gemeente Capelle aan den IJssel

Conceptnota van beantwoording zienswijzen
Omgevingsplanwijziging Kerklaan 450

April 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**
1 Inleiding **3**
2 Ingekomen zienswijzen **5**
3 Ambtelijke wijzigingen **27**

1 Inleiding

De gemeenteraad nam op 27 november 2023 een voorbereidingsbesluit om een omgevingsplanwijziging te maken voor Kerklaan 450. De omgevingsplanwijziging voor Kerklaan 450 maakt op deze locatie een nieuw woongebouw planologisch mogelijk, met op de begane grond een levendige plint, zoals maatschappelijke en (commerciële) dienstverlening, ateliers of een kantoor met baliefunctie. Het beoogde woongebouw heeft ongeveer 210 woningen. Er komen maximaal 231 woningen. Het gebouw wordt 75 meter hoog. Het gebouw moet in de omgeving passen. Op 8 juli 2024 stelde de gemeenteraad een uitgangspuntennotitie vast voor deze ontwikkeling. Dit document vormt het kader voor de omgevingsplanwijziging.

1.1 Ter inzage periode

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

Binnen de inzagetermijn hebben wij 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen gaan in op diverse aspecten van het plan. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De ingekomen reacties zijn per ingediende reactie behandeld. De beantwoording staat in onderstaande conceptnota van beantwoording. Hierbij is aangegeven wat de ingekomen reactie inhoudt en wat het antwoord van de gemeente op de reactie is. In de laatste kolom is aangegeven of een reactie heeft geleid tot een aanpassing van het planontwerp. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de reacties geanonimiseerd. Naast ingediende reacties zijn er ook ambtelijke wijzigingen aan de nota toegevoegd. Deze wijzigingen veranderen het plan niet wezenlijk, maar zijn verbeterde tekstvoorstellen en/of aanvullingen die de leesbaarheid vergroten. Ook is er een ontbrekend kruispuntenonderzoek toegevoegd. Dit onderzoek gaat over de verkeersdoorstroming. Zo kunnen we goed beoordelen of de kruispunten in de buurt van de planlocatie de nieuwe verkeerssituatie aankunnen.

1.2 Vervolg

De conceptnota van beantwoording wordt eerst besproken in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt de omgevingsplanwijziging samen met de conceptnota van beantwoording behandeld in de commissie Stadsontwikkeling- en

beheer (SOB). Indieners van de zienswijzen mogen (net als ieder ander die dat wil) tijdens deze commissievergadering inspreken. Na de behandeling in de commissie SOB neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging.

2 Ingekomen zienswijzen

Nummer	Zienswijze (reactie)	Antwoord	Aanpassing omgevingsplanwijziging ja/nee
1.1	Nu kan er nog op het terrein van het voormalige ING-gebouw geparkeerd worden, waar ook gretig gebruik van wordt gemaakt. Dit betreft op dit moment 45 parkeerplaatsen, die op termijn zullen vervallen.	Het ING-kantoor had een inpandig garage en een privéterrein aan de achterzijde. Verder werd er door gebruikers van het pand gebruikgemaakt van het openbare parkeerterrein buiten aan de Kerklaanzijde en onder de metrobaan. Deze openbare parkeerplaatsen waren aangelegd voor bezoekers en personeel van het ING-kantoor. Deze openbare parkeerplaatsen zijn nooit meegenomen in capaciteitsberekeningen voor winkelcentrum Koperwiek of omliggende woningen. Dat ze wel gebruikt worden door bezoekers van Koperwiek en omwonenden, betekent niet dat ze voor dat doel moeten blijven bestaan. In het parkeeronderzoek uit bijlage 4 is wel rekening gehouden met de auto's die op de openbare parkeerplaatsen bij de planlocatie worden geparkeerd. Deze auto's zijn in het parkeeronderzoek verspreid over de rest van de blauwe zone. Dit is binnen 200 meter loopafstand.	Nee
1.2	Tijdens de bouw zal de drukte toenemen door de mensen die betrokken zijn bij de sloop en bouw van het nieuw te bouwen pand.	Het klopt dat de parkeerdrukte toeneemt tijdens de bouw. Er wordt in de omgeving ook ruimte gemaakt om veilig te bouwen. Dit	Nee

		kost waarschijnlijk ook parkeerplaatsen. Natuurlijk is dit tijdelijk. De ontwikkelaar geeft aan dat er met de aannemer een bouwplaats inrichting afgestemd wordt waarin o.a. aanvoerroute, veiligheid en parkeren worden opgenomen. Gestreefd wordt het parkeren vooral in het eigen plangebied op te lossen. Per fase van de bouw verschilt het aantal medewerkers sterk. Er kan om de overlast te beperken in de omgeving hiervoor ook ruimte worden gemaakt. Dit kan ten kosten gaan van parkeerplaatsen maar dit is natuurlijk tijdelijk van aard. De parkeergarage van het project zelf kan tijdens het bouwproces ook worden ingezet.	
1.3	Na de bouw zal er ondanks het parkeren inpandig door de bewoners en parkeren door bezoekers op een parkeermogelijkheid onder de metrobaan, een te grote druk op het parkeren in de directe omgeving ontstaan. Er ontstaat een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.	De ontwikkelaar moet zich houden aan het parkeerbeleid van de gemeente. In het parkeeronderzoek van bijlage 4 (behorende bij de motivatie bij de omgevingsplanwijziging) is aangetoond dat de ontwikkeling aan het Capelse parkeerbeleid voldoet. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving vormt.	Nee
1.4	Er zal een toename van verkeersbewegingen zijn vanwege de bezetting van de plint, wat ook voor de nodige parkeer problemen zal zorgen. Er is mijn inziens geen realistische inschatting gemaakt van de toename van auto's als gevolg van dit project.	Dankzij het landelijke kenniscentrum CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) kan de gemeente heel goed inschatten hoeveel verkeer een bepaald gebouw genereert. De extra verkeersbewegingen door de nieuwbouwontwikkeling zijn door middel van	Nee

		een verkeersonderzoek in de omgeving getoetst. De wegen rondom het centrum kunnen deze extra autoritten van de ontwikkeling goed aan, waardoor sprake is van een aanvaardbare verkeers-doorstroming met de komst van de nieuwbouw, zie ook het verkeerskundig onderzoek in bijlage 3 behorende bij de motivatie bij de omgevingsplanwijziging.	
1.5	Het idee dat " men " gebruik maakt van het OV en er daardoor minder behoefte aan parkeerplaatsen is klopt niet met de werkelijkheid.	Het is ons niet duidelijk waarom de indiener denkt dat dat niet klopt met de werkelijkheid De nabijheid van de metro zorgt ervoor dat bewoners vaker kiezen voor het OV dan voor een (tweede) auto. En de nabijheid van voorzieningen zorgt ervoor dat bewoners vaker te voet gaan of de fiets gebruiken. Daar is landelijk onderzoek naar verricht en daarom is dit is ook terug te zien in de parkeerkerncijfers van het CROW. Rondom het centrum van Capelle geldt een andere parkeernorm dan in de rest van Capelle. Dit betreft een lagere parkeernorm dan in andere delen van Capelle. Dit komt door de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer (metro).	Nee
1.6	De bewoners van het Stadsplein, boven de bibliotheek en Bram Ladage, hebben ook een vergunning om in de Kerklaan en de Fluiterlaan te parkeren en maken daar uiteraard ook gebruik van, met als gevolg dat er steeds minder plaats is.	Met een nieuwe ontwikkeling gaat de gemeente geen bestaand parkeerprobleem oplossen. De ontwikkeling mag het bestaande parkeerprobleem niet verergeren. Uitgevoerd parkeeronderzoek toont aan dat er geen sprake is van een vergroot parkeerprobleem door de komst van de nieuwbouw. Voor dit onderzoek verwijzen wij	Nee

		u naar bijlage 4, behorende bij de motivatie bij de omgevingsplanwijziging.	
2.1	Indiener geeft aan het een rode draad te vinden dat de gemeente Capelle teveel op de stoel van de ontwikkelaar zit.	De gemeente vindt de realisatie van de nieuwbouw aan de Kerklaan wenselijk. Onder meer vanwege de grote behoefte aan nieuwe woningen in Capelle. Zowel gemeente als ontwikkelende partij moet voldoen aan regelgeving en beleid. Verder is er intensief gecommuniceerd en geparticipeerd met de directe omwonenden. Met de inbreng van omwonenden is zo veel als mogelijk rekening gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.	Nee
2.2	Er moeten huizen gebouwd worden en regels zijn, maar er is ook een morele verantwoordelijkheid, realisme en het algemene welzijn van de huidige bewoners van de omgeving v/d Kerklaan 450. Het aangekondigde plan voorziet in -op zijn minst- 210 appartementen. De bouw en de uiteindelijke bewoning van deze locatie, zal gaan zorgen voor onacceptabele en niet terug te draaien overlast en schade, zowel aan mens, milieu en welzijn.	Het is de gemeentelijke taak om meerdere belangen af te wegen bij de totstandkoming van nieuwbouwplannen. Belangrijk hierbij is dat nieuwbouwprojecten geen onaanvaardbare hinder voor omwonenden veroorzaken. De motivatie van de omgevingsplanwijziging toont aan dat het plan voldoet aan alle regels die een acceptabel woon- en leefklimaat voor omwonenden garanderen. De onderdelen parkeren, verkeersdoorstroming en milieuonderzoeken zijn onderzocht. Deze onderzoeken tonen aan dat de milieugevolgen door de komst van het nieuwe gebouw acceptabel zijn en voldoen aan alle wet- en regelgeving.	Nee
2.3	Het voorgestelde plan lijkt te voorzien in 2 lagen onder de grond. Dan kunnen we er wel vanuit gaan dat de bouw op z'n minst 2 jaar gaat duren.	Er zal gelet op de omvang van het project sprake zijn van een meerjarige bouwperiode. De ontwikkelende partij moet eerst een vergunning voor het bouwen krijgen. Daarna zal deze een realistische	Nee

		planning maken. De planning wordt dan gedeeld met de gemeente en direct omwonenden.	
2.4	De voetprint van de Torenvalk ligt op 20m van de voetprint van het voorgestelde gebouw. Er kan met grote zekerheid worden aangenomen dat het gedurende deze bouw het zeer onaangenaam en eigenlijk onacceptabel is om er normaal te wonen. De bouw zal met enorme geluid en milieu overlast gepaard gaan, zoals bijvoorbeeld het heien, stof en fijnstof overlast, bereikbaarheid van ons pand en om nog maar niet te spreken over de eventuele schade die ons gebouw potentieel kan oplopen.	Tijdens de bouw is er overlast voor omwonenden. Om dit zo veel mogelijk te beperken schrijft het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een verplichte risicomatrix voor. Die moet worden ingediend bij de aanvraag omgevings-vergunning. De ontwikkelaar moet een bouwveiligheidsplan opstellen en een veiligheidscoördinator directe omgeving aanstellen. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt de omliggende bebouwing geïnspecteerd. Dit gebeurt met een nulmeting waarvan een rapport wordt opgesteld. De ontwikkelaar heeft het voornemen dit rapport ook te delen met de eigenaren waarbij zowel de gevel als de binnenzijde van de woningen/opstallen worden vastgelegd. Zo kan op tijd worden ingegrepen wanneer er toch schade dreigt te ontstaan. Mocht er desondanks toch schade aan gebouwen ontstaan, dan kan de eigenaar van dit gebouw de schade verhalen op de ontwikkelaar.	Nee
2.5	Het plan voorziet in een trapsgewijze bebouwing van het gehele perceel. Dit komt heel erg dicht tegen de Groene Burcht aan te staan, waar zorg op maat wordt verleend aan zeer zieke kinderen. Het lijkt ons ondenkbaar, onwenselijk en schadelijk dat er op een paar meter afstand van verpleegkundige	Het huidige perceel van de Kerklaan 450 grenst direct aan het perceel van de Groene Burcht. Zoals staat in het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel, onderdeel bestemmingsplan Middelwatering mocht de eigenaar van het perceel tot aan de perceelgrens een behorende bij de motivatie	Nee

	kinderzorg instelling, 2 jaar lang een bouwput komt met alle eerder genoemde overlast.	bij de omgevingsplanwijziging gebouw van 30 meter hoog bouwen. Juist om wat meer ruimte tot de Groene Bucht en de nabijgelegen woongebouwen te krijgen, is met de eigenaar een grondruilovereenkomst aangegaan. De omgevingsplanwijziging laat 11,5 meter ruimte tussen de perceelgrens van de Groene Brucht en het nieuwe gebouw en 17,5 meter tot de gevel van de Groene Burcht. De nieuwbouw moet getrapt oplopen naar het zuidwesten. De 'lagere' zijde is dus aan de kant van de Groene Brucht. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met de Groene Burcht gedurende het planproces.	
2.6	Ik heb geprobeerd om uitleg te krijgen over het parkeerbeleid van de Gemeente Capelle op de presentaties, maar kreeg hier geen antwoord op. Via de website geprobeerd om duidelijkheid te krijgen, echter zo'n nota is voor een leek niet altijd even makkelijk om te lezen. Wat ik er wel denk uit te halen is dat Capelle uitgaat van ongeveer 1,3 auto per huishouden, 1 voor de bewoners en 0,3 voor de bezoekers. Uitgaande van 210 woningen, het zullen er ongetwijfeld meer worden, moeten er dus 273 parkeerplaatsen komen. Waar kan ik dat in het plan terugzien? Hoe wordt dit gerealiseerd?	Indiener kan op de gemeentelijke website het recente beleid inzien: https://www.capelleaandenijssel.nl/overzicht-capelse-regelgeving, Nota Parkeerbeleid en Parkeernormen 2023. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn alle indieners van zienswijzen uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens dit gesprek is het parkeerbeleid nader uitgelegd. Mocht indiener nog vragen hebben kan hij contact opnemen met de betrokken ambtenaren. Voor wat betreft het realiseren van het parkeren geldt dat voor bewoners een parkeergarage wordt gerealiseerd en wordt ondergronds/inpandig geparkeerd. Voor bezoekers wordt gebruikgemaakt van	Nee

		parkeren in de buitenruimte binnen het plangebied. Voor de parkeerberekening van het nieuwbouwplan verwijzen wij naar bijlage 4, behorende bij de motivatie van de omgevingsplanwijziging.	
2.7	Is er al een omgevingsvergunning brandveilig gebruik verleend inzake de BMI. Met alle vergroening van Nederland en het toenemen van het aantal elektrische auto's, wordt er rekening gehouden met laadpalen in ondergrondse garages. Electrische auto's die ondergronds in de brand staan, kunnen door de brandweer niet geblust, noch weggehaald worden.	Allereerst dient het omgevingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Pas daarna kan een vergunning brandveiligheid, als onderdeel van de vergunningaanvraag voor de bouwactiviteit worden aangevraagd. Op dat moment wordt ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Met de omgevingsplanwijziging maken we een woningbouwplan mogelijk op de locatie. Het uitgewerkte plan moet passen binnen de kaders van het omgevingsplan.	Nee
2.8	Hoe wordt er duurzaam gebouwd, of staan er de hele dag rokende dieselmotoren van heimachines, vrachtwagens en leveranciers voor de deur? Waar vind ik dit terug in het omgevingsplan?	Bij duurzaam bouwen gaat het er om dat zowel bij het ontwerp, het bouwen en het gebruik rekening gehouden wordt met duurzaamheidsprincipes en het milieu. Indiener maakt zich met name zorgen over de bouwfase. Zie hiervoor het antwoord onder 2.4.	Nee
2.9	Op deze locatie een zo'n hoge druk leggen op de infrastructuur van een zeer sterk stedelijk gebied is onwenselijk en onacceptabel. Het is nu al moeilijk om in dit gebied (Duikerlaan/Kerklaan/Fluiterlaan) een parkeerplek te krijgen. De realiteit leert dat door de uitbreiding en promotie van winkelcentrum de Koperwiek en het nieuwe	Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij u naar de antwoorden bij 1.4 en 1.6.	Nee

	stadsplein, de parkeerdruk nu al aanzienlijk verhoogd is. Daar in mijn ogen de cijfers van "1 auto per appartement en 0,3 per bezoeker" ook niet geheel reëel zijn en we nog maar moeten afwachten of deze cijfers ook daadwerkelijk gehanteerd worden, kunnen we enorme parkeeroverlast verwachten. Ook komen er dagelijks vele verkeersbewegingen bij daar winkels/kantoren onder het pand komen en niet te vergeten de enorme toename en overlast van alle koeriers en leveranciers die de gehele dag hun leveringen moeten doen. Tevens komt er dagelijks een enorme toename van in- en uitstroom van verkeer. Deze zullen de rivierweg gaan gebruiken om te ontsluiten via de Abram van Rijckevorselweg en Kanaalweg. Deze wegen staan nu al gedurende de ochtend en avond, helemaal vast.		
2.10	Er was ook al een zon- en wind onderzoek gedaan over de vorige plannen, daar de plannen nu in zijn geheel weer veranderd zijn, moet er een nieuw zon- en wind onderzoek komen. En wat zijn de criteria van de gemeente hierin, is 1,2,3 etc uur zon per dag verlies acceptabel? Is windkracht 3,4,5 etc, acceptabel? Wie besluit dat? Voor ons is elke vorm van verlies, en/of toename onacceptabel. Wij hebben ons huis 17 jaar geleden gekocht met kennis van het toen bestaande bestemmingsplan en hebben onze koop hierop gebaseerd. Ik denk te weten dat binnen een zienswijze, het argument privacy	In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over schaduwvorming en windonderzoek waaraan een aanvraag omgevingsvergunning aan moet voldoen. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over schaduwvorming en windonderzoek. Dit is in lijn met wat er eerder is vastgelegd in de Uitgangspuntennotitie die in juli 2024 door de raad is vastgesteld. Deze notitie is als bijlage toegevoegd bij de motivering van het omgevingsplan. Inmiddels zijn dezelfde normen ook vastgelegd in het	Nee

	veel gebruikt wordt, maar dat dat meer iets is voor een uiteindelijk bezwaar. Toch wil ik dit hier meenemen, daar wij in een bijzondere situatie zitten. Ons huis bevindt zich [redacted] (zwartgemaakt ivm privacy). De bouw van een woontoren van 75m op [redacted] meter afstand van ons terras, ontneemt ons elke vorm van privacy. Ons terras wordt onbruikbaar en de enige manier om binnen in huis een privacy te garanderen, is de gordijnen 24/7 dicht houden.	Toetsingskader Hoogbouw (vastgesteld 13 januari 2025) en geldt dit beleid voor heel Capelle bij hoogbouwplannen. We snappen dat schaduwwerking en windhinder een punt van zorg zijn. Dit is precies de reden dat we hier veel aandacht voor hebben in het eerder genoemde toetsingskader en vooruitlopend daarop in de Uitgangspuntennotitie. Hiermee wordt gezorgd dat er een goed leefklimaat blijft. Uit eerdere studies blijkt dat er op de toetsingsdatum extra schaduw over omliggende woningen valt. Maar dit blijft zeer ruim binnen de Capelse bezonningsnorm. Bij een bouwplan moet opnieuw in beeld worden gebracht wat het effect van de nieuwbouw is op de omgeving met schaduw. Voor windhinder moet nog onderzoek gedaan worden. Dit moet voldoen aan de landelijke NEN8100 norm zoals ook benoemd in het omgevingsplan. Als blijkt dat niet aan de windkwaliteitseisen wordt voldaan zoals vastgelegd in het omgevingsplan dan moet het plan daarop worden aangepast. Deze beoordelingsregels vindt u terug in de regels van het omgevingsplan. Onder artikel 21.19, lid a en lid c. Zie ook de beantwoording van 3.6 en 3.7. Voor wat betreft privacy blijkt uit jurisprudentie (uitspraken van de rechter) dat hoge bebouwing op korte afstand van andere (lage) bebouwing niet ongebruikelijk	

		is in een stedelijke omgeving en daarom al snel aanvaardbaar wordt geacht. Indiener van de zienswijze geeft aan dat hij zijn huis gekocht heeft met kennis van de mogelijkheden van het bestemmingsplan dat 17 jaar geleden gold (dit was bestemmingsplan Middelwatering uit 2004). In 2015 is echter een nieuw bestemmingsplan Middelwatering vastgesteld op basis waarvan de bouwmogelijkheden van de kavel Kerklaan 450 enorm zijn uitgebreid. 100% van het kavel (16 meter afstand van de woning van appellant) mag bebouwd worden tot 30 m hoog. Hoewel wij ons goed voor kunnen stellen dat de ter inzage legging en vaststelling van het bestemmingsplan Middelwatering in 2015 aan de aandacht van de indiener van de zienswijze ontsnapt is, was dat juridisch gezien wel het moment om hiertegen te ageren. De nu voorliggende omgevingsplanwijziging scoort beter op het gebied van zon- en windhinder en privacy ten opzichte van bestemmingsplan Middelwatering. Zie ook de beantwoording van 2.11 over hoe rekening gehouden wordt met de bestaande omgeving.	
2.11	U begrijpt dat dit voor ons, en vele omwonende met mij, onacceptabel is. En zullen dus ook ten alle tijden bezwaar	Het is uw goed recht om uw reactie te geven op een voorgenomen bouwplan wat naar uw mening uw belangen raakt. Als gemeente	Nee

	maken tegen dit plan. Dit plan raakt onze fysieke en mentale gezondheid, ons algehele welzijn en simpelweg onze hele kwaliteit van wonen en leven in de gemeente Capelle, en gaat ons ook ongetwijfeld in de portemonnee raken.	hebben we niet alleen een opgave om de stad aantrekkelijk te maken en te houden voor huidige inwoners, maar ook een opgave om de woningvoorraad op peil te houden. Voor de doorstroom van huidige inwoners maar mogelijk ook voor toekomstige inwoners. In de directe omgeving van het plangebied zijn groene zones aanwezig, zoals het nabijgelegen Amandelpark, dat mogelijkheden biedt voor recreatie en ontspanning. Binnen het plangebied besteden we aandacht aan een groene uitstraling van het gebouw, met groene gevels en daken, wat bijdraagt aan de biodiversiteit en het welzijn van bewoners en bezoekers. Daarnaast draagt dit plan bij aan de verlevendiging van het centrum. Voor realisatie van dit plan houden we rekening met de bestaande omgeving door kaders vast te leggen die beter passend zijn dan het bestemmingsplan Middelwatering toeliet. Dit doen we onder meer door: - Het bouwvlak verder weg te leggen van omliggende bebouwing, nl op: o 18 ipv 16 m tov Torenvalk; o 22,5 ipv 16,2 m tov Torenzwaluw; o 17,5 ipv 6 m tov Groene Burcht, - Maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak van 90%;	

		- het gebouw getrapt op te laten lopen richting het zuidwesten (koperwiek- en metrozijde); - levendigheid te creëren in de plint; - inpandig en ondergronds parkeren voor bewoners; - duidelijke regels voor schaduw en windhinder; - een op maat gemaakt beeldkwaliteitsplan waarin de buitenkant van het gebouw extra aandacht krijgt voor groene gevels en daken en een buitenruimte die onderdeel van de omgeving wordt.	
3.1	Indiener vraagt aandacht voor de werkzaamheden in verband met het slopen, bouwrijp maken en de nieuwbouw. In het afgelopen najaar is de renovatie van het Amandelpark afgerond. Het Amandelpad is als voetpad ingericht. Er is vlakbij de Kerklaan een tijdelijke doorgang voor auto's naar de parkeerplaatsen bij het ING-gebouw. Op basis van eerdere ervaringen met de sloop van de flats in de Hoven vrezen wij dat we te maken kunnen krijgen met ernstige overlast door de sloop van het ING-gebouw. Het gaat daarbij om lawaai, trillingen, stof en mogelijke schade aan ons appartementencomplex. Als het ING-gebouw gesloopt wordt, zullen vrachtwagens met sloopmateriaal vanaf de locatie Kerklaan 450 weg moeten kunnen	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 1.2, 2.3 en 2.4. Wat betreft het actief betrekken van bewoners bij het vervolgtraject en zoals indiener specifiek benoemt, de ontsluiting van het vrachtverkeer geldt dat de gemeente regie hierop houdt. De gemeente is niet zelf verantwoordelijk voor dit participatietraject.	Nee

	rijden en de locatie ook moeten kunnen bereiken. Nu het Amandelpad er inmiddels ligt is vrachtverkeer dat dit pad kruist ongewenst. Dat betekent ontsluiting via de Kerklaan of de Duikerlaan. Daar liggen onder meer bushaltes, dus dat ligt ongetwijfeld gecompliceerd. Heeft de gemeente dit probleem al in kaart gebracht en ook opgelost? Ontsluiting voor vrachtverkeer via de Fluiterlaan achten wij geen aanvaardbare oplossing, omdat dit veel hinder voor de bewoners van de appartementen aan de Kerklaan en de Fluiterlaan met zich mee zou brengen. Wij bepleiten dat de gemeente bij het proces van sloop tot nieuwbouw bewoners actief bij dit proces betrekt, zodat burgers weten wat er speelt en ook adequaat kunnen reageren.		
3.2	Indiener vraagt aandacht voor de huidige en toekomstige parkeersituatie. Op dit moment is er al sprake van aanzienlijke parkeerdruk rond de appartementen aan de Kerklaan en de Fluiterlaan, niet alleen door bewoners, maar ook door winkelend publiek bij de Koperwiek. Vooral op marktdagen en zaterdagen is dit zichtbaar. Als er straks 210 of nog meer woningen bij komen, wordt de parkeerbehoefte voor bewoners inpandig geregeld. Wij begrijpen dat niet voor alle bewoners een parkeerplaats in de garage beschikbaar is, omdat bij de berekening van de benodigde	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 1.3 en 1.4.	Nee

	parkeerplaatsen van 171 plaatsen wordt uitgegaan. Dit betekent dat bewoners zonder parkeerplaats hun auto in de naaste omgeving van het gebouw zullen moeten parkeren. Bezoekers en dienstverleners kunnen van de parkeergarage geen gebruik maken; zij zijn aangewezen op openbare parkeerplaatsen. Het voornemen is om die onder de metrobaan te plaatsen, maar mensen kunnen ook in de buurt rond de Kerklaan, de Duikerlaan en de Fluiterlaan proberen te parkeren. De geschatte toename van het autoverkeer met maximaal 1322 voertuigbewegingen per dag vinden wij zorgelijk omdat in onze buurt er nu al veel autoverkeer is. Vanuit onze woning zien wij regelmatig vrachtwagens die de Koperwiek moeten bevoorraden noodgedwongen parkeren op de bushalte naast de metrohalte Capelle Centrum. Ook zijn er op vrijdag of zaterdagavond parkeerproblemen voor bezoekers van het Isalatheater, als er in beide zalen van het theater uitverkochte voorstellingen zijn. De plannen voor nieuwbouw van zorgcentrum De Vijverhof zullen bovendien zorgen voor vermindering van het huidige aantal parkeerplaatsen rond De Koperwiek. Daarentegen zal met deze nieuwbouw de behoefte aan parkeerplaatsen voor bezoekers van de Vijverhof ongetwijfeld toenemen. In de afgelopen jaren is de omgeving van Kerklaan 450 ingrijpend veranderd. In		

	winkelcentrum de Koperwiek is de horeca recent flink uitgebreid. Verder is er bij de nieuwbouw van de Hoven (De Harmonie) veel minder ruimte voor het parkeren van bezoekers dan voorheen. Tot slot verdwijnen bij sloop / nieuwbouw van Kerklaan 450 tientallen parkeerplaatsen rondom het huidige gebouw. Al met al vragen wij ons af of de door u gebruikte gegevens uit 2022 en 2023 nog actueel genoeg zijn om de toekomstige behoefte aan parkeerplaatsen in de buitenruimte goed te kunnen inschatten. In 2022 en 2023 waren de nieuwe woningen in de Hoven (De Harmonie) nog in aanbouw.		
3.3	Indiener vraagt aandacht voor de verkeerssituatie. De nieuwbouw op Kerklaan 450 zal ook zorgen voor een sterke toename van het verkeer op de Kerklaan en met name op de Duikerlaan en de Fluiterlaan. Files in de spits zijn in de toekomst zeker te verwachten en zijn nu al op sommige momenten een feit. De wegen hier zijn niet berekend op een sterke toename van het aantal bewoners en gebruikers van de winkels, van de sterk in leerlingenaantallen gegroeide scholen, van de sportvoorzieningen zoals Aquapelle en van de overige voorzieningen. De zijstraatjes vanaf de Fluiterlaan naar de Kerklaan lopen dood waardoor er geen goede verkeerscirculatie meer mogelijk is. Vroeger konden auto's via de Kerklaan de drie appartementencomplexen, waaronder ons	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 1.4. Voor wat betreft de verkeerscirculatie in de zijstraten van de Fluiterlaan: dit komt door de realisatie van het Amandelpad en maakt geen onderdeel uit van de scope van dit project. Met een nieuwe ontwikkeling gaat de gemeente geen bestaande problematiek oplossen. De ontwikkeling mag een bestaand probleem niet verergeren. En daar is met de komst van dit project geen sprake van. De ontwikkeling van Kerklaan 450 gaat geheel via de Duikerlaan ontsluiten. Hierdoor is er geen extra verkeer via de nieuwe situatie rondom het Amandelpad. Het onderzoek toont aan dat 47% van het verkeer de route Duikerlaan-Kerklaan-	Nee

	complex bereiken. Deze toegang is opgeheven. Op bladzijde 42 van wordt nog van de oude situatie uitgegaan, waar gesteld wordt dat 29% van de auto's via de Kerklaan de locatie Kerklaan 450 bereiken. Dit moet nul procent zijn, omdat het nieuwe Amandelpad een voetpad is.	Fluiterlaan-Rivierweg kiest. 29% kiest de route Duikerlaan-Kerklaan-Reigerlaan en de overige 24% rijdt via Duikerlaan-Couwenhoekseweg. Er rijdt inderdaad geen verkeer via het Amandelpad.	
3.4	Indiener vraagt aandacht voor het openbaar groen. Het gebied waar wij wonen wordt nogal gedomineerd door gebouwen en asfalt en het blik van stilstaande en rijdende auto's. Bij de renovatie van het Amandelpark is veel hogere beplanting afgelopen najaar vervangen door laagblijvend groen, Dit is inmiddels al voor een deel door kraaien omgewoeld. Het Amandelpark in de huidige vorm biedt ons inziens onvoldoende remedie tegen de dreigende hittestress en de helaas onvermijdelijk lijkende klimaatverandering. De komst van een torenflat van 75 meter hoog met 210 of meer woningen maakt extra aandacht voor groen en leefbaarheid noodzakelijk. Met wat gevelbeplanting bereik je ons inziens onvoldoende resultaat. Door het weghalen van het eerder aanwezige groen rond het terras bij onze woning zijn onze privacy en de beleving van het groen in onze directe woonomgeving ernstig aangetast.	De renovatie van het Amandelpark en overig openbaar groen in de omgeving valt buiten de scope van dit project. Met de ontwikkelaar is privaatrechtelijk afgestemd dat ten minste 774 m2 (zijnde 30% van het private perceel) groen wordt ingericht, dit betreft een combinatie van de particuliere buitenruimte, groene daken én groene gevels. Daarnaast is in het plangebied van de omgevingsplanwijziging, rond het bouwvlak grotendeels bestemd als 'groen', waarbij overigens wel verharding mag komen maar uiteraard ook groen. Over de inrichting van de buitenruimte zijn regels opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, welke onderdeel is van het omgevingsplan.	Nee
3.5	Is vestiging in de plint van de in het plan genoemde commerciële en maatschappelijke voorzieningen wel haalbaar? In de plint van de nieuwbouw wordt uitgegaan van de	Er hebben zich al geïnteresseerde partijen gemeld, wij verwachten dan ook dat dit haalbaar is. Dergelijke functies zijn overigens niet de drager van de exploitatie	Nee

	vestiging van dag horeca (lunchroom of coffee corner) en van de vestiging van een gezondheidscentrum met huisarts en apotheek. Echter in de nabije omgeving van de locatie is een overvloed aan (dag)horeca te vinden. Voor wat het gezondheidscentrum betreft is er sprake van flinke leegstand in het nabijgelegen gebouw van de voormalige ABN-AMRObank dat veel ruimte bevat voor een mogelijk gezondheidscentrum. Bovendien heeft zich in 2024 een tweede apotheek in de wijk gevestigd aan de Rivierweg. Al met al vragen wij ons af of de vestiging van de in de plannen genoemde voorzieningen wel haalbaar is, terwijl de exploitatie van de nieuwbouw daar wel op is gebaseerd.	van het gebouw; dat zijn de vrije sector en middel dure woningen. Overigens zijn de voorzieningen alleen toegestaan voor zover kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de voorzieningen qua aard en invloed gelijk zijn aan een apotheek.	
3.6	Indiener vraagt aandacht voor de bezonning van Kerklaan 500-554 na realisatie van de nieuwbouw. In de presentatie is de bezonning op 21 maart getoond voor de bestaande woningen naast de geplande toren. Hieruit wordt duidelijk dat deze bezonning sterk vermindert ten opzichte van de huidige situatie en dat deze voor de woningen aan de oostkant van dit gebouw zelfs helemaal verdwijnt, omdat deze woningen nu alleen in de ochtend zon hebben. Minder bezonning betekent minder woongenot en bovendien een stijging van de stookkosten.	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 2.10. Het is correct dat er voor omliggende gebouwen veelal een vermindering van bezonning plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. De bezonning van woningen bij omliggende gebouwen zal echter nergens helemaal verdwijnen, zie art 21.19 in het omgevingsplan: Er moet getoetst worden op de datum 21 september (gelijk aan 31 maart) waarbij er gedurende de daglichtperiode sprake moet zijn van tenminste 2 uur zon. Dit moet bij vergunningaanvraag worden aangetoond. Uit de studies op basis van het schetsontwerp en de massa in het omgevingsplan blijkt dat er op de slechtste	Nee

		locatie een afname zal zijn van ongeveer 2 uur zon. Dit betekent dat de bezonning hier zeer ruim binnen de norm valt met een groot deel van de ochtend en namiddag zon op de woningen.	
3.7	Indiener vraagt aandacht voor Windhinder. Op pagina 13 van hoofdstuk 21 Ontwikkelingen Kerklaan wordt ingegaan op de wenselijke Windkwaliteitsklasse. Hierbij wordt Windkwaliteitsklasse B in het gebied tussen Kerklaan 500-554 en de nieuwbouwlocatie genoemd. Voor doorlopen en slenteren wordt deze als goed beoordeeld en voor verblijven als matig. In de praktijk merken wij dat voor veel oudere bewoners de windhinder van het huidige gebouw op nr. 450 op sommige dagen al te hoog is. De bouw van een appartementencomplex van 75 m hoog zal de windhinder doen toenemen. Dit betekent dat de veelal oudere bewoners bij een flinke wind niet goed meer naar buiten kunnen gaan en zij niet meer op hun balkon kunnen verblijven.	In het omgevingsplan is opgenomen dat het bouwplan moet voldoen aan het gemeentelijk windbeleid, zoals dat is omschreven in het toetsingskader hoogbouw. Een windstudie is dus verplicht. Daarbij zijn er 2 dingen: windgevaar en windklimaat. Windgevaar is, buiten stormdagen als het overal gevaarlijk is buiten, nooit acceptabel. Dus als uit windonderzoek blijkt dat er ergens sprake is van windgevaar door het bouwplan dan zal het plan moeten worden aangepast. Windklimaat gaat over verblijfskwaliteit. Juist rond dit project vinden we die erg belangrijk, daarom hebben we ook windkwaliteitsklasse B op de kaart gezet. Als straks uit windonderzoek blijkt dat er plekken ontstaan die verslechteren en niet aan deze klasse voldoen zal het plan moeten worden aangepast zodat het wel zal voldoen. Bij het definitieve bouwplan moet dit worden aangetoond met onafhankelijk onderzoek wat voldoet aan de gestelde eisen.	Nee
3.8	Recent is in De Esch in Rotterdam een plan voor hoogbouw geschrapt, omdat de bodem hiervoor ongeschikt is. Is de geschiktheid van de bodem voor hoogbouw van 75 m, een	Het nader onderzoek naar de voorgeschiedenis van de locatie gaat over milieukundig bodemonderzoek. Dit houdt in	Nee

	voor het Capelse centrum tot dusverre ongekende hoogte, voldoende onderzocht? Wij begrijpen uit de motvering dat nader onderzoek naar de voorgeschiedenis van de locatie nog niet is afgerond.	dat de bodem voor de functie ‘wonen’ niet vervuild mag zijn. De vraag of de bodem geschikt is voor hoogbouw gaat over bouwfysica. Er zijn meer torens op een vergelijkbare ondergrond in Capelle gerealiseerd, en het is technisch uiteraard mogelijk om deze toren hier te bouwen. De bouwfysica is onderdeel van de omgevingsvergunning. Er is hierbij geen enkele reden om aan te nemen dat dat hier niet zou kunnen.	
3.9	Indiener vraagt aandacht voor geluid. Uit de rapportage blijkt dat de geluidshinder door de metro voor de woningen die aan de metrokant worden gebouwd de grenswaarde van geluidsbelasting overschrijdt. De gemeente acht maatregelen aan de gevel voldoende. Andere maatregelen zoals overkapping van de metrobaan worden om financiële of stedenbouwkundige redenen afgewezen. Wij menen dat dit onzekerheid voor toekomstige bewoners en exploitant met zich meebrengt.	In artikel 21.22 zijn regels opgenomen over geluid op de gevel van het woongebouw. Ter voorkoming van onaanvaardbare geluidbelasting op de gevels van de woningen, dient bij een aanvraag voor een bouwvergunning een geluidsonderzoek aan te tonen dat wordt voldaan aan maximale geluidswaarden zoals opgenomen in het omgevingsplan. Het is goed mogelijk dat gevelmaatregelen aan de metrozijde nodig zijn om dit te kunnen bereiken.	Nee
3.10	Indiener geeft aan dat het door de gemeenteraad in januari 2025 vastgestelde toetsingskader hoogbouw ook op de locatie Kerklaan 450 van toepassing zou moeten zijn, dus ook ten aanzien van de afstand tot nabijgelegen woontorens. Het lijkt er op dat ‘Kerklaan 450’ als een apart geval wordt behandeld, ten koste van de rechtszekerheid van de burger.	In het toetsingskader hoogbouw wordt aangegeven dat dit alleen van toepassing is op projecten die op het moment van vaststelling nog in de initiatieffase zijn, en daar hoort dit project niet bij. In de op 8 juli 2024 door de raad vastgestelde uitgangspuntennotitie, zijn de relevante criteria uit het toetsingskader echter wel al opgenomen.	Nee

4.1	Indiener geeft aan dat het slopen van het huidige gebouw, behalve de herrie van aan- en afvoer van materiaal, niet bijdraagt aan het gewenste woongenot van de indiener.	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 1.2, 2.4 en 3.1.	Nee
4.2	Indiener geeft aan dat ervaring van de sloop van 'De Hoven' de sloop van het pand op de locatie ongetwijfeld een enorme wolk fijnstof zal geven.	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 2.4.	Nee
4.3	Indiener geeft aan dat de afstand van is slechts zo'n 18 tot 20 meter, en zal de nachtrust verstoren en de toegestane norm met vele decimalen overschrijden.	De afstand van de nieuwe onderbouw tot de torenvalk wordt inderdaad minimaal 18 meter, dit is 2 meter verder dan conform het bestemmingsplan Middelwatering tot voorkort mocht. Het is ons niet duidelijk welke norm indiener bedoeld die vele decimalen overschreden zou worden.	Nee
4.4	Indiener verwacht schade aan de eigen woning door de sloop- en bouwactiviteiten en heeft nergens iets gelezen over hoe de schadde verhaald kan worden. Gemeente besteedt enorm veel tijd om de nieuwe projectmakelaar van dienst te zijn, maar de bewoners in de omgeving worden aan hun lot overgelaten en is schandelijk. Waarom moet indiener hier maatregelen voor nemen en neemt het gemeentebestuur geen passende maatregelen voor de bewoners.	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 2.4.	Nee
4.5	Indiener geeft aan dat het beoogde nieuwe gebouw het uitzicht belemmerd. Terwijl indiener een pleidooi heeft gehouden tijdens de inspreekbeurt van 31.01.2023 – raadsvergadering 1032641, waarbij de raadsleden ook geen noodzaak vonden om de huidige rooilijn te veranderen en pand 5 meter richting Koperwiek te verplaatsen. "Heb	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 2.11. Betreft participatie is gedurende de planontwikkeling voor de locatie Kerklaan 450 veelvuldig met de omgeving gesproken over de invulling van deze locatie. Er is zelfs een klankbordgroep opgericht om mee te	Nee

	ik dan voor Jan met de korte achternaam staan pleiten? En dan toch de regel bewaarheid wordt >er word toch niet naar de bewoners geluisterd, en inspreekbeurten alleen voor de sier zijn, vandaar ook dat ze mar max 5 minuten mogen duren<”.	denken over de nieuwbouw. Deze klankbordgroep bestaat met name uit buurtbewoners. Ook zijn meerdere sessies georganiseerd waarin de hele buurt is uitgenodigd. Tijdens deze gesprekken bleek dat er met name zorgen zijn over: schaduw, privacy, windhinder, uitzicht, verkeer/parkeren en architectonische kwaliteit. Hier is zo veel mogelijk rekening mee gehouden bij het uitwerken van het plan, wat de basis vormt voor de wijziging van het omgevingsplan. Reactie van de klankbordgroep is dat zij over het algemeen het nader uitgewerkte plan beter in de omgeving vindt passen dan eerder gepresenteerde plannen. Voor verslagen van de participatiemomenten verwijzen wij u naar de vergaderstukken die tijdens de raadscommissie op 20 mei jongstleden zijn besproken: Vergadering Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer 20-05-2025 Gemeente Capelle aan den IJssel en/of de website www.capellebouwtaandestad.nl	
4.6	Het nieuwe beoogde pand met mogelijk 231 nieuwe appartementen zal een enorme parkeerdruk geven, van de 231 appartementen verwacht indiener dat er minimaal 370 parkeerplekken (x1,6) nodig zijn, en gelet op de midden dure huurwoningen zal dat aan de lage kant zijn. Indiener ziet graag hoe de nieuwe projectontwikkelaar dat wil gaan oplossen.	Voor beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording 1.3, 1.4 en 1.5. Het is ons niet helemaal duidelijk wat de huidige ontwikkelaar aan de indiener gezegd heeft over het gebruik van inpandige parkeerplaatsen door bewoners van de sociale woningbouw. In de motivering van de omgevingsplanwijziging is aangegeven dat de nieuwe bewoners (dus ook de	Nee

	Ieder appartement zal wel recht krijgen om een parkeer (lease auto) plaats te kunnen kopen, maar ervaring geeft dat de tweede kleine auto voor de vrouw zo'n dure parkeerplek niet nodig heeft en dan maar buiten moet parkeren. Ook zullen zij dan een parkeervergunning gaan aanvragen (en krijgen) voor deze omgeving en die behelst dan ook natuurlijk de omgeving van dit gedeelte Kerklaan. Ook heeft de Fa HIG Leiden (huidige projectontwikkelaar) bevestigd dat de 30% sociale huurwoningen – dus 64 appartementen – geen parkeerplaats kunnen kopen dan wel huren in het nieuwe gebouw. Indiener vestigt, gelet op ervaring inzicht Fluiterlaan, De Harmony, ook de aandacht op de bezoekers en ZZP-ers die ongetwijfeld niet met de metro komen en toeleveranciers die met grotere auto's komen en niet in de parkeergarages passen.	bewoners van de sociale woningbouw) gebruik zullen maken van de inpandige parkeergarage. Dit is ook in de, door de ontwikkelaar ondertekende, anterieure overeenkomst vastgelegd.	

3 Ambtelijke wijzigingen

Nr.	Artikelnummer	Tekst ontwerp omgevingsplan	Voorgestelde wijziging	Toelichting
1.	Artikel 21.1 Toepassingsbereik	Dit hoofdstuk bevat regels die nodig zijn voor gewenste ontwikkelingen omdat deze ontwikkelingen in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.	Aan deze afdeling een artikel toevoegen waarin ook het toepassingsbereik qua gebied is opgenomen. Aan artikel 21.1 een zin toevoegen: Daarom is het hoofdstuk alleen van toepassing in het gebied Ontwikkelingen in de transitiefase.	Verduidelijking van de bedoeling van het toepassingsbereik van een apart hoofdstuk in het omgevingsplan.
2.1	Artikel 21.3 Voorrangsbepaling. Algemene afwijkingsregel 10% afwijkingsmogelijkheid diverse bouwregels	In het onderliggende moederplan bestemmingsplan ‘Middelwatering’ is voor de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake hoogte, afstanden, oppervlakten en bebouwingspercentages een afwijkingsmogelijkheid van maximaal 10% opgenomen.	Geen opname 10% afwijkingsmogelijkheid voor diverse bouwregels.	De door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspuntennotitie heeft voor een passend bouwvolume maximale bouwregels opgenomen. Deze zijn verwerkt in de omgevingsplanwijziging. Het is niet wenselijk 10% van deze maten af te wijken. Opname in de voorrangsbepaling borgt dit.
2.2	Artikel 21.3 Voorrangsbepaling. Regels voor welstand/ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteitsplan Kerklaan 450) gaan voor de	Voorrangsbepaling was nog niet opgenomen.	De regels voor welstand/ruimtelijke kwaliteit in bijlage V.1 die gelden voor Ontwikkeling Kerklaan 450 gaan voor de regels uit de Nota beeldkwaliteit.	Deze voorrangsbepaling ontbrak. Vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en opname in de herijking van de Nota beeldkwaliteit 2017 zijn beslispunten in het raadsvoorstel behorende bij

	regels uit de Nota beeldkwaliteit.			de vaststelling van de omgevingsplanwijziging voor dit plan.
3.1	Bijlage III bij omgevingsplan, Begrippen Begrip middeldure huurwoning.	Een woning met een maximale verkoopprijs die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld. In 2024 heeft een middeldure koopwoning een prijs van €219.000,- tot maximaal €390.000,-.	Een woning waarvan de maximale huur gekoppeld is aan het aantal punten dat een woning krijgt volgens het gemoderniseerde woningwaarderingsstelsel (WWS), conform de Wet betaalbare huur. Deze maximale huurprijs geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Prijspeil januari 2024 is dit € 879,66- € 1.123,13, conform artikel 10c, lid 1 aanhef en onder b, van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte mag voor middeldure huur onder voorwaarden een prijsopslag van maximaal 10% gehanteerd worden.	Omissie in begrippenlijst. Dit begrip dient aan te sluiten bij de afspraken die anterieur zijn gemaakt met de ontwikkelende partij.
3.2	Bijlage III bij omgevingsplan, Begrippen Begrip sociale huurwoning	Een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling, conform artikel 19 van de Woningwet, met een huurprijs onder de, door het Rijk jaarlijks geïndexeerde, liberalisatiegrens. De woning maakt onderdeel uit van de DAEB voorraad van de toegelaten instelling.	Een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling conform artikel 19 van de woningwet. De woning maakt onderdeel uit van de DAEB voorraad van de toegelaten instelling.	Sinds de Wet betaalbare huur op 1 juli is ingegaan is er op rijksniveau een verandering aangebracht aan de inhoud van liberalisatiegrens. Aangepast om geen onderdelen in een begrip op

				te nemen die mogelijk in komende wetswijzigingen worden aangepast. Met de voorgestelde definitie sluiten we voldoende aan op van toepassing zijnde wetgeving. Een woning die onderdeel uitmaakt van de DAEB voorraad is altijd een sociale woning.
3.3	Bijlage III bij omgevingsplan, Begrippen Begrip vrije sector huurwoning	De vrije sector omvat woningen die niet onder de regels van sociale huurwoningen vallen en geen maximale huurprijs hebben.	De vrije sector omvat woningen die niet onder de regels van sociale en middeldure huurwoningen vallen en geen maximale huurprijs hebben.	Aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Zie beantwoording 1.3.
3.4	Bijlage III bij omgevingsplan, Begrippen Begrip vrije sector koopwoning	Dit begrip is nog niet opgenomen	de vrije sector koop omvat woningen die niet onder de regels van sociale of middeldure koopwoningen vallen en geen maximale koopprijs hebben.	Dit begrip ontbrak en is toegevoegd.
3.5	Bijlage III bij omgevingsplan, Begrippen Begrip ‘gebouw-toren’	Dit begrip is nog niet opgenomen.	Gebouw- toren: deel van een gebouw dat maximaal 75 meter hoog mag zijn	Dit begrip is toegevoegd. Het begrip wordt benoemd in de regels. Uitleg van het begrip zorgt voor verduidelijking.
3.6	Bijlage III bij omgevingsplan, Begrippen Begrip ‘omgevingsnorm’	Dit begrip is nog niet opgenomen.	Een norm over de fysieke leefomgeving die in een waarde wordt uitgedrukt en die niet onder een	Dit begrip is toegevoegd. Het begrip wordt benoemd in de regels. Uitleg van het

			omgevingswaarde valt, zoals bedoeld in afdeling 2.3 van de Omgevingswet	begrip zorgt voor verduidelijking.
4.	Paragraaf 21.1.6.2 Beperkingengebied lokale spoorwegen (metrobaan)	Instructieregel vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl): voorkomen van belemmeringen voor het gebruik en beheer van het lokaal spoor. Dit betreft een vergunningplicht voor het verrichten van werkzaamheden in het beperkingengebied. De instructieregel was in conceptregels al wel door de RET/MRDH voorbereid en opgenomen in de ontwerp-omgevingsplanwijziging, maar op het moment van ter inzage legging nog niet vastgesteld door hun bestuur. De conceptregels zijn vooruitlopend hierop al opgenomen in de ontwerp-omgevingsplanwijziging voor de Kerklaan.	De nieuwe tekst is te groot om op te nemen in deze tabel. Zie Omgevingsplan paragraaf 21.1.6.2, beperkingengebied lokale spoorwegen.	De conceptregels die in het ontwerpplan waren opgenomen zijn inmiddels door het bestuur van RET/MRDH vastgesteld. De vastgestelde regels zijn nu opgenomen in de omgevingsplanwijziging.
5.	Artikel 21.6, lid d Toegelaten activiteiten - Groen	Bij deze functie behorende voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, fietsparkeren, alsmede bermen, tunnels, straatmeubilair, ondergrondse afvalcontainers, kunstobjecten, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, (vis)vlonders en bruggen.	Aanvullen met speelvoorzieningen en erfafscheidingen	Zonder opname van de aangevulde voorzieningen, zijn deze voorzieningen niet toegestaan.

6.	Artikel 21.15, lid 4 Toegelaten activiteiten – Wonen	Parkeren in een inpandige, deel ondergrondse, parkeergarage.	Aanvullen met: parkeren van motorvoertuigen.	Verduidelijking van de functie van de parkeergarage. Stallen van fietsen e.d. vindt plaats in daarvoor bestemde bergingen.
7.1	Artikel 21.18, lid f Beoordelingsregels bouwen gebouwen algemeen	De maximale oppervlakte van het gebouw in het gebied met omgevingsnorm 'maximale bouwhoogte 75 meter' is maximaal 870,25m2 boven de onderbouw, balkons mogen maximaal 1 meter uitsteken buiten dit gebied.	- Sub f: De oppervlakte van het gebouw - toren is maximaal 870,25 m^2; - Sub g: De balkons van het gebouw - toren mogen maximaal 1 m uitsteken.	Alleen in dit specifieke deel van het bouwvlak kan een toren komen. Verduidelijking van de regel door de regel door opname van het begrip 'gebouw-toren' en de regels op te splitsen.
7.2	Artikel 21.18, lid h, sub 1	Ter plaatse van het gebied met de omgevingsnorm 'maximum bouwhoogte 24' mag de maximale bouwhoogte worden overschreden door het deel van het gebouw dat maximaal 75 meter mag zijn (toren) onder de voorwaarde dat: 1. de maximale oppervlakte van het gebouw zoals bedoeld in lid f ongewijzigd blijft en het gebied met de omgevingsnorm 'maximale bouwhoogte 24' met 15% worden overschreden en 2. het aantal bouwlagen uit 21.19 onder e. mag worden overschreden.	Ter plaatse van het gebied 'maximum bouwhoogte 24 m' mag de maximale bouwhoogte en het aantal bouwlagen uit 21.19 onder e. worden overschreden door het gebouw - toren onder de voorwaarden dat: a) de maximale oppervlakte van het gebouw - toren zoals bedoeld in lid f ongewijzigd blijft; en b) het gebouw - toren het gebied 'maximum bouwhoogte 75 m'	Verduidelijking van de regel.

			met maximaal 15% overschrijdt.	
7.3	Artikel 21.18, lid i	De bouwlaag die aansluit op maaiveld mag ter plaatse van de omgevingsnorm ‘minimale plinthoogte’ zoals aangegeven op de kaart minimaal 4 meter hoog zijn tussen de bovenzijde van de vloer en onderzijde van de verdiepingsvloer.	Vervangen door: De bouwlaag die aansluit op maaiveld moet ter plaatse van het gebied 'functies begane grond' minimaal 4 meter hoog zijn tussen de bovenzijde van de vloer en onderzijde van de verdiepingsvloer.	Omissie in het omgevingsplan. Minimale plinthoogte is niet opgenomen als begrip. Hiervoor hebben we de term ‘functies begane grond’ opgenomen.
8.1	Artikel 21.19 Nadere beoordelingsregels bouwen gebouwen, lid a, sub 3	De toets plaatsvindt op gebouwen tot maximaal drie keer de bouwhoogte afstand van het nieuwe gebouw.	De toets plaatsvindt op gebouwen binnen een afstand van 3x de toegestane bouwhoogte.	Verduidelijking van de regel.
8.2	Artikel 21.19 Nadere beoordelingsregels bouwen gebouwen, lid e	Middels een waterhuishoudkundig plan is aangetoond dat bij een bui 1/100, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van 50 mm water.	Waterhuishouding e. Middels een waterhuishoudkundig plan is aangetoond dat bij een bui met een herhalingstijd van 1:100 jaar, op eigen terrein voorzien wordt in de opvang van minimaal 50 mm water per vierkante meter van het totale perceeloppervlak. f. Hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 48 uur	Onvoldoende duidelijk wat bedoeld werd met de regel. Met deze toevoeging en opsplitsing van regels sluiten we aan op de eisen uit Weerkrachtig Capelle.

			weer volledig beschikbaar is.	
8.3	Artikel 21.20 Specifieke beoordelingsregel waterberging	Niet opgenomen in het omgevingsplan	Als het realiseren van de waterbergingscapaciteit naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is, wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26, in afwijking van het bepaalde in artikel 21.19 onder e en f, ook verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag in een waterhuishoudkundig plan is aangetoond dat het hemelwater in voldoende mate op eigen terrein wordt opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd.	Afwijkingsregel als apart artikel opgenomen.
9.	Artikel 21.24, lid 1 Overschrijding grenswaarde	Wanneer het geluid op een geluidgevoelig gebouw...bouwkundige maatregelen worden getroffen etc.	Wanneer de geluidsbelasting op een geluidgevoelig gebouw...bouwkundige maatregelen worden getroffen etc.	Verduidelijken van de regel. Het betreft hier niet geluid in algemeenheid, maar de geluidbelasting op de gevel van het geluidgevoelige gebouw.
10.	Artikel 21.28, Vergunningvoorschriften	Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de voorschriften verbonden die nodig zijn met het oog	Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de	Verduidelijking van de vergunningvoorschriften. Deze voorschriften moeten bepalen dat er bouwkundige

		op het voorkomen een onaanvaardbare mate van geluid op het geluidgevoelig gebouw.	voorschriften verbonden die betrekking hebben op het nemen van geluidbeperkende maatregelen aan het gebouw met het oog op het voorkomen van, naar het oordeel van het bevoegd gezag, een onaanvaardbare mate van geluidsbelasting op de thermische schil van het geluidgevoelig gebouw. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op het opleggen van het treffen van bouwkundige maatregelen vóór de buitengevel van het geluidgevoelige gebouw.	maatregelen getroffen moeten worden zodat voldaan kan worden aan maximale waarden op de gevel van het gebouw.
11.	Artikel 21.30 Bouwregels ondergeschikte bouwdelen	Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een overstek en overkapping, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 meter, niet zijnde balkons.	Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een overstek en overkapping, mits het bouwdeel ondergeschikt is, mag de overschrijding maximaal 1,5 meter zijn. Balkons mogen maximaal 1 meter uitsteken buiten dit gebied	Tekstuele aanpassing van de regel ter verduidelijking.