gegeven kon worden op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn 11 inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn opgenomen als bijlage bij het inspraakverslag behorende bij het bestemmingsplan.

De gemeente heeft er voor gekozen om omwonende en belanghebbende te informeren door middel van een informatie inloopavond. Deze avond vond plaats op 7 juni 2011 en werd door circa 20 personen bezocht.

De beantwoording van de ontvangen inspraakreacties is als bijlage 3 opgenomen bij het bestemmingsplan.

8.1.2 Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro

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

1. Stadsregio;
2. Provincie Zuid-Holland, directie ruimte en mobiliteit;
3. VROM-inspectie, Regio Zuid-West (P.M. Ministerie van Infrastructuur en Milieu);
4. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard;
8. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpen aan den IJssel;
9. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
10. Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander;
11. Kamer van Koophandel Rotterdam;
12. Stedin B.V. (voormalig Eneco);
13. UPC Hoofdkantoor Nederland;
14. Evides waterbedrijf;
15. KPN Telecom B.V.;
16. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam;
17. DCMR Milieudienst Rijnmond;
18. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

1. VROM-Inspectie, Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
2. Provincie Zuid-Holland;
3. KPN;
4. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
5. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam (BOOR);
6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De beantwoording van de ontvangen overlegreacties is als bijlage 3 opgenomen bij het bestemmingsplan.

8.1.3 Zienswijzen

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Capelle-West wordt geregeld door in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.8 Wro het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Capelle-West' heeft vanaf 13 september 2012 tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan twaalf zienswijzen ingediend.

De beantwoording van de ontvangen zienswijzen is als bijlage 4 opgenomen bij het bestemmingsplan.