

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel	Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad
2460101	R. van Hemert
Raadsvergadering	Programma / product / collegewerkplan
13 juli 2026	Programma: 8 Stadsontwikkeling

ONDERWERP

Omgevingsplanwijziging Rivium, MER en monitoring MER, actualisatie parkeernormen 2025 en Beeldkwaliteitsplan Rivium

GEVRAAGDE BESLISSING

1. De Nota van beantwoording zienswijzen omgevingsplanwijziging Rivium en de nota ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21b Rivium" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21b Rivium" vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan plus Rivium gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan plus Rivium vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan plus Rivium toe te voegen aan de welstandsnota 2025 en hierdoor integraal onderdeel te maken van deze nota.
5. Het MER Rivium 3.0 vast te stellen;
6. Het Raamwerk MEP (Monitoring en Evaluatieprogramma) Rivium vast te stellen;
7. De "Parkeernormen Rivium, actualisatie 2025" vast te stellen.

WETTELIJKE BASIS/ AANLEIDING RAADSVORSTEL

Aanleiding

Het kantoren- en bedrijfsgebied Rivium kampt al meerdere jaren met leegstand. Tegelijkertijd is er in de regio een grote vraag naar woningen. De transformatie naar een woon-werkwijk is daarom zowel ruimtelijk noodzakelijk als maatschappelijk urgent. Wij willen daarom een deel van het huidige kantoren- en bedrijvenpark transformeren naar een nieuwe, hoogwaardige en duurzame woon- en werkwijk. De ambitie is om ongeveer 5.500 woningen te realiseren in Rivium.

Sinds 2018 werkt een multidisciplinair gemeentelijk team actief aan de gebiedsontwikkeling Rivium. In de startfase is met alle stakeholders en wijkplatforms een participatietraject doorlopen om de gevolgen van de transformatie van kantoren naar woningbouw gezamenlijk in beeld te brengen. Deze gedeelde visie is vastgelegd in het Gebiedspaspoort 1.0.

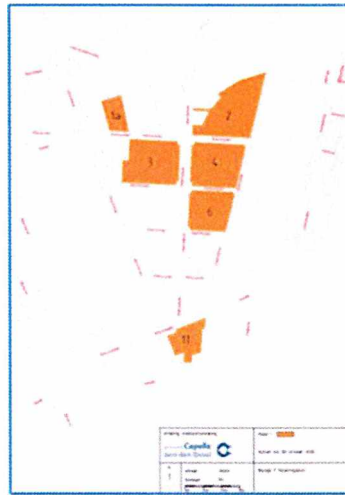
De succesvolle samenwerking met vijf marktpartijen heeft vervolgens geleid tot een verdere verdieping, resulterend in het Gebiedspaspoort 2.0. Aansluitend zijn de relevante planologische kaders uitgewerkt en zijn de financiële, wederzijds taakstellende verplichtingen met de marktpartijen afgestemd.

Eind 2025 zijn deze afspraken formeel bekrachtigd met de ondertekening van de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst (SOK 2025) en zes anterieure overeenkomsten (AOK's) voor de deelgebieden waarvoor nu dit nieuwe planologische pakket wordt aangevraagd.

De transformatie van Rivium vormt, zelfs in nationale context, een uitzonderlijke kans om binnen het bestaande stedelijke weefsel tussen Rotterdam en Capelle aan den IJssel een substantiële hoeveelheid duurzame woningen te realiseren.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied



Figuur 1.2: Fase 1 van de gebiedsontwikkeling

Het plangebied bestaat nu grotendeels uit bedrijfs- en kantoorlocaties. Langs de Abram van Rijckevorselweg (N210), de Nieuwe Maas en de Rivium Boulevard staan vooral kantoorpanden. Enkele kantoren zijn inmiddels getransformeerd tot wooncomplexen. In het westelijk deel van het gebied ligt de afvalwaterzuiveringsinstallatie, met daarop een windturbine.

De beoogde gebiedsontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan, waardoor een nieuw juridisch-planologisch kader nodig is. Op 4 juli 2022 besloot uw Raad om voor de gebiedsontwikkeling Rivium een bestemmingsplan op te stellen. Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het echter niet meer mogelijk om een bestemmingsplan op te stellen. In plaats daarvan werkten wij aan een wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-IMRO-omgevingsplan¹.

Naast deze omgevingsplanwijziging is ook een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. Dit rapport brengt de milieueffecten in beeld en onderzoekt verschillende alternatieven. Daarnaast hebben wij een beeldkwaliteitsplan+ (BKP+) opgesteld, waarin de beoogde ontwikkeling en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied zijn uitgewerkt.

De voorliggende omgevingsplanwijziging vormt het juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling van Rivium. Hierin vertaalden wij de ruimtelijke kaders uit het Gebiedspaspoort 2.0 (29 september 2020), het beeldkwaliteitsplan+ en het Milieueffectrapport naar concrete regels.

Deze omgevingsplanwijziging maakt de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Rivium mogelijk (zie figuur 1.2). In deze fase komen maximaal 5.000 woningen met bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals een supermarkt en een basisschool. Het MER is gebaseerd op de totale ontwikkeling van Rivium oftewel de realisatie van 5.500 woningen.

Uitwerking planvorming na gebiedspaspoort 2.0

In 2020 stelde uw Raad gebiedspaspoort 2.0 vast waarin de ambities en regels voor de gebiedsontwikkeling zijn opgenomen. De (ruimtelijk) juridische vastlegging hiervan in deze omgevingsplanwijziging en de privaatrechtelijke overeenkomsten is in lijn met dit gebiedspaspoort. Toch zijn er in de afgelopen 5 jaar een aantal zaken veranderd in beleid, regelgeving, marktsituatie of voortschrijdend inzicht waarmee nu niet helemaal aan alle letters van het gebiedspaspoort voldaan wordt. Uw Raad is hierin de afgelopen jaren meegenomen.

¹ Een TAM-IMRO omgevingsplan lijkt veel op een bestemmingsplan en voldoet aan de juridische vereisten van de Omgevingswet. Het behoudt daarbij nog de digitale structuur van een bestemmingsplan.

Het woningbouwprogramma met de *packagedeal* (voorjaar 2025) is iets aangepast, hierin is uw Raad meegenomen. De eis voor een minimumoppervlak per woning uit het gebiedspaspoort is vervallen, onder andere door het puntensysteem voor middeldure huur dat sinds 1 januari 2025 geldt. Het aandeel sociale woningen stijgt in fase 1 van 10% naar 20%, vanwege de toevoeging van studentenwoningen. Ook vervalt de verplichting om minstens 30% koopwoningen te bouwen. De bouw is namelijk makkelijker te financieren door institutionele beleggers (huur) dan door particuliere kopers. In de praktijk worden huurwoningen na oplevering vaak verkocht (*uitgepond*), zoals nu ook gebeurt bij de transformatie van Rive Republic. Daardoor verwachten we dat de 30% koop op termijn vanzelf wordt gehaald.

Verder stond in het gebiedspaspoort dat minimaal 5% van het bruto vloeroppervlak voor 'werken' moet worden gebruikt, waarbij horeca niet meetelde. Dit is nu aangepast: horeca telt voortaan wél mee als werkfunctie.

In het stedenbouwkundig en verkeerskundig ontwerp zijn vanwege technische redenen en voortschrijdend inzicht enkele keuzes iets anders uitgewerkt dan in het gebiedspaspoort. De parkshuttle rijdt om technische redenen niet op de openbare weg. Op het oostelijke deel van de Rivium 1^e straat wordt gemotoriseerd verkeer verboden, waardoor de fietsroute meer ruimte krijgt. Door deze wijziging ligt Blok 2 aan het Marktplaatsplein en moet het voldoen aan de stedenbouwkundige eisen die voor de marktplaatsblokken gelden. De ambitie, zoals weergegeven in het gebiedspaspoort, om een hoogwaardige, hoogstedelijke wijk met eigen karakter te realiseren, blijft ook met deze uitwerkingen overeind.

Wettelijk kader

In artikel 2.4 van de Omgevingswet staat dat de gemeenteraad één omgevingsplan vaststelt voor het gehele grondgebied van de gemeente. In dit plan staan alle regels voor de fysieke leefomgeving. De inhoud van het omgevingsplan bestaat nu nog vooral uit de bestemmingsplannen, maar actualiseren we de komende jaren steeds verder. De opzet van de regels in het gemeentebrede omgevingsplan is op dit moment nog in ontwikkeling. Dat maakt het lastig het omgevingsplan te wijzigen voor één specifieke ontwikkeling. Dat zou betekenen dat de gemaakte keuzes voor deze ontwikkeling direct gelden voor het hele omgevingsplan. Om de ontwikkeling voor het gemeentebrede omgevingsplan niet te belemmeren, maken we gebruik van de TAM-IMRO-methode. Daarmee leggen we een ontwikkeling vast in een apart, nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Voor Rivium gaat het om hoofdstuk 21b. In dit hoofdstuk staan alleen regels die gelden voor Rivium.

BEOOGD DOEL / EFFECT

De omgevingsplanwijziging Rivium biedt een nieuw planologisch kader en maakt de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Rivium mogelijk. In deze fase komen maximaal 5.000 woningen met bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals een supermarkt en een basisschool.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Het Milieueffectrapport (MER)

Het initiatief voor de gebiedstransformatie van Rivium is vòòr 1 januari 2024 getoetst aan de toen geldende wet- en regelgeving. Een mer-plicht kon toen ontstaan vanuit een plan-mer of een project-mer. In het geval van Rivium is sprake van een project-mer, omdat de transformatie van Rivium onder een stedelijk ontwikkelingsproject valt. Gezien de aard en omvang van het project en de eerdere onderzoeken is een MER opgesteld, hiervoor is de uitgebreide mer-procedure gevolgd, inclusief een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD).

NRD

Op 5 januari 2021 stelden wij de conceptnotitie "Reikwijdte en Detailniveau MER Het Nieuwe Rivium (NRD)" vast en legden deze ter consultatie voor aan uw gemeenteraad. Vervolgens heeft de notitie ter inzage gelegen en kon iedereen een zienswijze indienen. Tijdens de inzageperiode is ook een informatiebijeenkomst gehouden voor de omgeving van Rivium. Er kwamen uiteindelijk veertien reacties binnen op de conceptnotitie. Ook was er intensief overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De reacties leidden tot enkele aanpassingen in de definitieve NRD. Zo voegden we het thema hittestress, een begrippenlijst en beoordelingsscores toe en verduidelijkten we de rol van de DCMR. De definitieve NRD legden wij ter kennisname aan uw gemeenteraad voor.

MER

Voor de transformatie van Rivium is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. In het MER onderzochten wij verschillende ontwikkelvarianten en beoordeelden wij de effecten op onder meer verkeer, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstof en natuur. Daarbij verwerkten wij reacties van bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en betrokken bestuursorganen. Ook zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een actualisatie van het verkeersonderzoek.

Op basis van deze onderzoeken hebben wij een voorkeursalternatief bepaald. Hiervoor vergeleken wij een basisalternatief met 5.000 woningen en een plusalternatief met 6.000 woningen. Uit het MER blijkt dat de milieueffecten van beide alternatieven slechts beperkt verschillen. Omdat een groter woningbouwprogramma beter bijdraagt aan de regionale woningbouwopgave, hebben wij gekozen voor een voorkeursalternatief van circa 5.500 woningen, gecombineerd met ruimte voor bedrijven, voorzieningen en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Hiermee ontstaat een evenwicht tussen het realiseren van extra woningen en het behouden van een goede kwaliteit van de leefomgeving. Het MER laat zien dat de ontwikkeling van Rivium uitvoerbaar is, mits de voorgestelde maatregelen en randvoorwaarden worden toegepast.

Het voorkeursalternatief en de bijbehorende voorwaarden zijn opgenomen in de omgevingsplanwijziging voor Rivium. Een overzicht van maatregelen en aanbevelingen uit het MER staat in bijlage 5 van de motivering van de omgevingsplanwijziging.

Het omgevingsplan: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In artikel 4.2 van de Omgevingswet staat dat we in het omgevingsplan regels moeten stellen die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, voorheen een goede ruimtelijke ordening). Deze omgevingsplanwijziging bevat een uitgebreide motivering hiervoor.

Onderdeel hiervan zijn de diverse ruimtelijke en milieuonderzoeken. Hieruit blijkt dat er sprake is van ETFAL en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd. Hieronder lichten wij de belangrijkste onderwerpen uit de motivering toe:

Strijdigheid huidige planologische mogelijkheden

De eerste fase (zie figuur 1.2) van de transformatie van het huidige kantoren- en bedrijvenpark naar een nieuwe, hoogwaardige en duurzame woon- en werkwijk past niet binnen de geldende regels van het omgevingsplan. Daarom wijzigen we hier het omgevingsplan van bedrijven naar de functies wonen en de daarbij behorende voorzieningen.

In het overige deel van het gebied blijven de bedrijfs- en kantoorfuncties bestaan. We verlagen de bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 3.1 naar 2. Zo vermindert de mogelijke hinder van bedrijven en ontstaat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners. In de praktijk zijn er nu vooral kantoren, en komen – behalve bij de waterzuivering – nagenoeg geen zwaardere milieucategorieën voor.

Op basis van nader onderzoek is (zie bijlage 38 bij de motivering van de omgevingsplanwijziging) geconstateerd dat drie bestaande milieucategorie 3 bedrijven zijn gelegen binnen de richtafstand van 30 meter² van locaties waar woningen mogelijk worden gemaakt. Woningbouw op deze locaties is mogelijk, mits bij de verdere uitwerking en vergunningverlening rekening wordt gehouden met deze aanwezige bedrijven. Daarom wordt een maatwerkaanduiding opgenomen om zowel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de belangen van de bedrijven te waarborgen. Daarnaast wordt aan de voormalige kantoorpanden, die reeds met een omgevingsvergunning zijn getransformeerd tot woningen, alsnog een woonfunctie toegekend. Op deze manier wordt de planologische regeling in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

Programmastaat

De beoogde ontwikkeling bestaat uit verschillende functies. De omgevingsplanwijziging maakt (studenten)woningen, short stay, commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven mogelijk.

Het programma voor wonen, short stay en detailhandel is per bouwblok vastgelegd in tabel 1.1. Deze tabel maakt deel uit van de regels van de omgevingsplanwijziging, zodat we bij toekomstige omgevingsvergunningaanvragen kunnen toetsen of de aantallen en oppervlakten per functie kloppen. In totaal maakt deze omgevingsplanwijziging de realisatie van maximaal 5.000 woningen mogelijk. Er komt een divers aanbod aan woningtypen:

Minimaal 20% sociale huurwoningen;

Minimaal 40% in het middensegment (middeldure huur of betaalbare koop).

Dit is ook zo vastgelegd in de regels van de omgevingsplanwijziging. Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale omgevingsverordening moeten we voor binnenstedelijke projecten de behoefte aan de betreffende functies beschrijven. Deze "laddertoets" is als bijlage 1 bij de motivering van de omgevingsplanwijziging gevoegd. We concluderen dat de beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande beleid (o.a. Omgevingsvisie en Programma Economie) en de ambities voor het gebied zoals beschreven in het Gebiedspaspoort 2.0. Omdat Rivium een langlopend project is en beleid tussentijds wijzigt, past het project gedeeltelijk binnen het huidige woonbeleid. Dit beleid is in 2024 aangepast en voor die tijd legden we verschillende bestuurlijke afspraken vast, zoals over het woningbouwprogramma met de provincie Zuid-Holland. Daarnaast geeft de beoogde ontwikkeling invulling aan de grote woningbehoefte in de stad en de regio. Het plan is afgestemd met de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en de provincie.

Bouwblok	wonen				short stay	supermarkt	kleinschalige detailhandel	horeca
	totaal (aantal)	sociale huur (aantal)	studentenwoningen (aantal)	middeldure huurwoningen (aantal)	maximaal bvo	maximaal bvo	maximaal bvo	maximaal bvo
1A	262		119	143				
2	763	70	83	306				
3	1592	162	157	637	10.000	2.000	1.250	
4	990	132	0	358				1.720
6	769	79	75	308	2.900			
11	624	59	66	250	2.990			760
1A, 2, 3 en/of 6 gezamenlijk								520
Totaal	5.000	502	500	2.002	15.890	2.000	1.250	3.000

Tabel 1.1: Programmastaat Rivium

Mobiliteit

Conform het Gebiedspaspoort 2.0 hanteren wij bij de ontwikkeling van Rivium het STOMP-principe. Daarbij geven wij voorrang aan lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit, waardoor Rivium minder afhankelijk wordt van de privéauto. De mobiliteitsmaatregelen voor het gebied zijn hierop gebaseerd en uitgewerkt in de Mobiliteitsaanpak Rivium 2020-2030, dat als bijlage 34 bij de motivering van de omgevingsplanwijziging is opgenomen.

De relatief lage prioriteit voor de auto uit zich onder andere in de specifieke parkeernormen die van toepassing zijn in Rivium. De parkeernormen voor Rivium stelde uw gemeenteraad gezamenlijk met

² Richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

het gebiedspaspoort 2.0 in 2020 vast. Bijzonder hieraan is dat deze niet alleen als minimumnormen gelden, maar ook als maximum. Hiermee beperken we de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkelingen.

De parkeernormen voor Rivium zijn momenteel al van kracht via het gemeentebrede omgevingsplan. Wij hebben een ontwerp van de actualisatie van deze normen vastgesteld en deze vrijgegeven voor terinzagelegging samen met de ontwerpomgevingsplanwijziging en de bijbehorende stukken.

De actualisatie is een verdere aanvulling en update van de Nota Parkeernormen Rivium die uw gemeenteraad eerder vaststelde. In de vorige nota werd namelijk geconstateerd dat enkele functies ontbraken en dat niet duidelijk was hoe te komen van een parkeernorm naar een goede berekening van de parkeerbehoefte.

In deze geactualiseerde versie voegden we daarom enkele functies toe. Ook is in deze versie uitvoeriger beschreven op welke manier met de parkeernormen moet worden gerekend. De parkeernormen die al in de vorige versie van de Nota Parkeernormen Rivium stonden, pasten we in deze versie niet aan (zie bijlage 7 Raadsvoorstel). Alleen voor studentenwoningen brachten we de norm voor bewoners terug van 0,1 naar 0.

Ten opzichte van het ontwerp van de actualisatie die ter inzage heeft gelegen, is een nog een aantal kleine aanscherpingen doorgevoerd. Het gaat dan onder andere om de aanwezigheidspercentages van een aantal functies, zie verder het document ambtshalve wijzigingen. Wij stellen uw raad voor de Nota Parkeernormen Rivium, actualisatie 2025, vast te stellen.

Openbare ruimte

De visie op de openbare ruimte van Rivium staat in het Gebiedspaspoort 2.0 en het BKP+. De verdere uitwerking gebeurt in een Programma van Eisen (PvE) en een inrichtingsplan.

De buitenruimte is belangrijk voor het leven en de beleving in Rivium. Het vormt het hart van de wijk en zorgt voor levendigheid. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- De buitenruimte bestaat uit hoogwaardige, groene en flexibele openbare plekken zoals straten, pleinen en parken waar mensen prettig kunnen bewegen;
- De inrichting is klimaatbestendig, groen en natuurinclusief, met aandacht voor veiligheid, gezondheid en beleving;
- Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden;
- Groen en water vormen samen een natuurnetwerk dat door de hele wijk loopt;
- Het ecologisch netwerk houdt rekening met beschermde diersoorten; verder onderzoek bepaalt welke soorten het best bijdragen;
- De groene ooststrand geldt als verbinding tussen rivier, dijk en park, met bloemrijk gras en ecologische oevers;
- Er komt een integraal waterplan, zodat waterberging efficiënt wordt gecombineerd met groen en gebruikruimte;
- De rivier wordt beter beleefbaar gemaakt, vooral bij het Maasplein;
- Er komen bijzondere waterelementen op plekken als het Marktplaats, Riviumpark en Maasplein;
- We voegen nieuwe wandel- en sportroutes toe, met balans tussen recreatie en natuurbehoud;
- Langs paden en pleinen komen zitplaatsen, verlichting en speel- en beweegvoorzieningen;
- Belangrijke plekken krijgen eigen materialen en straatmeubilair met referenties aan het stoere karakter van Rivium;
- In andere delen sluit de inrichting aan bij de stijl van Capelle aan den IJssel;
- Door de hoge ambities is extra beheer en onderhoud nodig. Wij stemmen dit af met de toekomstige beheerorganisatie;
- Ook op Rotterdams grondgebied komen aanpassingen; hierover is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Rotterdam.

Ecologie

Voor de ontwikkeling van Rivium is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in het plangebied beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Voor werkzaamheden die deze verblijfplaatsen kunnen beïnvloeden, is daarom een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit vereist.

Ontwikkende partijen moeten hiervoor bij de verdere uitwerking een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aanvragen bij de provincie. De aanwezigheid van deze beschermde soorten staat de ontwikkeling van Rivium niet in de weg, mits aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan.

In oktober 2025 is onderzoek gedaan naar de gevolgen van depositie van stikstof door de nieuwe ontwikkeling op nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000). De conclusie is dat de berekende extra depositie niet leidt tot effecten op Natura 2000 en dat significant negatieve effecten op de Natura 2000-instandhoudingsdoelen voor de Biesbosch wordt uitgesloten, ook in cumulatie met andere projecten. De Omgevingsdienst Haaglanden onderschrijft deze conclusies.

Hogere waarde Wet geluidhinder (Wgh)

De omgevingsplanwijziging borgt een aanvaardbaar geluidsniveau van wegverkeer (onder andere de A16) en industrie (onder andere industrieterrein Stormpolder) op geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen. Omdat voor industrieterrein Stormpolder nog geen geluidproductieplafond (GPP) is vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing totdat het GPP als omgevingswaarde is vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek van 18 april 2024 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Stormpolder op een aantal locaties wordt overschreden. Voor een deel van de woningen kan met toepassing van een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) worden voorzien in een aanvaardbare situatie. Daarom hebben wij een hogerewaardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder doorlopen.

Tijdens deze procedure is één zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit hogere waarden. Wij hebben deze zienswijze beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen Rivium. De zienswijze gaf geen aanleiding het besluit aan te passen, waarna wij de hogere waarden hebben vastgesteld.

Voor de woningen in Blok 11 hebben wij een hogere waarde van maximaal 55 dB(A) vastgesteld. Daarbij hebben wij aanvullende voorwaarden opgenomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, zoals eisen aan de situering en uitvoering van woningen. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de omgevingsplanregels (artikel 22.1) en worden bij de vergunningverlening getoetst. Hiermee is een akoestisch aanvaardbare situatie geborgd.

BKP+

De ontwikkeling van Rivium verandert het gebied ingrijpend en geeft het een nieuwe identiteit. Omdat het reguliere welstandsbeleid in deze situaties als advies- en toetsingskader vaak niet geschikt is, stellen wij voor dit soort ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan vast. Met een beeldkwaliteitsplan worden de gewenste ruimtelijke kwaliteit en samenhang bij de verdere ontwikkeling van het gebied geborgd.

Voor Rivium is een Beeldkwaliteitsplan+ (BKP+) opgesteld (zie bijlage 3 van Raadsvoorstel). Dit plan legt de stedenbouwkundige kaders vast en vertaalt de ambities uit het Gebiedspaspoort 2.0 naar concrete ontwerpprincipes. Samen met betrokken partijen zijn de belangrijkste ruimtelijke thema's verder uitgewerkt, zowel op gebieds- als op blokniveau.

Dit BKP+ regelt meer dan een regulier beeldkwaliteitsplan. Het gaat over meer dan welstand. Het onderdeel welstand is in het BKP+ in hoofdstuk 12 beschreven. Het BKP+ is ook bedoeld als toetsingskader voor toekomstige nieuwe initiatieven die nu nog niet rechtstreeks in deze omgevingsplanwijziging worden mogelijk gemaakt. Ook is het een leidraad bij het gesprek dat wij met ontwikkelende partijen voeren bij de uitwerking van de bouwplannen die wel in het plan mogelijk gemaakt worden. Daarnaast zijn er op het gebied van bezonning en windhinder normen opgenomen die een rechtstreekse doorwerking hebben vanuit de omgevingsplanwijziging. In de omgevingsplanwijziging wordt hier namelijk met een dynamische verwijzing naar verwezen.

Relatie met de omgevingsplanwijziging

Sommige onderdelen van het BKP+ zijn rechtstreeks opgenomen in de planregels, zoals:

- Massa en bouwhoogte;
- Functies in plinten;
- Programma voor wonen en werken;
- Verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte;
- Aspecten van natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie.

De welstandseisen uit hoofdstuk 12 van het BKP+ worden onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota 2025. Zo blijft er ruimte voor maatwerk, maar blijft toetsing wel consistent.

Om het BKP+ als beleidsregel te kunnen gebruiken, is deze als onderdeel van de omgevingsplanwijziging in procedure gebracht. Inhoudelijk zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het BKP+. Wel is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het BKP+ zodat deze aansluit op de regels van de omgevingsplanwijziging.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES/ WIJZE VAN DEKKING

De ontwikkelende partijen van fase 1 van deze omgevingsplanwijziging ontwikkelen hun blokken voor eigen rekening en risico. Zij hebben met hun stichtingskostenberekeningen aangetoond dat de realisatie van het afgestemde programma haalbaar is. Plankosten voor een bouwplan (zie artikel 8.13 en 13.11 Omgevingsbesluit) moeten wettelijk worden verhaald. Voor deze planontwikkeling worden de plankosten en grotendeels ook kosten voor de inrichting van het openbaar gebied verhaald bij de ontwikkelaars door middel van een Dynamische Gebieds Exploitatie (DGE), die onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) en anterieure overeenkomsten. Ook mogelijke nadeelcompensatie wordt op deze manier verhaald.

Daarnaast is door het Rijk in het kader van de WOKT een subsidie toegekend die de realisatie van een aantal civieltechnische werken mogelijk maakt. Deze zijn essentieel om een goede verkeersafwikkeling te kunnen garanderen.

Aanvullend op de privaatrechtelijke afspraken zijn in deze omgevingsplanwijziging in artikel 23 regels opgenomen voor het verhalen van de plankosten. Deze zijn echter alleen relevant op het moment dat een privaatrechtelijke overeenkomst wordt ontbonden. Dit scenario doet zich voor als één van de ontwikkelaars failliet verklaard wordt en zijn bezittingen door een derde partij gekocht worden. De in de omgevingsplanwijziging opgenomen regels voor het verhalen van de plankosten, zijn dus niets meer dan een beheersmaatregel voor het bovengenoemde risico.

Advies Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingssaldo.

B E S L U I T :

1. De Nota van beantwoording zienswijzen omgevingsplanwijziging Rivium en de nota ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21b Rivium" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21b Rivium" vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan plus Rivium gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan plus Rivium vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan plus toe te voegen aan de welstandsnota 2025 en hierdoor integraal onderdeel te maken van deze nota.
5. Het MER Rivium 3.0 vast te stellen;
6. Het Raamwerk MEP (Monitoring en Evaluatieprogramma) Rivium vast te stellen;
7. De "Parkeernormen Rivium, actualisatie 2025" vast te stellen.

REACTIES VAN DERDE/ FORMELE INSpraak EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Na vrijgave door ons college, lag het ontwerp van de omgevingsplanwijziging Rivium van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpplan. Binnen de termijn ontvingen wij 22 zienswijzen en 1 advies.

Drie indieners dienden tijdig een pro forma zienswijze in en vulden deze binnen de gestelde termijn aan. Daarnaast lichtte één indiener enkele maanden later een eerder tijdig ingediende zienswijze nader toe. Voor de volledigheid hebben wij deze toelichting meegenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen.

Alle overige zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Wij hebben de zienswijzen beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen Rivium. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar deze conceptnota.

Omwonenden, bedrijven in en rond het plangebied, belangenorganisaties en ketenpartners dienden zienswijzen in. De reacties gaan onder meer over verkeer en parkeren, aantasting van het woon- en leefklimaat, bouw hinder, functietoedeling, concurrentie, onteigening en participatie. Om de ingediende zienswijzen zorgvuldig te beoordelen en waar nodig nader te verduidelijken, zijn wij met een aantal indieners en betrokken partijen in gesprek gegaan. Een deel van de zienswijzen leidt tot aanpassingen in de omgevingsplanwijziging Rivium.

Naast de ingediende reacties hebben wij ook ambtelijke wijzigingen die we willen doorvoeren in de omgevingsplanwijziging (zie hiervoor de nota van ambtshalve wijzigingen). Deze wijzigingen herstellen omissies en verduidelijken, verbeteren of vullen het plan aan. Daarmee vergroten we de leesbaarheid en verduidelijken we de bedoeling van planregels.

Daarnaast zijn het volledige nadere soortenonderzoek, een addendum van het bezonningsonderzoek voor de wijk Fascinatio, een actualisatie van de notitie bedrijven en milieuzonering en het positief advies van de Omgevingsdienst Haaglanden met betrekking tot stikstofeffecten als gevolg van de ontwikkeling op Rivium als bijlage 46 aan de motivering toegevoegd.

VOORTRAJECT**Participatie**

Participatie is verplicht onder de Omgevingswet voor omgevingsplanwijzigingen, maar de wet schrijft niet voor hoe dit precies moet gebeuren. Bij het wijzigingsbesluit moet uw raad toelichten hoe bewoners en andere betrokkenen zijn geraadpleegd. De participatie bij Rivium sluit volledig aan op de uitgangspunten van de Omgevingswet (2024) en het Capels Participatiehandboek (2023). Omdat de planontwikkeling al in 2017 startte, is een deel van het proces voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze kaders ingericht, maar steeds volgens dezelfde principes van transparantie, vroegtijdige betrokkenheid en zorgvuldige belangenafweging.

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft vanaf 2017 een intensief en continu participatieproces ingericht. Het proces kenmerkt zich door een bewuste combinatie van informeren, raadplegen en samenwerken. Per fase is telkens bepaald wie betrokken moest worden en hoeveel invloed zij op het plan konden hebben.

In de bijna tien jaar planvorming zijn alle relevante doelgroepen stelselmatig en herhaaldelijk betrokken: bedrijven en het Parkmanagement Rivium, bewoners van de Capelse wijken Fascinatio en Capelle-West, de Rotterdamse wijkraad Kralingseveer, maatschappelijke organisaties en mede-overheden. De participatie omvatte co-creatiesessies, themabijeenkomsten per deelgebied, proefondervindelijke experimenten zoals de proefknip op de Rivium Boulevard, klankbordgroepen, wijkoverlegplatforms (WOP's), individuele gesprekken met eigenaren en ondernemers en een inloopavond over het ontwerp van de omgevingsplanwijziging in januari 2026. Opgehaalde zorgen en wensen zijn daar waar nodig en mogelijk aantoonbaar verwerkt in de plannen, onder meer via aanvullende maatregelen in de MER, aanpassingen aan de Mobiliteitsaanpak 2020-2030 en het Beeldkwaliteitsplan Plus.

Er is een participatieverslag opgesteld dat de volledige geschiedenis en opbrengsten van dit proces documenteert. Het verslag is opgenomen als bijlage 41 bij de motivering van deze omgevingsplanwijziging.

Afstemming met andere bestuursorganen en adviseurs

In het najaar van 2023 vond vooroverleg plaats met diverse overheden en instanties. Zij reageerden op het voorlopige bestemmingsplan en MER 2.0. Bij het aanbieden van de twee documenten hebben we laten weten dat wij het ontwerpbestemmingsplan niet meer vóór 31 december 2023 ter inzage konden leggen. Daarom is het plan omgezet naar een (TAM-)omgevingsplan, passend bij de Omgevingswet (sinds 1 januari 2024).

De keuze om het vooroverleg te baseren op plandocumenten die nog gericht waren op een bestemmingsplanprocedure, heeft geen belemmering gevormd. De inhoud en opzet van de beoogde gebiedsontwikkeling bleven namelijk grotendeels hetzelfde. Bovendien is het vooroverleg juist bedoeld om reacties te verkrijgen waarmee het plan kan worden verbeterd. Deze reacties zijn daar waar nodig en mogelijk verwerkt in de omgevingsplanwijziging voor Rivium.

Aan de volgende organisaties zijn de plandocumenten toegestuurd met een verzoek om een vooroverlegreactie: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Rijkswaterstaat, Gemeente Rotterdam, provincie Zuid-Holland, DCMR, Gasunie, KPN, RET, Evides, Stedin, Tennet, GGD, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en Archeologie Rotterdam.

De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg. Daarin staat ook of en op welke wijze de overlegreacties tot aanpassingen, aanvullingen en/of verbeteringen van het plan hebben geleid. De Nota vooroverleg is naar de organisaties toegezonden die een vooroverlegreactie indienden.

Een aantal weken voorafgaand de formele terinzagelegging van het TAM-IMRO omgevingsplan, het BKP+, de MER en de geactualiseerde parkeernormen zijn de betreffende stukken toegestuurd aan: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de provincie Zuid-Holland, DCMR, GGD en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

VERVOLGTRAJECT

Wanneer uw gemeenteraad de omgevingsplanwijziging vaststelt, maken we het definitieve besluit bekend en publiceren we de stukken via 'het Kontakt IJssel- en Lekstreek', het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl en de gemeentelijke website.

De stukken worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd en zijn tijdens de beroepstermijn te bekijken op het omgevingsloket via www.omgevingswet.overheid.nl (regels op de kaart) en in de hal van het gemeentehuis aan de Rivierweg 111.

Belanghebbenden kunnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in beroep gaan tegen het besluit tot het vaststellen van de omgevingsplanwijziging. Het gewijzigde omgevingsplan treedt 4 weken na de dag van bekendmaking van de vaststelling van de omgevingsplanwijziging in werking. Het indienen van beroep verandert dit niet, tenzij er een voorlopige

voorziening wordt ingediend en deze wordt toegewezen. Indien beroep wordt ingediend, wordt deze omgevingsplanwijziging pas onherroepelijk na een positieve uitspraak van de ABRvS.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en –Beheer van 22/23 juni 2026

BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT

1. Nota van beantwoording zienswijzen Rivium;
2. Ambtshalve wijzigen
3. TAM omgevingsplan Rivium (regels, verbeelding, motivering en bijbehorende bijlagen);
4. MER 3.0 (opgenomen als bijlage 4 tot en met 34 motivering van het omgevingsplan);
5. BKP+;
6. Besluit Hogere Waarde;
7. Parkeernormen Rivium, actualisatie 2025.

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Chantal van Hemert, c.van.hemert@capelleaandenijssel.nl, 06-50055508

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

R. Elling MA

drs. J.J. Manusama

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 juni 2026

B E S L U I T :

1. De Nota van beantwoording zienswijzen omgevingsplanwijziging Rivium en de nota ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21b Rivium" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21b Rivium" vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan plus Rivium gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan plus Rivium vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan plus toe te voegen aan de welstandsnota 2025 en hierdoor integraal onderdeel te maken van deze nota.
5. Het MER Rivium 3.0 vast te stellen;
6. Het Raamwerk MEP (Monitoring en Evaluatieprogramma) Rivium vast te stellen;
7. De "Parkeernormen Rivium, actualisatie 2025" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2026,

De griffier,

drs. T.A. de Mik

de voorzitter,

drs. J.J. Manusama
