Omgevingsplanwijziging ’s-Gravenweg 178 Capelle aan den IJssel

Motivering

Omgevingsplanwijziging ’s-Gravenweg 178 Capelle aan den IJssel

Motivering

Projectnummer:	R202576
Versie:	2501h
Status:	definitief
Versiedatum:	24-3-2026
Auteurs:	S.P. van Werven
Geaccordeerd:	E.E. Barendregt

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Ligging plangebied 4
1.3. Doel en evenwichtige toedeling 5
1.4. Geldende planologische regelingen 5
1.5. Leeswijzer 6
2. Planbeschrijving 8
2.1. Bestaande situatie 8
2.2. Beoogde ontwikkeling 9
3. Beleidskader 10
3.1. Inleiding 10
3.2. Rijksbeleid 10
3.3. Provinciaal beleid 11
3.4. Gemeentelijk beleid 13
4. Milieu- en omgevingsaspecten 17
4.1. Mer-beoordeling 17
4.2. Bedrijven en milieuzonering 17
4.3. Luchtkwaliteit 18
4.4. Omgevingsveiligheid 19
4.5. Geluid 20
4.6. Bodem 21
4.7. Waterhuishouding 21
4.8. Natuurwaarden 23
4.9. Verkeer, parkeren en ontsluiting 23
4.10. Archeologie en cultuurhistorie 24
4.11. Duurzaamheid 25
4.12. Gezondheid 25
5. Juridische aspecten 27
5.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) 27
5.2. Regeling 29
6. Economische uitvoerbaarheid 31
7. Overleg en participatie 32
7.1. Participatie 32
7.2. Overleg 32
7.3. Zienswijze 32
Bijlages 33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie aan de 's-Gravenweg 178 in Capelle aan den IJssel bevindt zich een horecagebouw met koetshuis en tuin te midden van andere woonpercelen. Momenteel is het voornemen om de locatie te gebruiken als woning.



Figuur 1.1: impressie beoogde situering perceel met woonfunctie (bron: BouTec)

Om de voorgenomen strijdige ontwikkeling mogelijk te maken moet het geldende planologische regime voor de gronden in het plangebied worden herzien. Gekozen voor het instrument van het wijzigen van het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt te midden van de gemeente en kern van Capelle aan den IJssel. Aan weerszijden (west en oost) van de planlocatie liggen woonfuncties. Dit is eveneens het geval aan de overzijde van de 's-Gravenweg. Aan de zuidoostzijde bevindt zich een smalle groenstrook waarachter zich de N219

bevindt. Tussen de percelen bevinden zich smalle watergangen. De directe omgeving kenmerkt zich door de ruime opzet met veel groen en water te midden van de woonkern van Capelle.



Figuur 1.2: foto omgeving ’s-Gravenweg 178 met aanduiding ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.3. Doel en evenwichtige toedeling

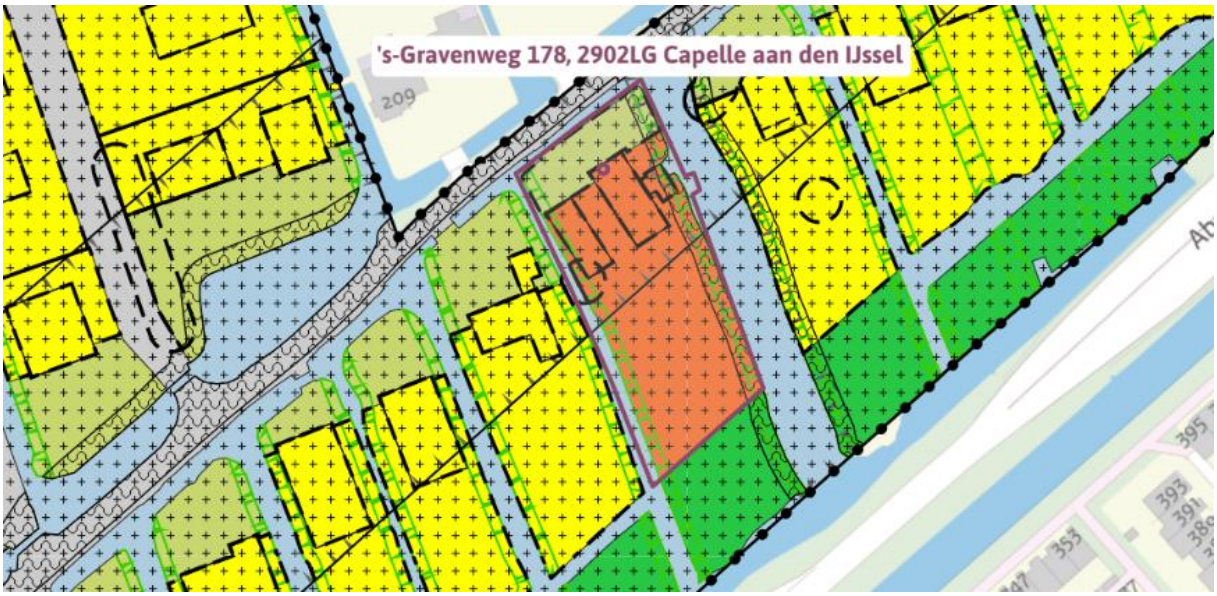
Doel van het plan is de functionaliteit en het gebruik van het perceel beter af te stemmen op de actuele behoefte en mogelijkheden. Hierbij kan de ontwikkeling worden beschouwd als een evenwichtige toedeling van deze woonfunctie aan deze locatie, gelet op de omstandigheid dat de vraag naar een woonfunctie ter plaatse aansluit op de omliggende woonfuncties.

1.4. Geldende planologische regelingen

Voor het plangebied gelden, krachtens het overgangsrecht van de Omgevingswet, naast het Omgevingsplan gemeente Capelle aan den IJssel (9 juli 2025) de volgende bestemmingsregelingen:

- ’s-Gravenweg-West’ – 27 maart 2017
- ‘Parapluplan Wonen’ – 14 november 2022
- ‘Parkeren Capelle aan den IJssel 2023’ – 12 februari 2024

Het meest relevant hierbij is de regeling van het bestemmingsplan ’s-Gravenweg-West’ van 27 maart 2017. In dit bestemmingsplan is het perceel opgedeeld in een tuinfunctie en horecafunctie (zie figuur 1.3).



Figuur 1.3: bestemmingsplan ’s-Gravenweg-West’ (bron: regels op de kaart)

Ter plaatse van de bestemming ‘Horeca’ is geen woning toegestaan.

Het toestaan van een woning ter plaatse van de huidige horeca kan niet worden gerealiseerd op grond van het geldende planologische regime. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig ten einde het initiatief te regelen. Om die reden is voor de gehele ontwikkeling voorliggend omgevingsplan gemaakt.

1.5. Leeswijzer

Het gewijzigde omgevingsplan (volgens STOP/TPOD) bestaat juridisch uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een (deze) motivering als onderbouwing voor de in regels en verbeelding gemaakte keuzen. Meer bepaald:

- de verbeelding - op de verbeelding zijn de functies van de gronden van het plangebied aangegeven;
- de regels - in de regels wordt per toegelaten functie een omschrijving van de doeleinden gegeven en regels met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- de motivering - in de motivering worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het toelaten van een bepaalde functie aan een locatie, evenals een interpretatie/uitleg van de gebruikte terminologie.

De motivering is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 (Planbeschrijving) worden de bestaande en de nieuwe situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 3 (Beleidskader) wordt het voor het plangebied geldende rijks-, provinciaal, regionale en gemeentelijke ruimtelijk beleid beschreven. Het plan wordt vervolgens aan de beleidskaders getoetst.
- In hoofdstuk 4 (Milieu- en omgevingsaspecten) worden de verschillende milieuaspecten die voor het plan relevant zijn benoemd. De geldende beleidskaders worden beschreven en het plan wordt

daaraan getoetst. Voor verschillende onderdelen zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. De resultaten daarvan worden beschreven, alsmede de gevolgen voor het plan.

- Hoofdstuk 5 (Juridische aspecten) bevat de juridische planbeschrijving. Het beschrijft de regels die gelden bij het opstellen van omgevingsplannen in het algemeen en dit plan in het bijzonder. Er wordt voorts beschreven waarom voor bepaalde functies is gekozen en welke regels en voorwaarden daarbij gelden.
- In hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.
- In hoofdstuk 7 (Overleg en participatie) bevat een korte toelichting op het participatietraject, het overleg en de resultaten daarvan. Verder wordt beschreven dat het ontwerpomgevingsplan is gepubliceerd en welke reacties dat eventueel heeft opgeleverd.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Capelle aan den IJssel. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie A nummer 6352 en heeft een oppervlakte van 3.600 m².



Figuur 2.1: kadastrale tekening perceel (bron: kadaster)

Op het perceel bevinden zich twee gebouwen. Naast het hoofdgebouw betreft dit een koetshuis. De gebouwen komen uit 1900. Voorts bevindt zich rondom het perceel een smalle watergang ter scheiding van de buurpercelen.



Figuur 2.2: foto’s perceel ’s-Gravenweg 178 als gezien vanaf de ’s-Gravenweg (bron: BouTec)




Figuur 2.3: foto’s perceel ’s-Gravenweg 178 als gezien vanuit vogelvlucht (bron: BouTec)

2.2. Beoogde ontwikkeling

De planopzet bestaat uit de wijziging van de bestaande horecafunctie naar een woonfunctie opdat het hoofdgebouw kan worden gebruikt als woning met een totaal oppervlakte van 309 m^2. Het naastgelegen koetshuis blijft behouden als bijgebouw (met een oppervlakte van 172 m^2) evenals de reeds aanwezig beplanting, verharding en watergangen.

Onderhavige ontwikkeling omvat geen externe bouw- en/of sloopactiviteiten. Enkel aan de binnenkant van het gebouw zal ten behoeve van de woonfunctie worden verbouwd.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio’s en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over ‘omgevingsinclusief’ beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:
1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3) Afwentelen wordt voorkomen.
Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

<u>Toetsing</u>
Het plan betreft een transformatie binnen bestaand bebouwd gebied, gericht op een enkele woonfunctie. Dit is te kleinschalig om relevant te zijn voor de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling omvat de transformatie van een enkel perceel van horeca naar wonen. In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 12 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven. Het plan is daarnaast lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat. De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande opgaven relevant.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Toetsing
De ladder is in paragraaf 3.2.2 behandeld.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Met de omzetting van de horecafunctie naar een woonfunctie te midden van de woonwijk door de initiatiefnemer, laat zien dat er een concrete vraag was en is voor de invulling van de bestaande woonfunctie ter plaatse. Dit geeft invulling aan de visie.

3.3.2. Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan. Ook staan er instructieregels is voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen. De ZHOV is geldig vanaf 1 januari 2024. De ZHOV is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV voor de inwerkingtreding al enkele keren gewijzigd en aangevuld en er zijn ook nu nog wijzigingen in procedure. Het volgende is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Een gedeelte van de ’s-Gravenweg aan de noordwestzijde valt binnen het gebied ‘beschermingscategorie 3, buitengebied’. Onderhavige projectlocatie ligt hier echter niet in, maar ligt binnen de bebouwde kom.

Artikel 5.8 (omgevingswaarden kans op overstroming binnen de bebouwde kom)

Binnen de bebouwde kom, geldt voor locaties waaraan in het omgevingsplan de hierna genoemde functies zijn toegedeeld, een gemiddelde kans op overstroming van:

a. 1/100 per jaar voor locaties met de functie hoofdinfrastructuur, spoorwegen of bebouwing, met uitzondering van glastuinbouw;

b. 1/50 per jaar voor locaties met de functie glastuinbouw;
c. 1/10 per jaar voor locaties met overige functies.

Toetsing artikel 5.8
Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de kans op een overstroming op het perceel. Gezien er geen uitwendige bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden wordt het bebouwd oppervlak niet gewijzigd.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Stadsvisie Capelle aan den IJssel

De Stadsvisie is op 27 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Capelle aan den IJssel. De Stadsvisie vormt een brede toekomstvisie op de leefomgeving voor Capelle gericht op ruimte, maatschappij en veiligheid. Het geeft een antwoord op hoe Capelle er in 2040 uit ziet en wat voor soort gemeente ze willen zijn.
De Stadsvisie heeft de volgende doelen:

- het bepalen van een koers voor de toekomst van Capelle;
- het uitnodigen van Capellenaren bij het maken van hun stad;
- het integraal benaderen van opgaven in Capelle: mensen willen in een prettige omgeving wonen, waar het veilig is en er voldoende voorzieningen zijn zoals supermarkt, speeltuin en huisarts;
- het stimuleren van een nieuwe manier van werken van de gemeente: uitnodigend en faciliterend, van regels naar mogelijkheden.

Capelle is als voormalige groeikern in zijn huidige vorm pas vanaf de jaren '60 ontstaan. Capelle is tegenwoordig een krachtige middelgrote gemeente. Beïnvloed door de geboren en getogen Capellenaar, door de voormalige Rotterdammer die naar Capelle vertrok en door mensen uit andere windstreken.

De uitdaging voor Capelle is de leefbaarheid en kwaliteiten te behouden en te versterken waar nodig, binnen een verder verstedelijkende regio. Capelle wil de saamhorigheid van het dorpse karakter behouden en versterken, en de stedelijke kwaliteit verder ontwikkelen.

Toetsing
Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling en plangebied zijn in de Stadsvisie geen relevante aspecten opgenomen. Het benutten van bestaand bebouwing ten behoeve van een concrete woonvraag sluit aan op de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

3.4.2. Omgevingsagenda

Op 16 december 2024 heeft de gemeente de Omgevingsagenda (1.0-versie) vastgesteld. Deze dient ter aanvulling van de Stadsvisie. Hierin hanteert de gemeente 10 opgaven.

1. We kiezen voor kwaliteit boven kwantiteit
2. We geven extra prioriteit aan gebieden met sociaal-maatschappelijke opgaven
3. We breiden buurtallianties uit om 'samenredzaamheid' in de buurt te organiseren
4. We stimuleren ontmoeting en levendigheid in de wijken
5. We voegen +/- 10.000 woningen toe

6. We mengen functies waar dat kan, maatschappelijke voorzieningen groeien
7. Bereikbaar blijven = voorwaardelijk, maar we vertragen en verkennen passende parkeeroplossingen
8. We werken samen aan de verbindende thema's groen, gezond en veilig
9. We pakken de regie in deze opgaven
10. We gebruiken gemeentelijk en maatschappelijk eigendom als vliegwiel

Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de eerste en achtste opgave relevant.

We kiezen voor kwaliteit boven kwantiteit

Net als in veel stedelijke gebieden en groeikernen is de tevredenheid met de woning, woonomgeving, woonaantrekkelijkheid relatief laag. Daarom is het in Capelle extra belangrijk dat de gemeente gaat voor kwaliteit. Ook omdat ze qua aantallen voldoende plannen hebben. Er wordt daarom gekozen om met iedere ontwikkeling bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Denk daarbij bijvoorbeeld aan voldoende groen en water in de buitenruimte, ontmoetingsruimtes of een hoge beeldkwaliteit

We werken samen aan de verbindende thema's groen, gezond en veilig

Door alle beleidsvelden en gemeentelijke werkzaamheden heen blijven de thema's groen, gezond en veilig als speerpunten terugkomen. Het verbindt thema's als zorg, jeugd, sport, toegankelijkheid, openbare ruimte, wonen, verkeer, enzovoorts aan elkaar. De gemeente gaat verkennen op welke wijze ze intern en extern op deze gebieden effectiever samen kunnen werken.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning binnen bestaande beeldbepalende bebouwing. Hierbij worden de regels zoals deze in het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West zijn geformuleerd overgenomen (die voorzien in behoud cultuurhistorie en landschap) en behoud van beeldbepalend pand, het vergroenen van het voorerf en behoud van de monumentale boom. Op deze wijze wordt een kwalitatief hoogwaardige woning in een groene omgeving gerealiseerd, hetgeen in lijn is met de uitgangspunten van de visie.

3.4.3. Duurzaamheidsleidraad voor bouwen

De gemeente Capelle aan de IJssel volgt sinds 5 juni 2024 de Duurzaamheidsleidraad voor bouwen. Dit stuk is gebaseerd op Programma Duurzaamheid, Weerkrachtig Capelle en de Stadsvisie die elk de noodzaak van duurzaam bouwen aangeven. Het doel van de duurzaamheidsleidraad is specifiek om duidelijkheid te geven over wat we in Capelle aan den IJssel belangrijk vinden als het gaat om duurzaam bouwen en verbouwen. We maken daarin onderscheid tussen wat verplicht is, wat naar verwachting verplicht wordt en wat onze extra ambities zijn.

Toetsing

De Duurzaamheidsleidraad voor bouwen is enkel geldend voor nieuwe projecten en grote transformaties/renovaties. In onderhavig voornemen is het slechts beperkt toepasbaar, gezien de geringe renovatie van de bestaande bebouwing. Waar mogelijk wordt in het op te stellen bouwplan rekening gehouden met de duurzaamheidsleidraad. Door het bestaande gebouw te renoveren in plaats van te slopen en nieuwbouw toe te passen wordt reeds bijgedragen aan een duurzame oplossing.

3.4.4. Transformatieleidraad 2.0

Capelle aan den IJssel kent een toegenomen vraag naar woningen. Daarnaast stonden veel m.n. kantoorpanden langere tijd leeg. Kansen werden gezien om deze kantoorpanden te transformeren naar woningen of andere functies, zoals zorgunits. Werkgelegenheid is echter ook belangrijk. Samen met de Provincie en de MRDH bewaken wij de ruimte voor werkgelegenheid. Met de Transformatieleidraad 2.0, waarin de ambities zijn aangescherpt, zet de gemeente in op een goede balans tussen bedrijfs- en kantoorpanden en transformatieverzoeken.

De gemeente heeft 6 ambities beschreven voor transformaties:

1. Betrek de Capellenaar;
2. Speel in op woningbehoefte;
3. Bouw duurzaam;
4. Creëer een passende uitstraling;
5. Zorg voor bereikbaarheid;
6. Aandacht voor werkgelegenheid.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn het derde en vierde punt relevant.

Bouw duurzaam

Duurzaamheid is een belangrijk thema en een grote ambitie van de gemeente. Dit geldt met name voor locaties waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Ook bij transformatie van een gebouw verwacht de gemeente dat wordt gekeken naar duurzaamheid. Daarbij kan gedacht worden aan zonnepanelen of groene daken of gevels. Daarnaast heeft het college vastgesteld dat zowel nieuwbouw, als transformatieprojecten 'aardgasvrij' opgeleverd dienen te worden. Om een bestaand pand 'aardgasvrij' te maken kan een pand aansluiten op het bestaande warmtenet of kiezen voor een eigen bodem-water warmtepomp. Ook een eigen energieopwekking met duurzame elektriciteit is een ambitie waar extra op gelet wordt bij transformatie-initiatieven.

Creëer een passende uitstraling

De uitstraling van een gebouw, buitenruimte en omgeving moet passen bij de nieuwe functie. Bij de functie wonen is het bijvoorbeeld van belang dat je prettig 'thuiskomt', dat je een ommetje kan maken of dat je je fiets goed kan parkeren. Bij een gebouw speelt de entree een belangrijke rol. Wij streven hierbij naar een hoogwaardige uitstraling. De architectuur van het gebouw draagt bij aan de sfeer en de levendigheid van van het gebied. Woongebouwen stralen een woonkwaliteit uit en sluiten goed aan op de openbare ruimte. Wij vragen van een initiatiefnemer een duidelijke visie en aanpak hierop.

<u>Toetsing</u>

Onderhavig project omvat de transformatie van een horecapand naar een woonfunctie. Hierin wordt invulling gegeven aan de ambities uit de leidraad middels een participatietraject voor omwonenden, de invulling van een concrete woningbehoefte, een blijvende uitstraling van monumentale bebouwing en beplanting en een onverminderde bereikbaarheid van het perceel. Bij interne renovaties wordt tevens gebruik gemaakt van duurzaam materiaal en de stand der techniek. Door het hergebruik van de bestaande constructie, wordt aanzienlijk bespaard op grondstoffen en bouwafval. Hiermee wordt fors bespaard op CO2-uitstoot in vergelijking met sloop en nieuwbouw. In paragraaf 3.4.3. wordt verder ingegaan op de invulling van duurzaam bouwen.

3.4.5. Programma Wonen 2024 – 2028

Met een woningbouwprogramma van ongeveer 7.600 woningen kan Capelle kwantitatief voldoende bijdragen aan de regionale behoefte. Het toevoegen van meer woningen biedt tevens Capellenaren meer kans op een woning en de mogelijkheid om kwaliteit aan de stad toe te voegen. De kansen voor toevoegingen aan de woningvoorraad liggen met name in de herstructurering van gebieden. Ook liggen er kansen om de bestaande voorraad beter te benutten. Bijvoorbeeld door het optoppen van laagbouw, uitplinten en aanplakken en het splitsen van woningen. De gemeente zet in op verschillende maatregelen om te zorgen voor goed wonen.

Capelle heeft een groot aantal woningen waarvan de woonkwaliteit op termijn onder druk kan komen te staan. Naast het toevoegen van kwalitatief hoogstaande nieuwbouw, blijft het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad daarom van groot belang voor de aantrekkelijkheid als woongemeente.

Toetsing

Door het gebruiken van bestaande bebouwing voor een woonfunctie op onderhavige locatie, wordt zowel invulling gegeven aan de wens om bestaande bebouwing te behouden en te verduurzamen, alsook de beeldbepalende waarden ter plaatse te borgen middels een duurzaam gebruik naar de toekomst.

3.4.6. Beeldkwaliteitsplan ‘s-Gravenweg

Het onderhavige plangebied is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing langs de ’s-Gravenweg. De ’s-Gravenweg betreft een weg welke is aangelegd in de vroege Middeleeuwen (verbindingsweg tussen Rotterdam en Gouda). De ’s-Gravenweg kenmerkt zich door de verscheidenheid aan woonbebouwing. Langs de ’s-Gravenweg ziet men hoofdzakelijk woonbebouwing (vrijstaand, twee-onder-een-kap of een enkele voormalige arbeiderswoning). De bebouwing is doorgaans parallel aan de kavelrichting en op enige afstand van de weg gepositioneerd. De woonbebouwing is gelegen op smalle kavels begrensd door sloten en karakteristieke erfbeplanting. Deze kenmerken zijn van cultuurhistorische waarde en zorgen ervoor dat het gebied een uniek karakter heeft. Het unieke karakter van het gebied dient gewaarborgd te blijven.

Toetsing

Middels onderhavige functiewijziging blijft het beeldbepalende karakter van het perceel, de bebouwing en beplanting behouden en geborgd naar de toekomst middels een woonfunctie.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Mer-beoordeling

Normstelling

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

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Toetsing

Het initiatief omvat een dermate kleine planologische ontwikkeling waarbij geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden, wat niet kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierdoor is een verdere Mer-beoordeling niet aan de orde. De gevolgen voor de omgeving zijn niet omvangrijk.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling

In het kader van een evenwichtige toekenning van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is in onderhavige situatie nog gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

De VNG-publicatie geeft richtafstanden (tussen milieubelastende en milieugevoelige functies), gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Van die afstanden mag in een voorkomend geval gemotiveerd worden afgeweken; het zijn immers 'richtafstanden'. Zo kunnen, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
- Het omgevingstype gemengd gebied

Omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'

Een rustige woonwijk is in de VNG-brochure omschreven als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype 'gemengd gebied'
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van een kleinere richtafstand rechtvaardigen, zo is in de VNG-brochure gesteld.

Toetsing
Voor het plangebied kan worden uitgegaan van richtafstanden voor rustige woonwijk, dit gezien:

- de woonfuncties in de directe omgeving. Onderhavige locatie betreft de enige 'niet-woonfunctie'.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een milieugevoelige functie. Er bevinden zich geen milieubelastende functies in de directe omgeving.

Uit oogpunt van milieuzonering is het realiseren van een woonfunctie derhalve inpasbaar.

4.3. Luchtkwaliteit

Normstelling
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van artikel 2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden (rijks)omgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Er moet worden getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m^3) voor stikstofdioxide en fijnstof. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof nl. $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m^3. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrondconcentraties langs de omliggende wegen ligt onder de 25 µg/m^3.

Toetsing

Onderhavige locatie bevindt zich in een aandachtsgebied van de agglomeratie van Rotterdam/Dordrecht.

Het gaat hier om de functiewijziging van een horecagelegenheid naar wonen. De verkeersgeneratie neemt af als gevolg van onderhavige ontwikkeling (zie hiervoor paragraaf 4.9).

Conclusie is dat de functiewijziging niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet bij aan een substantiële verslechtering van de luchtkwaliteit. Het Bkl staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.4. Omgevingsveiligheid

Normstelling/beleidskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Toetsing

Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een invloedsgebied of veiligheidsafstand van een risicobron, zoals risicovolle inrichtingen, leidingen of transportroutes.

Wel bevindt de locatie zich evenals de rest van de gemeente in het gifwolkaandachtsgebied van Barge Center Waalhaven B.V. Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het groepsrisico, daar het aantal aanwezige personen op de planlocatie beperkt zal blijven. Tevens ligt de planlocatie op voldoende afstand van deze Seveso-inrichting (meer dan 11,5 km).

Verder zijn er in de omgeving geen andere risicobronnen aanwezig.

Voor wat betreft andere punten van de bestrijdbaarheid is het zo dat de hulpverlening de gebouwen eenvoudig kan benaderen. Er is voldoende ruimte om materiaal voor hulpverlening te stallen. Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid wordt er op gewezen dat de infrastructuur in de omgeving zodanig is dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn. De gebouwen zelf zijn ook zodanig dat er diverse mogelijkheden zijn tot het ontvluchten uit het gebouw, dan wel dat ruimten in een gebouw kunnen worden gebruikt om te schuilen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden daarom geen belemmeringen ondervonden.

4.5. Geluid

Normstelling

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, luchtvaartterreinen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Toetsing

Er is geen sprake van een geluidgezoneerd industrieterrein in de relevante omgeving. Daar er met de woonfunctie een geluidgevoelige functie wordt gerealiseerd in de buurt van wegverkeerslawaai, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

Het omgevingsplan biedt de benodigde flexibiliteit voor de verdere ruimtelijke en programmatische uitwerking. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal aan de voor geluid opgenomen voorwaarden moeten worden voldaan, waarmee een akoestisch aanvaardbare situatie geborgd is. Gelet op de motivering in deze paragraaf, is het aspect geluid betrokken bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt voldaan aan de relevante instructieregels.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Bodem

Normstelling

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn aanwezig in het omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toetsing

Het initiatief voorziet in het realiseren van een woonfunctie, wat een bodemgevoelige functie betreft. Omwille hiervan is een voorafgaand bodemonderzoek uitgevoerd, om aan te tonen dat de bodemkwaliteit zich niet verzet tegen de beoogde woonlocatie. Voor het volledige vooronderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek bodem is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor het voorkomen van verontreinigingen in de grond, vanwege de puinlaag (en de uitloging daarvan naar de onderliggende bodem) en de bijmengingen met puin en koolas in de bodem zelf. De puinlaag is verdacht voor het voorkomen van asbest.

Omwille van de resultaten van dit vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen reden tot nader onderzoek of (sanerings)maatregelen is. Tevens zijn er in het onderzochte materiaal (puin en grond) geen tot licht verhoogde asbestgehalten aangetoond; de waarde voor nader onderzoek wordt hiermee niet overschreden.
Ten aanzien van het onderzochte grondwater zijn er eveneens geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Uit het onderzoek volgt dat het aspect bodem zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling.

DCMR heeft in haar brief (zie bijlage 4) aangegeven de situatie te hebben beoordeeld en kwam tot dezelfde conclusie.

4.7. Waterhuishouding

Normstelling

Plannen worden getoetst aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma HHSK 2022-2027. In het Waterbeheerprogramma staan de ambities van het hoogheemraadschap voor de komende jaren. Het waterbeheerprogramma bindt en is sturend voor de eigen organisatie, maar schept geen juridische rechten of verplichtingen naar derden.

De ambities zijn realistisch, motiverend en onderscheidend voor het werk vanuit het Hoogheemraadschap. Het is de lonkende toekomst van 2050. De ambities plaatsen het waterbeheerprogramma in het lange termijnperspectief. De doelen en opgaven in dit waterbeheerprogramma moeten de komende zes jaar invulling geven aan (een deel) van de ambitie. Het Hoogheemraadschap heeft de volgende ambities voor een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat.

- Klimaatadaptatie: wij weten wat klimaatverandering voor ons betekent en spelen daarop in
- Watervriendelijke leef- en werkomgeving: een watervriendelijke groene leef- en werkomgeving die extreem weer goed kan verwerken
- Water- en klimaatbestendig bouwen: alle nieuw- en verbouw is water en klimaatbestendig
- Omgaan met regenwater: regenwater verwerken zonder negatieve gevolgen
- Overstromingsrisico's: verkleinen van overstromingsrisico.
- Watervoorziening en verzilting: voldoende zoetwater, ondanks toenemende verzilting.
- Bodemdaling in het Veenweidegebied: zo weinig mogelijk bodemdaling in Veenweidengebied.
- Wateroverlast: schade door oppervlaktewater voorkomen.
- Grondwater en funderingen: functies en grondwatersysteem in evenwicht

Toetsing

Het plangebied grenst rondom het perceel aan oppervlaktewater. Daar de bestaande bebouwde situatie wordt gehandhaafd en er geen veranderingen optreden met betrekking tot verharding of het waterbufferende vermogen, vinden er geen wijzigen plaats welke invloed hebben op het oppervlaktewater. Binnen de projectlocatie is daarnaast geen sprake van de aanwezigheid van waterkeringen.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van de weging van het waterbelang moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m^2 in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Voor verharde oppervlakten geldt dat, indien mogelijk, waterstromen gescheiden worden ingezameld. Voor de verwerking van (particulier) hemelwater wordt de volgende voorkeurs volgorde gehanteerd:

- Maatregelen op eigen terrein (infiltratie);
- Hergebruik van hemelwater op openbaar terrein;
- Afvoer van overtollig hemelwater naar oppervlaktewater;
- Afvoer naar de RWZI.

Om de kans op wateroverlast te beperken dienen voor de afvoer van hemelwater vertragende factoren te worden toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan: sedumdaken, geen asfalt maar elementverharding met een grote voeg, etc. Voor nieuwe bouwwerken is het niet toegestaan om hemelwater in het openbaar riool of op de openbare ruimte te lozen, tenzij een hemelwatervoorziening is aangebracht met een capaciteit van 60 liter per m^2 bebouwd oppervlak.

In de toekomstige situatie vindt geen wijziging van het verhard of bebouwd oppervlakte plaats.

Daarnaast is de locatie al aangesloten op de riolering. In de toekomstige situatie ontstaan geen extra benodigde aansluitingen.

Tot slot treedt geen verandering op voor de aangrenzende waterwegen rondom het perceel, daar er geen verandering in bebouwing plaatsvindt, maar het enkel een functiewijziging betreft.

4.8. Natuurwaarden

Normstelling

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.8.1. Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit twee gebouwen met omliggend deels verhard en grotendeels onverhard terrein.

Daar er geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden en de gebruiksfunctie wonen eveneens niet verstorend zal zijn, zijn er geen gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde dier- en plantsoorten. Mochten er in de toekomst werkzaamheden worden verricht aan de gebouwschil, dan zal worden beoordeeld of er op dat moment een quickscan is benodigd. Deze conclusie werd door de gemeente gedeeld bij het overleg aan de Omgevingstafel.

Gelet hierop zijn er geen belemmeringen tot vaststelling van het plan.

4.8.2. Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft ‘Boezems Kinderdijk’, circa 6,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied betreft ‘Biesbosch’ op circa 18,5 km ten zuidoosten. Uit het stroomschema van de OZHZ blijkt dat voor de realisatie van één woning zonder bouw- en/of sloopwerkzaamheden op een dergelijke afstand van de stikstofgevoelige natuur geen gevolgen heeft.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9. Verkeer, parkeren en ontsluiting

Het plangebied wordt reeds in de bestaande situatie ontsloten via de ’s-Gravenweg. Er treden geen veranderingen op aan de bestaande ontsluiting.

Verkeersgeneratie
Bij de bepaling van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 744 ‘Toekomstbestendig parkeren’.

Onderhavige locatie is gelegen in een sterk stedelijke gemeente. De locatie wordt omschreven als ‘rest bebouwde kom’. Hiervoor geldt in de beoogde situatie een verkeersgeneratie van 8,2 bewegingen voor de vrijstaande woning.

Parkeren
Voor het plangebied geldt de nota parkeernormen 2023 van de gemeente Capelle aan den IJssel. Op 6 oktober 2025 zijn door de gemeente nieuwe parkeernormen vastgesteld. Hierin geldt voor vrijstaande woningen ter plaatse van het plangebied (gebiedsindeling B) een parkeernorm van 2,05 parkeerplaatsen. Op onderhavige locatie is voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Conform de regels wordt hierbij niet in het tuingedeelte geparkeerd, in verband met het straatbeeld.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling
De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

<u>Toetsing archeologie</u>
Het plangebied ligt in een gebied met twee archeologische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen beschermen eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Daar er echter geen grondroeringen plaats zullen vinden ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is archeologisch onderzoek voor de ontwikkeling dan ook niet aan de orde.

Toetsing cultuurhistorie
Er zal geen sprake zijn van bouw-, sloop of herinrichtingswerkzaamheden. Cultuurhistorische waardevolle elementen zullen hiermee hoe dan ook niet worden aangetast. Zowel de cultuurhistorische waarde van de panden als de boom aan de straatzijde zijn in het omgevingsplan geborgd. Door het gebruik van de locatie aan woning wordt de instandhouding van het cultuurhistorische karakter naar de toekomst toe geborgd.

4.11. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit.

Toetsing

Duurzaam bouwen

Er vinden geen externe bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats ten behoeve van de te realiseren woonfunctie. Door gebruik te maken van een bestaand object hoeft elders geen nieuwbouw plaats te vinden met tal van bouw- en materiaalstromen. Er zullen enkel intern verbouwingen plaatsvinden om het gebouw geschikt te maken als woning, hetgeen duurzaam zal geschieden.

De gemeente hanteert daarnaast de duurzaamheidsleidraad (zie paragraaf 3.4.3.). De leidraad is met name toegespitst op nieuwbouw en grote renovaties waarbij meer dan 25% van de gebouwschil vervangen wordt. Als derde categorie wordt daarnaast 'transformaties' benoemd waarbij maatwerk dient te worden toegepast. Onderhavige ontwikkeling valt onder deze derde categorie.

Voor de nieuw toe te voegen materialen bij de eventuele interne verbouwing zal een materialenpaspoort worden bijgehouden. Voorts wijzigt er niets aan de gebouwschil en het perceel, wat zowel de beeldkwaliteit alsook het groene/blauwe karakter in stand houdt en borgt naar de toekomst.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de klimaatbestendigheid/het adaptieve vermogen van het perceel, daar de ontwikkeling geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden omvat.

4.12. Gezondheid

Normstelling

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van intensieve veehouderijen, teeltpercelen en hoogspanningsverbindingen. Voor andere omgevingsfactoren die van invloed zijn op de gezondheid, zoals luchtkwaliteit of omgevingsgeluid, gelden omgevingswaarden.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te

vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Toetsing

Er is geen sprake van een ontwikkeling in de buurt van veehouderijen, teeltpercelen of hoogspanningsverbindingen. De andere omgevingsfactoren zoals luchtkwaliteit en omgevingsgeluid worden in de paragrafen 4.5 en 4.8 behandeld.

5. Juridische aspecten

5.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Het Omgevingsplan kan worden gepubliceerd volgens de zogenaamde STOP/TPOD-standaard op het DSO-LV, waarbij de (ongewijzigde) Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012), die nog voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening mag worden gehanteerd. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een omgevingsplan.

De STOP/TPOD geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het omgevingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de motivering van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van functies met bijbehorende doeleinden en regels.

5.1.1. Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een omgevingsplan zijn de regels waarmee functies aan op de verbeelding aangegeven locaties worden toegekend. Dit geschiedt uit de aard der zaak nog middels functies zoals gebruikelijk onder de Wet ruimtelijke ordening (oud). Hiervoor is ook gekozen om het voor heel Capelle aan den IJssel geldende algemene planologische kader voor wat betreft afwijkingsbevoegdheden en dergelijke zoveel mogelijk in stand te houden, aangezien het ontwerpen van een nieuw algemeen planologisch kader voor een deel van Capelle aan den IJssel minder evenwichtig zou zijn.

Kenmerk van functies is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke functie is geometrisch bepaald. Een omgevingsplan kan ook dubbelfuncties bevatten. Deze overlappen functies en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functies en de dubbelfuncties. De dubbelfuncties hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een functie of dubbelfunctie nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het omgevingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het omgevingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het omgevingsplan is dat de van geldende regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

– Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
– Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten, een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
– Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de functies met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Van belang hierbij is, dat het om technische redenen niet mogelijk is om duidelijk aan te geven dat thans geldende functies door vaststelling en in werking treden van dit omgevingsplan zullen worden vervangen door de nieuwe functies. Echter dit aspect is van tijdelijke aard, namelijk tot aan het moment waarop de geldende planologische regelingen zullen worden opgenomen in het nieuwe gemeentelijke Omgevingsplan.

5.1.2. Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.1.3. Opbouw van de regels

Dit omgevingsplan beoogt het mogelijk maken van een nieuwe functionele ontwikkeling van het plangebied. Primair is aansluiting gezocht bij de systematiek van binnen de gemeente recent vastgestelde geldende planologische regelingen.

Gestreefd wordt naar de juridische verankering van de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen het plangebied. Het omgevingsplan is opgesteld als een gedetailleerd plan. Het plan is in die zin gedetailleerd, dat in de verbeelding en de regels wordt vastgelegd welke functies en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Algemene bepalingen (Afdeling 21.4.1);
- Regels voor functies en activiteiten (Hoofdstuk 2);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3);
- Overgangsregels (Hoofdstuk 4).

Een functieartikel (Hoofdstuk 2 Functieregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

– Functieomschrijving
– Specifieke Functieregels
– Bouwregels
– Maatwerkvoorschriften

- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning

5.1.4. Flexibiliteitsregels

Aan het omgevingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het afhankelijk stellen van de uitoefening van een bepaalde functie aan voorwaarden of het stellen van nadere eisen. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de motivering de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

5.2. Regeling

Wonen: voor het gedeelte waar de woonfunctie gevestigd wordt.
Tuin: voor het gedeelte waar de tuinfunctie gevestigd wordt.

Daarnaast zijn de dubbelfuncties 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' (ter bescherming van aanwezige archeologische waarden) en de gebiedsaanduiding 'overige zone – 's-Gravenweg', 'overige zone – historische structuren' en 'vrijwaringszone – halfopen landschap' opgenomen. Tot slot is voorzien in de functieaanduiding 'monumentale boom' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.

5.2.1. Methodiek

Er wordt voorzien van de functie Wonen:

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

- Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkst is;
- Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: een uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- Onder een woning wordt verstaan: Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

5.2.2. Algemene bouwregels

Onder algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden, zoals bij overschrijding van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen.

5.2.3. Algemene gebruiksregels

Onder algemene gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden, zoals strijdig gebruik.

5.2.4. Algemene afwijkingsregels

Onder algemene afwijkingsregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.2.5. Algemene wijzigingsregels

Onder algemene wijzigingsregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.2.6. Overige regels

Onder overige regels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

6. Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Omgevingsplan van rechtswege
Bij het omgevingsplan van rechtswege zijn er drie mogelijke scenario’s:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

Conclusie
Het plan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

7. Overleg en participatie

7.1. Participatie

De omgeving van het plangebied is in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planontwikkeling. De initiatiefnemer heeft in 2025 omliggende eigenaren van het plangebied actief benaderd en het planvoornemen besproken en getoond. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar het participatieplan in de bijlage.

Participatie wordt beschouwd als een doorlopend proces gedurende de planvorming en realisatie. Met regelmaat zullen omwonenden en andere belanghebbenden bij het plan worden betrokken.

Op deze wijze is voldaan aan de verplichte participatie op grond van participatie op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet.

7.2. Overleg

Het concept plan (wat inhoudelijk niet afweek van onderhavig omgevingsplan) is in het kader van het vooroverleg gedeeld met het waterschap en provincie. Het advies van het waterschap is verwerkt in het ontwerp. De provincie heeft daarnaast gemeld dat het plan geen provinciale belangen raakt.

7.3. Zienswijze

Het ontwerp omgevingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van <…> 2026 tot en met <…> 2026 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging van het omgevingsplan zijn <aantal> zienswijzen ingediend.

Bijlages

Bijlage 1 – Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaai (Kraaij Akoestisch Adviesbureau)

Bijlage 2 – Voorafgaand bodemonderzoek (Inventerra)

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek (Inventerra)

Bijlage 4 – Bodemadvies 's-Gravenweg 178, Capelle aan den IJssel

Bijlage 5 - Participatieplan