

Verslag inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan Capelle-West

projectnr. 0234676.00
revisie 04
augustus 2012

auteur(s)

mr. A.C. Clerx
ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Capelle a/d IJssel - Stadsontwikkeling
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

datum vrijgave

20 augustus 2012

beschrijving revisie 04

Definitief

goedkeuring

mr. A.C. Clerx

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Inhoud

	blz.
1 Bestemmingsplan Capelle-West.....	2
1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	2
1.1.1 <i>Inspraak ingevolge de inspraakverordening</i>	2
1.1.2 <i>Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro</i>.....	17
1.1.3 <i>Ambtshalve wijzigingen</i>	20

1 Bestemmingsplan Capelle-West

1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Capelle-West wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners.

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

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

In het navolgende rapport zijn de inspraakreacties en de wettelijke vooroverlegreacties in afzonderlijke hoofdstukken samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Capelle-West wordt aangepast. Tot slot zijn de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan opgenomen.

1.1.1 *Inspraak ingevolge de inspraakverordening*

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

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

Inspraakreacties

Van de onderstaande bedrijven/ personen zijn reacties ontvangen:

1. Bewoner Van Speykstraat 15;
2. Bewoner De Ruyterstraat 17;
3. Bewoner Evertsenstraat 9 - 11;
4. Stichting Buurtgroep Capelle-West, p/a Doormanstraat 10;
5. Boom hoveniersbedrijf, Piet Heinstraat 14;
6. De IJsselmolen B.V., Nijverheidstraat 50;
7. BMD Advies, namens Machinefabriek G. Olthof N.V., Nijverheidstraat 120 - 124;
8. Hoveniersbedrijf Van Wageningen, Abel Tasmanstraat 28;
9. YVC Holding, p/a Smits Holding B.V., Postbus 23528, 3001 KM Rotterdam;
10. Oliehandel Terlouw, Nijverheidstraat 20;
11. De Jong Schilders B.V., Nijverheidstraat 58-60.

Mondelinge inspraakreactie

12. Bewoner De Ruyterstraat 15

Reactie 1: Bewoner Van Speykstraat 15.

- a. In voorgaande bestemmingsplannen (1978, 1997) wordt als één van de uitgangspunten het "eigen dorpse karakter" van Capelle-West benoemd. Het inpassen in het voorontwerp bestemmingsplan van het appartementencomplex Evertsenstraat met 7 woonlagen past hierbij niet. Verzoek om op deze plaats maximaal 4 bouwlagen te hanteren zoals bij het Doormanplein en de Evertsenstraat.

Beantwoording

Voor het appartementencomplex aan de Evertsenstraat is een zelfstandige ruimtelijke procedure gevoerd. Op 13 december 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders het projectbesluit vastgesteld. Deze procedure is afgerond en de uitkomst hiervan is verwerkt in het bestemmingsplan. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het niet mogelijk om een inspraakreactie tegen het plan Evertsenstraat in te dienen.

- b. In het gebied 'De Loedt' geldt ook 1 hoofdgebouw (woning) per kavel. Het splitsen van de kavel Nijverheidstraat 337 om een tweede woning mogelijk te maken schept een precedent en is ook in strijd met de afspraken uit het verleden waarbij vervangende nieuwbouw op perceel 337 is toegestaan in combinatie met de bebouwing op het links ernaast gelegen perceel. Op dit laatstgenoemde perceel (eigenlijk twee percelen) zijn twee veel grotere woningen dan de oorspronkelijk aanwezige gebouwd. Het maximum met 1 woning op perceel 337 is dus bereikt.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Capelle-West (1997) is voor het gebied 'De Loedt' in artikel 5.2 onder C aangegeven dat 'het bestaande aantal hoofdgebouwen binnen het gebied mag niet worden vergroot'. Op deze locatie stonden voorheen twee woningen waardoor het realiseren van 1 extra hoofdgebouw past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

In de raadsbehandeling (14 maart 2000, agendapunt 25a) en het uiteindelijke raadsbesluit (3 april 2000) is vast komen te staan dat op het perceel ruimte is om twee woningen (hoofdgebouwen) te realiseren op het perceel ter vervanging van de woningen Nijverheidstraat 337 en 339. Een maximale inhoudsmaat voor het hoofdgebouw is niet vastgelegd.

- c. Gevraagd wordt of het toestaan van een tweede woning op het perceel De Ruyterstraat 15 geen precedent schept voor andere percelen van de De Ruyterstraat.

Beantwoording

Een precedent ontstaat binnen hetzelfde bestemmingsplan, met dezelfde regeling en in vergelijkbare situaties. Het perceel De Ruyterstraat 15 heeft ten opzichte van de overige percelen een unieke ligging als 'hoekperceel' waarbij tevens de zijkant van dit perceel grenst aan de benedendijks gelegen Nijverheidstraat. Daarnaast bestaat dit perceel uit twee afzonderlijke percelen die te herleiden zijn uit de tijd van de dijkversterking. Bovendien is de bouwmogelijkheid op deze locatie met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Een directe bouwtitel ontstaat pas met een wijzigingsplan waarbij aan alle gestelde wijzigingsregels moet worden voldaan. Van een precedent werking is derhalve geen sprake.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reactie 2: Bewoner De Ruyterstraat 17.

- a. Op de kavels De Ruyterstraat 15 en Nijverheidstraat 337 worden per kavel 1 nieuwe woning toegestaan terwijl op deze kavels nooit een hoofdgebouw heeft gestaan. Op de kavel De Ruyterstraat 15 hebben nooit twee hoofdgebouwen gestaan en al helemaal niet achter elkaar. Voor de kavel aan de Nijverheidstraat zijn in het verleden mogelijkheden geschapen om de bungalow te bouwen van 'de notaris van Capelle' door bouwvolumes te bundelen. Naar nu blijkt zijn er in het verleden geen aanpassingen gedaan zodat de bouwmogelijkheid blijft bestaan terwijl er nooit een hoofdgebouw op het achterliggende kavel heeft gestaan.

Beantwoording

Het perceel De Ruyterstraat 15 heeft ten opzichte van de overige percelen een unieke ligging als 'hoekperceel' waarbij tevens de zijkant van dit perceel grenst aan de benedendijks gelegen Nijverheidstraat. Daarnaast bestaat dit perceel uit twee afzonderlijke percelen die te herleiden zijn uit de tijd van de dijkversterking. De bouwmogelijkheid op deze locatie is met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Een directe bouwtitel ontstaat pas met een wijzigingsplan waarbij aan alle gestelde wijzigingsregels moet worden voldaan. Het realiseren van deze woning biedt ook de kans om het oorspronkelijke slagenlandschap te versterken door de gedempte sloot achter de kavel weer te openen en door te trekken richting de dijk. De ontsluiting van het achterste deel van de kavel moet via de Ruyterstraat, maar daar ligt op dit moment ook al de ontsluiting, dus zal het straatbeeld van het beschermde dorpsgezicht niet worden aangetast.

In het bestemmingsplan Capelle-West (1997) is voor het gebied 'De Loedt' in artikel 5.2 onder C aangegeven dat 'het bestaande aantal hoofdgebouwen binnen het gebied mag niet worden vergroot'. Op deze locatie stonden voorheen twee woningen waardoor het realiseren van 1 extra hoofdgebouw past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

- b. Bebouwing op beide percelen zal gepaard gaan met het rooien van een aanzienlijk aantal bomen wat in dit toch al schaars begroeide stedelijk gebied onaanvaardbaar is.

Beantwoording

Bij de realisatie van beide woningen zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Naast beschermde diersoorten zal bij de locatie van de woningen ook het bestaande groen een rol spelen. Bovendien zal, indien er bomen moeten worden verwijderd, een omgevingsvergunning voor het kappen moeten worden aangevraagd bij de gemeente. Een onderdeel van de vergunningverlening kan een herplantplicht inhouden.

- c. Voor bebouwing van beide kavels is behalve financieel gewin voor de eigenaren geen enkele noodzaak. Er staat immers genoeg te koop in deze regio.

Beantwoording

Het staat een ieder vrij om een bouwvoornemen te ontwikkelen en deze voor te leggen aan de gemeente. Het (directe) verband tussen financieel gewin en bouwplan wordt niet gedeeld. Elke bouwvoornemen of bouwplan wordt door de gemeente getoetst op onder andere stedenbouwkundige inpasbaarheid. In de nu voorliggende plannen kan de gemeente zich vinden. De motivatie hiervoor is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en eerder in de Ruimtelijke Visie Capelle-West (gemeente Capelle aan den IJssel, mei 2010).

- d. Meer woningen zullen in dit landschap horizonvervuiling zijn voor de bewoners van de Ruyterstraat en passanten fietsend dan wel rijdend langs 'De Kleine Loet'.

Beantwoording

Aan de bouwmogelijkheden zijn voorwaarden verbonden (zie hoofdstuk 4 uit de toelichting van het bestemmingsplan, de verbeelding en de planregels). Deze voorwaarden zien ondermeer toe op de exacte positie van het hoofdgebouw ten opzichte van de omgeving. Door situering achter het bestaande hoofdgebouw (Nijverheidstraat 337) en ter plaatse van huidige schuur (De Ruyterstraat 15) is de afstand en positie tot aan het openbaar gebied vastgelegd. De horizonvervuiling wordt niet herkend.

- e. In het bouwplan De Ruyterstraat is privacy niet meer gewaarborgd, er zullen ramen geprojecteerd worden richting het perceel Ruyterstraat 17.

Beantwoording

Het exacte ontwerp van de woning op het perceel De Ruyterstraat 15 is nog niet bekend. Gelet op de ligging van het perceel en de aangrenzende omgeving (waaronder de dijk) is de verwachting niet dat de noordgevel, grenzend aan het perceel De Ruyterstraat 17, zal worden voorzien van veel ramen.

Mocht reclamant alsnog van mening zijn dat hij planschade leidt dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een verzoek tot het vergoeden van planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als het gevolg van onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht is. Eventuele planschade maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomst met de initiatiefnemers van het plan. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen of zij tot vergoeding van de planschadeclaim overgaan.

- f. *gevraagd wordt naar een toelichting op de stedenbouwkundige uitgangspunten, ontsluiting en toekomst van het nog open gebied van 'De Kleine Loet'.*

Beantwoording

Een toelichting is verwoord in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan en de Ruimtelijke Visie Capelle-West. Het gaat te ver om het gehele hoofdstuk als beantwoording aan te halen. Uitgangspunt is in ieder geval de bouw mogelijkheden zodanig te positioneren (achter bestaand hoofdgebouw (Nijverheidstraat 337) c.q. op positie van grote schuur (De Ruyterstraat 17) dat de landschappelijke impact minimaal is. De ruimtelijk-juridische regeling is opgenomen in de wijzigingsregels (wijzigingsbevoegdheid 2) van het ontwerpbestemmingsplan Capelle-West.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reactie 3: Bewoner Evertsenstraat 9 - 11.

- a. *Het pand aan de Evertsenstraat 9-11 wordt gebruikt als opslag en kantoor van een evenementenbureau (nummer 9) en als zaal geschikt voor trainingen, workshops en yoga (nummer 11). Ook wordt de zaal verhuurd aan derden voor diverse activiteiten. Op het pand rust de bestemming 'Bedrijf, maximaal categorie 1'. Verzocht wordt om de huidige activiteiten toe te staan in het bestemmingsplan.*

Beantwoording

Het pand Evertsenstraat 9-11 is bestemd als bedrijfspand. Het geven van workshops (dienstverlening) en het gebruiken van het pand als zelfstandige kantoorruimte (kantoor) is op grond van het voorontwerpbestemmingsplan niet mogelijk. Het gebruiken van het pand als kantoor is derhalve niet toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarbij binnen de bestemming 'Bedrijf' zelfstandige kantoren zijn toegestaan met een oppervlak van maximaal 250 m². Deze kantoren moeten een plaatselijk verzorgend karakter en/of plaatselijk gevestigd zijn op basis van artikel 6.1 sub b van het vigerende bestemmingsplan Capelle West 1997. Deze regeling voor kleinschalige lokale kantoren wordt overgenomen in het bestemmingsplan Capelle West.

Zaalverhuur (dienstverlening) aan derden past niet binnen de bestemmingsregeling. Een functie als 'wijk- en/of buurtcentrum' valt op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan in milieucategorie 2 vanwege het maatgevende aspect geluid. Gelet op de beperkte parkeervoorzieningen in de directe omgeving is de bestemmingsregeling zodanig opgenomen dat alleen kleine (startende) bedrijvigheid kan worden uitgevoerd en parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Het aanpassen van de bestemming naar 'Kantoor' en/of 'Dienstverlening' is mede gelet op de verkeersaantrekkende werking van deze functies afgezet tegen een bedrijf in een lichte milieucategorie niet wenselijk.

De mogelijkheden voor het gebruik van het perceel is vastgelegd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij de regels is opgenomen. In deze lijst zijn bedrijven genoemd met daarbij de milieucategorie. Activiteiten vallend binnen milieucategorie 1 zijn toegestaan.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het opnemen van een regeling voor vestiging van lokale kantoren met een maximaal oppervlak van 250 m² binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Reactie 4: Stichting Buurtgroep Capelle-West, p/a Doormanstraat 10.

- a. De Ruyterstraat 15: de buurtgroep is geen voorstander voor de bouw van één nieuwe woning op dit perceel. Nu staat er op deze locatie een schuur. Mocht het bouwen van een woning toegestaan worden dan wordt gevreesd voor bouwplannen van overige bewoners aan de De Ruyterstraat op dezelfde hoogte en splitsing van de woonkavels (precedentwerking). Het bouwen van een woning vestoord c.q. doet inbreuk op de bestaande bebouwingsstructuur aan de zijde van de De Ruyterstraat.

Beantwoording

Het perceel De Ruyterstraat 15 heeft ten opzichte van de overige percelen een unieke ligging als 'hoekperceel' waarbij tevens de zijkant van dit perceel grenst aan de benedendijks gelegen Nijverheidstraat. Daarnaast bestaat dit perceel uit twee afzonderlijke percelen die te herleiden zijn uit de tijd van de dijkversterking. De bouwmogelijkheid op deze locatie is met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Een directe bouwtitel ontstaat pas met een wijzigingsplan waarbij aan alle gestelde wijzigingsregels moet worden voldaan. Het realiseren van deze woning biedt ook de kans om het oorspronkelijke slagenlandschap te versterken door de gedempte sloot achter de kavel weer te openen en door te trekken richting de dijk. De ontsluiting van het achterste deel van de kavel moet via de Ruyterstraat, maar daar ligt op dit moment ook al de ontsluiting, dus zal het straatbeeld van het beschermde dorpsgezicht niet worden aangetast.

- b. Nijverheidstraat 337: de buurtgroep is geen voorstander van splitsing van de bestaande kavel. In het nabije verleden is met de nabijgelegen locatie toegestaan in totaal 3 woningen te bouwen. Daartoe is destijds toegestaan de grondoppervlakte tezamen met 15% te verhogen. Ook hier wordt gevreesd voor precedentwerking, waarom mag de ene bewoner wel tot splitsing van de bestaande kavel overgaan en de ander niet. Een nieuwe woning doet ook afbreuk aan het historisch karakter van de Loedt en gaat in tegen de afspraak om zoveel mogelijk groen te houden.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Capelle-West (1997) is voor het gebied 'De Loedt' in artikel 5.2 onder C aangegeven dat 'het bestaande aantal hoofdgebouwen binnen het gebied mag niet worden vergroot'. Op deze locatie stonden voorheen twee woningen waardoor het realiseren van 1 extra hoofdgebouw past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. In de raadsbehandeling (14 maart 2000, agendapunt 25a) en het uiteindelijke raadsbesluit (3 april 2000) is vast komen te staan dat op het perceel ruimte is om twee woningen (hoofdgebouwen) te realiseren op het perceel ter vervanging van de woningen Nijverheidstraat 337 en 339. Een maximale inhoudsmaat voor het hoofdgebouw is niet vastgelegd.

- c. Hoewel de buurtgroep niet tegen de realisatie van het appartementencomplex is hebben zij wel bezwaar tegen de voorgenomen hoogte van de bebouwing, namelijk 8 bouwlagen. Er wordt verzocht om de hoogte van maximaal 4 bouwlagen zoals aan de Doormanplein en Speykstraat van toepassing te verklaren voor het appartementencomplex aan de Evertsenstraat.

Beantwoording

Voor het appartementencomplex aan de Evertsenstraat is een zelfstandige ruimtelijke procedure gevoerd. Op 13 december 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders het projectbesluit vastgesteld. Deze procedure is afgerond en de uitkomst hiervan is verwerkt in het bestemmingsplan. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het niet mogelijk om een inspraakreactie tegen het plan Evertsenstraat in te dienen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reactie 5: Boom hoveniersbedrijf, Piet Heinstraat 14.

- a. Naast het woonhuis is hoveniersbedrijf Boom gehuisvest. Het personeel woont in de buurt van het bedrijf en met de omgeving is er een goede verstandhouding. Gelet op ontwikkelingen in de toekomst wil het hoveniersbedrijf verhuizen binnen een termijn van vijf jaar naar een andere locatie binnen de gemeente, op de huidige locatie zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. Het hoveniersbedrijf wil graag met de gemeente hierover in overleg gecombineerd met het bouwen van een woning in dezelfde bouwstijl als de buurt op de huidige bedrijfslocatie.

Beantwoording

Op 3 oktober 2011 heeft een overleg plaatsgevonden met Boom Hoveniers. De wens is het bedrijf te verplaatsen waarbij de gemeente wellicht wat locaties weet.

Op dit moment is bij de gemeente niets bekend, aangegeven is dat het hoveniersbedrijf beter zelf op zoek kan gaan naar een voor haar geschikte locatie. Een idee is wellicht huisvesting op het bedrijventerrein Capelle-West. Dit vanwege de locatie, geschiktheid en financiën. De andere bedrijventerreinen zijn wellicht te duur en waarschijnlijk ook niet geschikt gezien het aantal auto's (voertuigbewegingen) dat hij heeft.

Het hoveniersbedrijf wenst zijn wagenpark te verhuizen/ kantoorruimte/ kantine en opslag van bladgroen/afval. Er zullen geen activiteiten als hovenier op de nieuwe locatie worden verricht.

Naast de bedrijfsverplaatsing is gesproken over een extra woning op het huidige perceel na bedrijfsverplaatsing. Aangegeven is dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er niet negatief tegenaan wordt gekeken. Voor de realisatie van een tweede woning op het perceel, na verplaatsing van het bedrijf, is een stedenbouwkundig voorstel gemaakt. Dit voorstel is het uitgangspunt voor het opnemen van een 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. In de wijzigingsregels zijn de voorwaarden opgenomen om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan Capelle-West.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de stedenbouwkundige kaders worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan om na sloop van de bedrijfsloods op die locatie een woning te kunnen realiseren. Gelet op de huidige bedrijfsfunctie is gekozen voor een wijzigingsbevoegheid, 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' met als één van de voorwaarden het beëindigen van alle bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Reactie 6: De IJsselmolen B.V., Nijverheidstraat 50.

- a. De IJsselmolen B.V. wil graag de mogelijkheid behouden om op het perceel kadastraal aangeduid sectie B nr. 10124, zoals aangegeven op Bijlage H bij mijn brief van 20 juni 2011 aan de Gemeente Capelle aan den IJssel, op termijn een extra bedrijfswoning te bouwen. Graag zien wij deze mogelijkheid planologisch vastgelegd, conform Artikel 6.5 lid i van het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

De realisatie van de extra bedrijfswoning voor het bedrijf IJsselmolen B.V. staat haaks op haar wensen om uit te breiden. Bij de bouw van de bedrijfswoning wordt deze namelijk ook relevant voor de mogelijke hinder die het bedrijf veroorzaakt op de directe omgeving. Uit informatie van de DCMR (zie onder c.) zal het bedrijf moeten aantonen middels onderzoek dat realisatie van de bedrijfswoning de milieuruimte voor haar eigen bedrijfsvoering niet schaadt.

De realisatie van een bedrijfswoning is niet toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan op basis van artikel 6.4 lid d. Uit dossieronderzoek is gebleken dat het bedrijf IJsselmolen B.V. bij raadsbesluit van 14 maart 1997 (nummer 14/a) recht heeft op de 'vestiging van een bedrijfspand met een tweetal dienstwoningen voor Graanmaalderij De IJsselmolen, thans gevestigd in Ouderkerk aan den IJssel'.

Voor de situering van de tweede bedrijfswoning is door de afdeling stedenbouw een schets opgesteld waar deze bedrijfswoning gerealiseerd moet worden. Met behulp van de functieaanduiding bedrijfswoning (bw) is een vlak op de verbeelding aangegeven waarbinnen de bedrijfswoning moet worden opgericht. De bedrijfswoning heeft een maximale inhoud van 500 m³.

- b. Tevens wenst het bedrijf enige ruimte voor toekomstige (bouwkundige) uitbreidingen van het bedrijf. Dat betekent dat de bebouwingsregels in het nieuwe bestemmingsplan moeten blijven conform het vigerende bestemmingsplan (Capelle West 1997), namelijk een percentage (85%) van het gehele perceel. Een beperking van de bouwvlakken tot de huidige bebouwing is voor ons daarom niet acceptabel, aangezien dat direct tot beperking van onze mogelijkheden leidt, en daarmee planschade zou betekenen. Momenteel heeft het bedrijf verschillende scenario's in voorbereiding, waarvan uitbreiding van de fabriek zeer actueel is, en bijplaatsing van nieuwe bedrijfsunits op het terrein op termijn in de rede ligt. Over de uitbreiding is reeds uitvoerig contact geweest met instanties, waaronder de Gemeente Capelle aan den IJssel, namelijk in de persoon van Carlos Sonderen (bijvoorbeeld per brief met bijlagen d.d. 15 juni 2011).

Beantwoording

Op 3 oktober 2011 heeft een overleg plaatsgevonden met de heer Nagel van de IJsselmolen B.V. Zijn wens is om zijn bedrijf uit te breiden en een damwand te slaan en tevens een stuk water (rechts van het bedrijf) te dempen.

De uitbreiding van het bedrijf zou op basis van het huidige bestemmingsplan kunnen, met een binnenplanse ontheffing in verband met de hoogtemaat. Het probleem is echter dat in de huidige situatie de bestaande damwand moet worden vernieuwd omdat deze in zeer slechte staat is. Nu vernieuwing van de damwand aan de orde is zal een stukje van de IJssel (ongeveer 2 meter op het breedste punt) worden gedempt. Dit komt omdat de huidige damwand schuin loopt en de nieuwe tegen het uitstekende gedeelte aangeplaatst moet worden (technisch gezien is dit de enige mogelijkheid om een nieuwe damwand te plaatsen). Voor de aanpassingen van de damwand is op 24 mei 2011 door Rijkswaterstaat een nautisch pre-advies opgesteld waarin met de aanpassing van de damwand, met opvolging van enkele adviezen voor de scheepvaart, wordt ingestemd. Nu een deel van het water wordt gedempt zal een deel van de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op dit stuk grond plaatsvinden.

Hierdoor zal er of een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure moeten worden aangevraagd of moeten worden meegelopen in het bestemmingsplan Capelle-West. Uiteindelijk is afgesproken dat het bedrijf met haar plannen meeloopt in het bestemmingsplanproces.

- c. De IJsselmolen B.V. wil expliciet vastgelegd zien dat de milieucategorie voor het bedrijfsperceel minimaal gelijk blijft aan die in het vigerende bestemmingsplan, zodat ook op dat punt geen beperkingen ontstaan. In het vigerende bestemmingsplan staat in Artikel 6.2 lid d dat (o.a.) De IJsselmolen als meelfabriek (volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 4) als uitzondering mogelijk blijft. Een soortgelijke formulering zien wij ook graag terug in het nieuwe bestemmingsplan, met de toevoeging dat de formulering 'bestaande bedrijven' onafhankelijk is van juridisch eigendom, maar ziet op de feitelijke bedrijfsactiviteiten.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan is het bedrijf IJsselmolen B.V. ingedeeld in milieucategorie 3.1.

De huidige activiteiten van De IJsselmolen B.V. zijn vergund, zodat er sprake is van historische rechten. Uit de milieuvergunning blijkt dat het bedrijf een meelfabriek is met een productiecapaciteit van meer dan 500 ton per uur. Deze bedrijfsactiviteit is op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (2009) in te delen in milieucategorie 4.2. In het huidige VOBP Capelle-West kunnen de activiteiten niet meer op de betreffende locatie worden uitgevoerd. De DCMR adviseert de lijst met maatbestemmingen uit te breiden met de bestemming 'meelfabriek' ter plaatse van het perceel van De IJsselmolen B.V.

Uit de aangeleverde informatie over eventuele uitbreidingen blijkt dat het bedrijf met name de capaciteit wil vergroten. De activiteiten van het bedrijf veranderen niet, zodat ook de milieucategorie (op basis van de VNG-publicatie) niet wijzigt. Door het opnemen van een maatbestemming voor het perceel van De IJsselmolen zal ook de eventuele gewenste uitbreiding mogelijk blijven.

Of de uitbreiding daadwerkelijk mogelijk is, zal moeten blijken bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De IJsselmolen zal bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moeten aantonen dat de uitbreiding niet zal leiden tot overlast bij de omliggende woningen.

De dichtst bijzijnde woningen zijn gelegen op ongeveer 70 meter vanaf de inrichting. Deze woningen bepalen de feitelijke milieuruimte van de IJsselmolen B.V. Het bestemmingsplan staat de bouw van nieuwe (bedrijfs)woningen binnen deze 70 meter niet toe, zodat hiervoor geen verdere actie benodigd is.

- d. De bestaande bouwhoogte van onze bedrijfsbebouwing is 15 meter, conform Artikel 6.5 lid g in het vigerende bestemmingsplan. Graag zien wij deze bouwhoogte, inclusief de mogelijkheid tot 40 meter voor overige bouwwerken, zoals genoemd in Artikel 6.5 lid h, expliciet overgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording

Het vigerende bestemmingsplan schrijft een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter voor op grond van artikel 6.4 lid c.

De maatvoering waarnaar wordt verwezen is afkomstig uit de vrijstellingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan (dit wordt in het bestemmingsplan nu afwijkingsregels genoemd). Deze bepaling is niet van rechtswege overal toepasbaar voor het realiseren van nieuwe gebouwen. In de vrijstellingsbepaling is nadrukkelijk aangegeven dat het bevoegd gezag vrijstelling kan verlenen bij een concrete vraag en na afweging van alle belangen.

Daar waar de bestaande gebouwen afwijken van de maximale hoogtematen van 7 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte zal de maatvoering van de bestaande gebouwen worden overgenomen. Deze gebouwen zijn met de vrijstellingsbepaling gebouwd en de vergunning voor deze gebouwen is onherroepelijk waardoor deze afwijkende hoogtematen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Uit het overleg met IJsselmolen B.V. is daarnaast vastgesteld dat het bouwplan voor de nieuwe silo een horizontale silo betreft waarbij de hoogtemaat van 40 meter (ook weer een vrijstellingsbepaling die niet algemeen van toepassing is) niet noodzakelijk is, de genoemde vrijstellingsbepaling zal dan ook niet worden opgenomen als maatvoering in de regels van het bestemmingsplan.

- e. Ten aanzien van bestemmingen in de onmiddellijke nabijheid verzoekt het bedrijf geen nieuwe bestemmingen toe te staan, die inbreuk zouden kunnen doen op de milieuruimte. Te denken valt daarbij aan ruimte voor woningen, of omvorming van de functie bedrijfswoning of dienstwoning (conform Artikel 6.4 lid d en Artikel 6.5 lid i van het vigerende bestemmingsplan) naar (burger-) woning.

Beantwoording

De dichtst bijzijnde woningen zijn gelegen op ongeveer 70 meter vanaf de inrichting. Deze woningen bepalen de feitelijke milieuruimte van de IJsselmolen B.V. Het bestemmingsplan staat de bouw van nieuwe (bedrijfs)woningen binnen deze 70 meter niet toe, zodat hiervoor geen verdere actie benodigd is. Voor realisatie van de eigen wens van IJsselmolen B.V. voor de tweede bedrijfswoning zal echter, conform artikel 6.5. lid 1 van het vigerend bestemmingsplan en de milieuvergunning van het bedrijf, middels onderzoek moeten worden aangetoond dat deze bedrijfswoning ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat:

- *de plannen voor de vernieuwing van de damwand en bedrijfsgrond worden meegenomen in het bestemmingsplan. IJsselmolen B.V. heeft hiervoor de noodzakelijke informatie aangeleverd;*
- *het opnemen van de hoogtematen ter plaatse van het gebouw van de IJsselmolen waar vrijstelling voor is verleend qua afwijking van de hoogtematen van 7 meter (goothoogte) en 10 meter (bouwhoogte);*
- *het aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages voor de buitendijkse bedrijvigheid naar de randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan (artikel*

- 6.4). *De oude vrijstellingsmogelijkheden worden in een afwijkingmogelijkheid van de bouwregels opgenomen;*
- *het opnemen van de maatbestemming 'specifieke vorm van bedrijf - meelfabriek' (sb-mf) ter plaatse van het perceel van de IJsselmolen;*
 - *de mogelijkheid tot oprichting van de tweede bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt op basis van het raadsbesluit van 14 maart 1997 binnen de aanduiding bedrijfswoning (bw). Hierbij zal het bedrijf IJsselmolen B.V. moeten aantonen dat het ruimtelijk en milieutechnisch mogelijk is deze bedrijfswoning te realiseren.*

Reactie 7: BMD Advies, namens Machinefabriek G. Olthof N.V., Nijverheidstraat 120 - 124.

Machinefabriek G. Olthof N.V. is gevestigd aan de Nijverheidstraat 120-124. De activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden zijn volgens de milieuvergunning omschreven als:

- het reviseren en inbouwen van scheepsmotoren;
- het afmeren van schepen met een lengte van meer dan 25 meter;
- elektrotechnische werkzaamheden;
- timmer- en schilderwerk;
- opslag van materiaal en gereedschap.

Het is de wens van Olthof om in de nabije toekomst de activiteiten uit te breiden met een steven- / schroevendok langs de steiger/kade. Het dok zal gebruikt gaan worden voor reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan de boeg(schroef) of roeren, schroeven en assen.

- a. Er wordt geconstateerd dat Machinefabriek G. Olthof N.V. niet voorkomt in de lijst met locaties met een maatbestemming. De bedrijfsactiviteiten en de toekomstplannen van Olthof vallen volgens de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (2009) binnen milieucategorie 5.1. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze milieucategorie niet toegewezen aan de betreffende bedrijfslocatie. Verzocht wordt om in het ontwerp bestemmingsplan de bedrijfslocatie aan de Nijverheidstraat 120-124 een maatbestemming toe te kennen die activiteiten uit milieucategorie 5.1 mogelijk maakt.

Beantwoording

Ter plaatse van het perceel van Machinefabriek G. Olthof N.V. bedraagt de maximale milieucategorie 3.1. gelet op de meest nabij gelegen gevoelige functie (woningen).

Op 4 oktober 2011 heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeente, milieudienst DCMR, het bedrijf Olthof en zijn adviseur. Hierin zijn de wensen om uit te breiden besproken. Het bedrijf wil uitbreiden met een scheepsdok en het soort werkzaamheden in brede zin van het woord. Er is, gelet op de huidige werkzaamheden, al overlast in de omgeving en de milieudienst DCMR heeft een dwangsom opgelegd aan het bedrijf. Recent (oktober 2011) is naar aanleiding van een klacht een geluidsmeting uitgevoerd. Het nog maar de vraag of die extra activiteiten te vergunnen zijn (het bedrijf Olthof wenst ook in de nachtelijke uren werkzaamheden te verrichten). In de huidige vergunning zijn geen nachtelijke activiteiten opgenomen en is er een zeer strenge geluidsnorm (28 dB(A)).

De DCMR heeft aangegeven dat Olthof contact moet opnemen met een vergunningverlener van de DCMR en dat er ook een geluidsrapport moet worden aangeleverd. Hierin moet zowel de huidige als de toekomstige situatie beschreven worden en wat de gevolgen voor de omgeving zijn. Hieruit zou dan blijken of uitbreiden mogelijk is. Het bedrijf zal ook op korte termijn aangeven wat de gewenste uitbreiding is.

Op 22 november 2011 heeft Greten Raadgevende Ingenieurs in opdracht van BMD Advies Rijndelta een akoestisch onderzoek overlegd naar de geluidbelasting ter plaatse van zonebewakingspunten en vergunningspunten van industrieterrein "Stormpolder", tengevolge van Machinefabriek Olthof N.V. aan de Nijverheidsstraat 120-124 te Capelle a / d IJssel. Het doel van het onderzoek is het bepalen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ter plaatse van de zonebewakingspunten, vergunningspunten en referentiepunten. Daarnaast wordt het maximaal geluiddrukkniveau ($L_{A,max}$) bepaald ter plaatse van MTG-objecten (geluidgevoelige bestemmingen).

Uit het onderzoek blijkt dat de opgelegde geluidnormen (het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) worden overschreden in de avond en nachtperioden op de omliggende meetpunten. Dit komt mede doordat Machinefabriek Olthof N.V. in de avond en nachtperiode werkzaamheden wil uitvoeren op haar terrein.

Gelet op de ligging van het bedrijf ten opzichte van haar omgeving is er, mede gelet op het akoestisch onderzoek, geen ruimte om in het kader van een goed woon- en leefklimaat ruimte te bieden aan werkzaamheden van het bedrijf Olthof N.V. in de avond en nachtperiode.

Machinefabriek Olthof heeft een vergunning van de provincie Zuid-Holland krachtens de Wet milieubeheer van 16 juni 2006 voor het reviseren en inbouwen van scheepsmotoren. De activiteiten vallen onder SBI-code 3315.4 omdat er sprake is van werkzaamheden aan metalen schepen, langer dan 25 meter. De bijbehorende VNG-categorie is 5.1. Voor de verschillende milieuaspecten worden voor nieuwe situaties de volgende afstanden tot woningen geadviseerd:

- geur 100 m;
- stof 100 m;
- geluid 500 m;
- gevaar 50 m.

De dichtstbijzijnde (burger)woning ligt op circa 60 meter afstand aan de Jan van Galenstraat. Ten behoeve van het aspect geluid zijn in de Wm-vergunning voorschriften gesteld op zoneimmissiepunten. De ZIPS liggen op de hoek Dorman/Aert van Nesstraat, de hoek Kortenaerstraat, achter de dijk Capelle West en op de gevel van de bedrijfswoning aan de Nijverheidsstraat 132.

De huidige bedrijfsactiviteiten van Machinefabriek Olthof zijn mogelijk op basis van verleende vergunningen, zodat er sprake is van bestaande/historische rechten. In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Capelle-West kunnen de activiteiten niet meer op de betreffende locatie worden uitgevoerd. De DCMR Milieudienst Rijnmond geeft het advies de lijst met maatbestemmingen uit te breiden met de bestemming 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf' ter plaatse van het bedrijfsperceel van Machinefabriek Olthof. Om ook de eventuele uitbreiding binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken, zal artikel 3.4 van de regels bij het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Hierin worden onder g geluidzoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten (hier vallen scheepswerven onder). Door het laten vervallen van deze uitsluiting van dit type bedrijven kan Machinefabriek Olthof op de huidige locatie de vergunde werkzaamheden blijven uitvoeren.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat:

- *het aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages voor de buitendijkse bedrijvigheid naar de randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan (artikel 6.4);*
- *het aanpassen van artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan waarbij sub g komt te vervallen;*
- *het opnemen van de maatbestemming 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf' (sb-sch) ter plaatse van het perceel van Machinefabriek Olthof. Hierbij worden de bestaande rechten, rekening houdend met de verleende en actieve milieuvergunning gerespecteerd.*

Reactie 8: Hoveniersbedrijf Van Wageningen, Abel Tasmanstraat 28.

- a. *Hoveniersbedrijf Van Wageningen is gevestigd aan de Abel Tasmanstraat. In de Nota van Uitgangspunten van het bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijfslocatie niet zal wijzigen. In het voorontwerp bestemmingsplan Capelle-West zijn onderstaande onderwerpen aangepast:*
 - *bestemmingswijziging van Kwekerij naar Bedrijf;*
 - *bouwcontouren en hoogtes;*
 - *vervallen bedrijfswoning.**Verzocht wordt de oude bestemming en de daaraan verbonden tekstuele toelichting te handhaven.*

Beantwoording

Het Hoveniersbedrijf Van Wageningen (geen kweker) is gevestigd aan de Abel Tasmanstraat. Volgens de website van dit bedrijf (www.vanwageningenhoveniers.nl) oefent men hier een hoveniersbedrijf uit en is tevens sprake van het ter plaatse kweken van zomerplanten, welke in de maanden april, mei en juni op de zaterdagen ter plaatse verkocht worden.

Door de planwijziging worden de bouwmogelijkheden zowel qua oppervlakte als qua goot- en bouwhoogten beperkt, terwijl ook de mogelijkheid van een dienstwoning komt te vervallen. Daar staat tegenover dat de gebruiksmogelijkheden ruimer worden: waar nu allen een kwekerij is toegestaan, worden straks een hoveniersbedrijf en bedrijven in milieucategorie 1 mogelijk. Uit een risicoanalyse planschade blijkt ook dat er geen sprake is van een planologische verslechtering.

Het perceel van het bedrijf is eigendom van de gemeente Capelle aan den IJssel. De intentie is om de pachtovereenkomst, die eerdaags afloopt, niet te verlengen maar om te zetten in een huurovereenkomst.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reactie 9: YVC Holding, p/a Smits Holding B.V., Postbus 23528, 3001 KM Rotterdam.

Aan de IJsseldijk te Capelle aan den IJssel bevindt zich het IJsselwerf- en Albatrosterrein, waarvan YVC Holding via haar dochter IJsselwerf B.V. eigenaar c.q. erfpachter is en welk terrein door een andere dochter van YVC Holding B.V., YVC IJssel Vliet Combinatie B.V. wordt geëxploiteerd.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaat er geen bezwaar tegen het onverkort handhaven van de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan Capelle-West 1997.

De aanvullende onderzoeken naar de sanering van het terrein lopen nog. Eerste indicatie is dat er geen humaan risico meer is en dat er niet langer sprake is van verspreiding binnendijs. De eigenaar doet in nauw overleg met het bevoegd gezag, provincie Zuid-Holland/ DCMR, diverse onderzoeken en neemt op basis hiervan vervolgstappen.

De transformatie van het terrein naar woningbouw ligt voorlopig stil. De vraag uit de markt is onvoldoende om hier succesvol een transformatie in gang te zetten. Dit betekent dat voor de duur van circa 10 jaar een tijdelijke bedrijfsmatige invulling aan het terrein zal worden gegeven, waarbij de huidige bestemmingsdoeleinden en milieucategorieën leidend zijn voor wat er kan.

- a. Verzocht wordt om de bouwmogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan aan te passen aan de huidige bouwmogelijkheden. Dit betekent weer een bouwpercentage van 85% op het gehele terrein. In het verlengde wordt verzocht om ook nevenfuncties, bijvoorbeeld oppervlakte aan kantoorruimte, te handhaven.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan Capelle-West is, gelet op de potentiële ontwikkeling van het IJsselwerf- en Albatrosterrein, een maatbestemming voorgesteld voor de huidige bebouwing om ontwikkelingen te beperken. De eigenaar geeft aan dat de vigerende ruimtelijke kaders overgenomen kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het plan zal hierop worden aangepast.

- b. Verzocht wordt de grens tussen categorie 3 en 4 uit bestemmingsplan Capelle-West 1997 over te nemen in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan Capelle-West.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan Capelle-West zijn de meest recente milieucategorieën opgenomen. Op de papieren versie van de verbeelding is niet duidelijk te zien voor welk deel de maatbestemming geldt, omdat de begrenziingslijnen voor alle categorieën gelijk zijn.

In het meest westelijke deel van het terrein is geen categorieaanduiding aangebracht, maar is wel een begrenzing zichtbaar. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl is wel duidelijk welke categorie geldt voor welk deel van het terrein.

Hieruit blijkt dat voor het gehele terrein een categorieaanduiding is gegeven. De begrenzingen van de verschillende categorieën niet identiek zijn aan de begrenzingen die in het vigerende bestemmingsplan zijn aangebracht. Voor zover relevant voor het YVC-Albatrosterrein geldt dit met name voor het deel van het terrein dat categorie 4.1 toelaat.

Dit deel is niet zozeer kleiner geworden, maar wel anders gevormd, zodat een deel van het terrein dat voorheen categorie 4.1 toeliet, nu slechts categorie 3.2 toelaat.

In de praktijk heeft dit op dit moment geen consequenties, omdat voor dit deel van het terrein tevens de maatbestemming 'scheepswerf' geldt. De nu gehanteerde begrenzing van de milieucategorieën is gebaseerd op de aanwezige omliggende gevoelige functies.

- c. Verzocht wordt om artikel 3.4. (specifieke gebruiksregels) onder g (geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan) en h (activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage) te schrappen uit de planregels.

Beantwoording

In artikel 3.4 van de (plan)regels wordt een aantal soorten inrichtingen uitgesloten. Dit betreft ondermeer geluidzoneringsplichtige inrichtingen (onder g) en MER-(beoordelings)plichtige bedrijven (onder h). Scheepswerven vallen ondermeer onder geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zodat deze uitsluitingen botsen met de activiteiten op het YVC-Albatrosterrein. Artikel 3.4 van de (plan)regels moet hierop worden aangepast.

- d. Verzocht wordt om een gebied in het zuidwesten en in het noorden van het terrein te voorzien van een passende milieucategorie.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder b. De vigerende regeling zal worden overgenomen waarbij de actuele Staat van Bedrijfsactiviteiten (bron: VNG, 2009) zal worden toegepast en afgestemd met de milieudienst DCMR.

- e. Gevraagd wordt duidelijkheid te krijgen op welk deel van het terrein de scheepswerf is toegestaan. Verzocht wordt om de scheepswerf mogelijk te maken op het gehele terrein. Daarnaast wordt verzocht de bestemming Water - Rivierzone zodanig aan te passen dat activiteiten ten behoeve van de scheepswerf zijn toegelaten en de bouwbeperkingen binnen deze bestemming daartoe weg te nemen.

Beantwoording

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het digitale bestemmingsplan bindend (zie hiervoor RO-Online: www.ruimtelijkeplannen.nl). Op basis van deze reactie heeft de DCMR ook de diverse aanduidingen op de verbeelding bestudeerd, zie hiervoor de beantwoording onder b. Gelet op de status van de Hollandse IJssel als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is vanuit de Rijks-/ Provinciale verantwoordelijkheid de bescherming van de rivierzone opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de inrichting van de oeverzone is het van belang om regie te houden bij de gewenste ontwikkelingen. De regels die gelden bij de dubbelbestemming 'Water - Rivierzone' zullen daarom gehandhaafd blijven.

- f. Gevraagd wordt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te schrappen gelet op het intensieve grondgebruik door DSM in het verleden.

Beantwoording

De bescherming van archeologische waarden is geregeld door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het gebruik van de gronden in het verleden kan een indicatie zijn voor het voorkomen van archeologische waarden. De voorwaarde voor het opheffen of aanpassen van een dubbelbestemming is echter een inventariserend archeologisch onderzoek. Omdat een dergelijk onderzoek voor deze locatie ontbreekt zal de dubbelbestemming worden gehandhaafd.

- g. Gevraagd wordt helderheid te verschaffen in lichtblauwe en donkerrode lijnen op de (analoge) plankaart.

Beantwoording

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het digitale bestemmingsplan bindend (zie hiervoor www.ruimtelijkeplannen.nl). Er bestaat een verschil in de digitale verbeelding (bindende versie) en analoge kaart. Omdat digitaal leidend is kan er aan de analoge kaart, mede gelet op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) niets worden gewijzigd.

- h. Verzocht wordt om pagina 7 van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen waarbij het uitgangspunt het overnemen van de huidige planologische mogelijkheden is. Ontwikkelingen die passen binnen het vigerend bestemmingsplan Capelle-West 1997 blijven rechtstreeks mogelijk.

Beantwoording

Overeenkomstig hetgeen in deze beantwoording opgenomen zal de toelichting worden aangepast waarbij de bestaande ruimtelijk-juridische regeling zal worden overgenomen.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat:

- *het aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages voor de buitendijkse bedrijvigheid naar de randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan (artikel 6.4);*
- *het aanpassen van artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan waarbij sub g komt te vervallen;*
- *in het eerste hoofdstuk van de toelichting, paragraaf 1.4, zal de planologische hoofddoelstelling worden verduidelijkt;*
- *in het hoofdstuk 'bodem' in de toelichting wordt aandacht besteed aan de ernstige bodemverontreiniging van het Albatrosterrein waar ontwikkelingen niet zondermeer kunnen plaatsvinden.*

Reactie 10: Oliehandel Terlouw, Nijverheidstraat 20.

Oliehandel Terlouw is met haar bunkerstation sinds 1993 gevestigd aan de Nijverheidstraat 20, afgemeerd op spudpalen, en verbonden met een loopbrug aan de wal.

Onze handel bestaat uit verkoop van scheepsdiesel, scheepsbenodigdheden en smeermiddelen aan de scheepvaart. Omdat de huidige opslagcapaciteit van scheepsdiesel te klein is hebben wij plannen om het bestaande bunkerstation aan twee kanten te verlengen van 65 meter naar 89 meter. Hierdoor wordt de opslagcapaciteit van de scheepsdiesel van 800 m³ naar 1.300 m³ uitgebreid, ook wordt hiermede het winkelopervlak vergroot, en de opslagruimte voor verpakte smeermiddelen.

Voor de gewenste uitbreiding is van de Rijkswaterstaat reeds de vergunning verleend voor de uitbreiding. Streven is om de vergroting in het voorjaar van 2012 te realiseren.

Een tweede vraag is om de bestaande parkeerplaatsen op de dijk te verbreden en/of te verlengen bij de toegang (loopbrug) naar het bunkerschip.

Beantwoording

Op 23 september 2011 heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en de heer Terlouw (directeur). De wens is om zijn bunkerschip aan de Nijverheidstraat uit te breiden. Tijdens dit gesprek heeft de heer Terlouw aangegeven, dat hij mogelijk een nieuw schip gaat kopen, die een meter langer is en twee meter breder, dan de afmetingen na verbouwing. De nieuwe afmetingen worden dan: Lengte 90 meter x Breedte 11,40 meter met een inhoud gasolie van 2.000 m³.

Mocht dit in het bestemmingsplan niet kunnen worden geregeld dan is de wens om binnen een termijn van 10 jaar toch een nieuw schip aan te schaffen.

Uit een toets van de gemeente en advies van de milieudienst DCMR van 30 september 2011 blijkt dat de vervanging c.q. verlenging van het bunkerschip tot de genoemde afmetingen en inhoud géén nadelige milieueffecten heeft op de omgeving en dat de wijziging in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Voor het vergroten van de opslagcapaciteit is een melding volgens het Activiteitenbesluit verplicht. Er is geen sprake van een vergunningplicht alleen indien de opslag wijzigt van diesel naar lichte oliesoorten is er sprake van een vergunningplicht.

Op 9 juni 2011 is een waterwetvergunning verleend door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor het verlengen en behouden van een bunkerschip, verplaatsen en behouden van 4 afmeerpalen en het behouden van een loopbrug aan de Nijverheidstraat 20 te Capelle aan den IJssel (kenmerk ARE/2011.5259 I). Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft hierover advies uitgebracht aan het Ministerie.

De dijk is een primaire waterkering en in beheer bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het beleid van het Hoogheemraadschap is erop gericht de waterkeringen op een zodanige wijze te beheren dat de kwaliteit en de veiligheid van de waterkering worden gehandhaafd of waar nodig wordt verbeterd.

Er is sprake van voldoende veilige waterkeringen indien de sterkte, de stabiliteit, het waterkerend vermogen, de erosiebestendigheid en de beheersbaarheid voortdurend zijn gewaarborgd.

Het tweede verzoek van Oliehandel Terlouw heeft betrekking op het verbreden en verlengen van een bestaande parkeerstrook. Een goede bereikbaarheid van de waterkering ten behoeve van het onderhoud is van groot belang. Een verharding waarop obstakels in de vorm van bijvoorbeeld auto's geplaatst zullen worden, bemoeilijkt deze bereikbaarheid. Om de stabiliteit en het waterkerend vermogen te waarborgen zijn de afmetingen van de primaire waterkering vastgelegd in de legger. Door de geplande verlenging van de parkeerstrook zal de onderberm van de waterkering versmallen van de vastgestelde 5,60 meter naar 3,00 meter. Door deze versmalling zal de stabiliteit van het buitentalud en het waterkerend vermogen van de waterkering verminderen. In een e-mail van 16 november 2011 heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard aangegeven niet met het verzoek tot uitbreiding van de parkeerplaatsen in te zullen stemmen.

Gelet op het vorenstaande zal het Hoogheemraadschap een negatief advies geeft op de wijziging van het bestemmingsplan, ten aanzien van parkeerstrook op de primaire waterkering. Gelet op het advies van het Hoogheemraadschap is het niet gewenst het bestemmingsplan aan te passen voor de realisatie van extra parkeerplaatsen bij Oliehandel Terlouw.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat:

- *de contour en bestemming van het bunkerschip wordt aangepast aan de nieuwe afmetingen.*

Reactie 11: De Jong Schilders B.V., Nijverheidstraat 58-60.

Verzoek ontheffing bestemmingsplan voor bedrijfspand Nijverheidstraat 58-60. Reeds op 10 februari 2010 is het verzoek tot ontheffing bij de gemeente ingediend. Het betreft een showroom voor de verf-behangwinkel (detailhandel). De showroom heeft een oppervlakte van 465,63 m². En een receptie/kantoor/ingang. Van de gemeente is nooit bericht ontvangen dat voornoemde ontwikkelingen niet mogelijk zijn en het pand is dan ook aangekocht.

Beantwoording:

De gemeente Capelle aan den IJssel houdt vast aan het besluit om detailhandel op bedrijventerreinen niet in het nieuwe bestemmingsplan te legaliseren omdat het Provinciale beleid detailhandel niet toestaat op bedrijventerreinen. Detailhandel als ondergeschikte functie en ten dienste van de bedrijfsvoering van een bedrijf is mogelijk. Gelet op de omvang van het totale bedrijfspand en de omvang van het detailhandeldeel van het bedrijfspand is van ondergeschiktheid in deze situatie geen sprake. In een mail van 14 juli 2011 geeft de provincie Zuid-Holland aan dat het provinciale beleid perifere detailhandel in beperkte mate (tot maximaal 10%) mogelijk maakt op bedrijventerreinen. Het moet dan wel gaan om branches die op perifere locaties zijn toegestaan. Een behang/verfwinkel hoort in principe thuis in het stadscentrum. De provincie gaat terughoudend om met eventuele uitzonderingen op haar beleid.

Daarnaast is bij de verhuizing van het bedrijf tussen mei en juni 2010 al aangegeven dat detailhandel niet mogelijk is binnen bedrijventerreinen in de gemeente Capelle aan den IJssel, dit is ook mondeling medegedeeld aan het bedrijf.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reactie 12: Bewoner De Ruyterstraat 15.

Op het perceel aan de De Ruyterstraat 15 mag één extra woning komen middels een wijzigingsbevoegdheid. Gevraagd wordt om de woning een paar meter verder vanaf de slootkant te kunnen realiseren. Wil de gemeente meebetalen om een deel van de sloot te ontgraven grenzend aan het perceel De Ruyterstraat 15 omdat deze in de jaren 1970 door toedoen van de gemeente gedempt is?

Beantwoording:

Stedenbouwkundig is het geen probleem gebleken de woning een aantal meter te verplaatsen. Dit verzoek is in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Met betrekking tot het ontgraven van de sloot valt dit verzoek buiten het bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat:

- de contour van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wordt opgeschoven ten opzichte van de watergang over een afstand van 3 meter.*

1.1.2 **Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro**

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

- Stadsregio;
- Provincie Zuid-Holland, directie ruimte en mobiliteit;
- VROM-inspectie, Regio Zuid-West (Ministerie van Infrastructuur en Milieu);
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpen aan den IJssel;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
- Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander;
- Kamer van Koophandel Rotterdam;
- Stedin B.V. (voormalig Eneco);
- UPC Hoofdkantoor Nederland;
- Evides waterbedrijf;
- KPN Telecom B.V.;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

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

Reactie 1: VROM-Inspectie, Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Het voorontwerp Capelle-West geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

- a. Nationaal belang (10): Hoofdwatersystemen
 - Verzocht wordt in paragraaf 5.5. "Waterparagraaf" ook Rijkswaterstaat te benoemen als beheerder van het Rijkswater de Hollandsche IJssel en te betrekken bij het watertoetsproces.
 - Verzocht wordt om de Waterwet te benoemen in paragraaf 2.2. Rijksbeleid alsmede de Beleidsregels grote rivieren.
 - Verzocht wordt om op basis van de meegezonden leggetekening de kern- en beschermingszones van de Hollandsche IJsselkering te bestemmen.
 - Verzocht wordt om voor de buitendijkse gebieden langs de Hollandsche IJssel en de Hollandsche IJssel zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en Waterstaatkundige functie' op te nemen.
 - Verzocht wordt om het magazijn en opslagruimte van Rijkswaterstaat aan de locatie Ketensedijk 2 zodanig te bestemmen dat de aanwezigheid van een magazijn plus opslagruimte is toegestaan.
 - Verzocht wordt de naam van het ministerie in paragraaf 2.3.5. aan te passen.

b. Nationaal belang (2): Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur

Rijkswaterstaat is vaarweg- en waterbeheerder van rijkswateren, waaronder de in uw plangebied gelegen Hollandsche IJssel. Vanuit dit belang heb ik een aantal opmerkingen in relatie tot veilig scheepvaartverkeer.

- In paragraaf 2.3.1 'Structuurvisie, visie op Zuid-Holland' wordt de Hollandsche IJssel aangemerkt als provinciale vaarweg. Dit is niet correct. De Hollandsche IJssel is een Rijksvaarwater. Verzocht wordt dit aan te passen.
- Op de verbeelding is de steiger van Rijkswaterstaat en de loswal nabij de Ketensedijk 2 niet zichtbaar. Verzocht wordt deze steiger en loswal aan te duiden op de plankaart. Ook de wachtplaatsen (steigers) voor de sluis in de Hollandsche IJssel (Algerasluis) zijn niet aangeduid op de verbeelding.
- Om veilig scheepvaartverkeer te waarborgen dient Rijkswaterstaat verkeersvoorzieningen te kunnen plaatsen langs de oevers. Verzocht wordt de regels van het bestemmingsplan aan te vullen met 'het plaatsen en onderhouden van verkeersvoorzieningen ten behoeve van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer op de Hollandsche IJssel' in artikel 3, 5, 11 en 12.
- Er geldt een bebouwingsvrije ruimte van 20 meter gemeten vanaf de gemiddelde waterstandlijn. Dit is ondermeer ten behoeve van voldoende zicht en radarzicht voor schippers, ruimte voor bereikbaarheid door hulpdiensten en het voorkomen van het varen tegen gebouwen. Verzocht wordt om artikel 3, 5, 11 en 12 aan te vullen met: 'de gemeente wint advies in bij de beheerder van de Hollandsche IJssel alvorens vergunning te verlenen voor het bouwen, verbouwen of uitbreiden van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover dit binnen 20 meter van de gemiddelde waterstandlijn van de Hollandsche IJssel plaatsvindt.'
- Verzocht wordt om in paragraaf 5.5. op te nemen dat ligplaats nemen op de Hollandsche IJssel uitsluitend is toegestaan met een ontheffing van Rijkswaterstaat.

Beantwoording

a. Nationaal belang (10): Hoofdwatersysteem

- *Paragraaf 5.5 wordt aangevuld met Rijkswaterstaat als beheerder van de Hollandsche IJssel;*
- *In de toelichting worden de paragrafen 2.2.5 Waterwet en 2.2.6 Beleidslijn Grote Rivieren toegevoegd;*
- *De beschermingszone zoals aangeleverd door Rijkswaterstaat wordt gebruikt voor het aanpassen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';*
- *In het bestemmingsplan wordt in het artikel 'Algemene bouwregels' (artikel 20) de adviesplicht voorgeschreven voor vergunningaanvragen ten aanzien van het bouwen, verbouwen of uitbreiden van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover deze binnen 20 meter van de gemiddelde waterstandlijn van de Hollandsche IJssel plaatsvinden;*
- *In het vigerende bestemmingsplan is het perceel van Rijkswaterstaat bestemd als 'Verkeersdoeleinden'. Deze bestemming wordt in aangepast naar de bestemming 'Bedrijf' met de maximale milieucategorie 1 en met de maatbestemming 'opslag'. Binnen de bestemming blijft het bouwvlak aanwezig ter plaatse van het opslaggebouw met een goothoogte van 4 en een bouwhoogte van 7 meter. Het gebouw is derhalve opgenomen in het bestemmingsplan;*
- *Paragraaf 2.3.5. wordt aangevuld met de huidige naam van het Ministerie.*

b. Nationaal belang (2): Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur:

- *Verwezen wordt naar de aanduiding van de provinciale vaarweg afkomstig uit de Provinciale Structuurvisie opgesteld door de Provincie Zuid-Holland. Aanpassing van dit kaartbeeld is niet de bevoegdheid van de gemeente zodat de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen;*
- *Binnen de bestemmingsregels is het mogelijk om, na instemming van de waterbeheerder(s), steigers, loswallen, wachtplaatsen, e.d. op te kunnen richten. Het is daarom niet noodzakelijk om alle bestaande voorzieningen in het water van de Hollandsche IJssel positief te gaan bestemmen;*

- *De verkeersvoorzieningen voor de scheepvaart worden opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan onder de bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- *Voor aspecten die veelvuldig voorkomen in meerdere bestemmingen kent het bestemmingsplan de 'Algemene bouwregels' (artikel 20). In dit artikel is onder lid 20.3 'Water' al een regeling opgenomen voor het beschermen van de belangen vanuit de waterhuishouding. Er wordt een artikel 20.4 opgenomen 'Hollandsche IJssel' voor de zone van 20 meter tot de gemiddelde waterstandlijn;*
- *Paragraaf 5.5 wordt aangevuld (zie ook de eerdere aanvulling van deze paragraaf).*

Reactie 2: Provincie Zuid-Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, vanuit het oogpunt van de belangen van de Provincie Zuid-Holland, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 3: KPN.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, vanuit het oogpunt van de belangen van KPN, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel wenst KPN te worden betrokken bij eventuele nadere uitwerkingen voor het creëren van nieuwe tracés, handhaven bestaande tracés, vrijhouden van tracés van bomen en beplanting en bepalen ruimte voor mogelijke kabelverdeekasten van KPN.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 4: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, vanuit het oogpunt van de belangen van het Hoogheemraadschap, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het Hoogheemraadschap verzoekt wel om in de waterparagraaf te verwijzen naar het Waterbeheerplan 2010-2015 inclusief een beknopte samenvatting. Het Hoogheemraadschap heeft ter inspiratie een voorbeeld meegezonden.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In de waterparagraaf zal het Waterbeheerplan 2010-2015 worden samengevat.

Reactie 5: Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam (BOOR).

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft eigen archeologiebeleid vastgesteld. Daarnaast is de Wabo ingevoerd. Het BOOR geeft daarom enkele tekstuele wijzigingen aan in de toelichting van het bestemmingsplan.

Beantwoording

De gemaakte tekstuele aanvullingen/ opmerkingen van BOOR zijn verwerkt.

Reactie 6: Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VHRR).

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft in het kader van het overleg bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Capelle West als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp bestemmingsplan 'Capelle West' toegezonden en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht hierop een advies uit te brengen.

Beantwoording

Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond wordt verwerkt in de paragraaf externe veiligheid. Ten aanzien van de 4 genoemde adviespunten zal de gemeente Capelle aan den IJssel bij nieuwe ontwikkelingen de adviezen 1 en 2 opvolgen. De bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen in het plangebied zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de regionale brandweer.

Voor de voorlichting (adviespunt 4) zijn de nodige communicatieacties uitgezet door de gemeente.

1.1.3 Ambtshalve wijzigingen

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 's-Gravenland is de gehele Algeraweg als Waterstaat-Waterkering bestemd. In het bestemmingsplan Capelle-West ontbreekt op een deel van de weg deze dubbelbestemming.

Op de verbeelding ter plaatse van de Aert van Nesstraat 1 ontbreekt de milieucategorie op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dit bedrijfsverzamelgebouw geldt ook een maximale milieucategorie van 1 (B≤1).

Op 13 december 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders het projectbesluit Evertsenstraat vastgesteld. Nu dit projectbesluit is vastgesteld kan dit plan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Capelle-West.

Net als het bedrijf IJsselmolen B.V. heeft ook het bedrijf Boskalis aangegeven de verouderde kade van het bedrijfsperceel gelegen aan de Hollandsche IJssel te willen vervangen door een nieuwe kade aansluitend op die van het bedrijf IJsselmolen B.V. De overlegde nieuwe situering van de kade is verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan.