

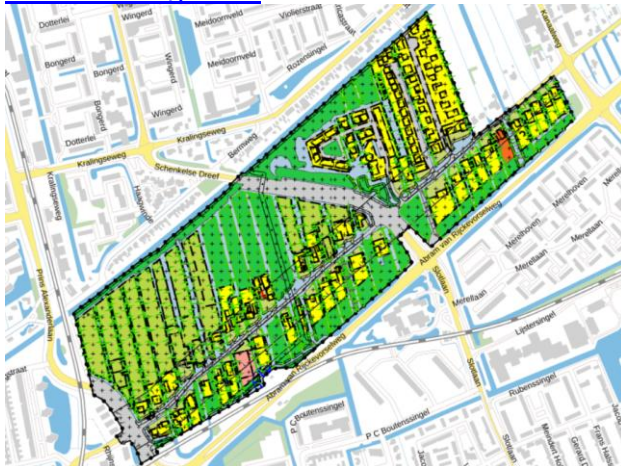
BIJLAGE E: Beschrijving deelopdrachten

Het omzetten van het tijdelijk omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan bestaat uit meerdere deelopdrachten. Hieronder volgt per deelopdracht een omschrijving van het gebied. De looptijd die wordt aangegeven is vanaf aanvang deelopdracht tot vaststelling door de gemeenteraad.

Deelopdracht 1 - Omzetten bestemmingsplannen 's-Gravenweg-West, Schollebos e.o. en 's-Gravenweteringpark en toevoegen van het thema erfgoed. 1,5 jaar: Medio 2026 tot en met begin 2028

De bestemmingsplannen 's-Gravenweg-West (vastgesteld 27-03-2017), Schollebos e.o. (vastgesteld 25-06-2013) en 's-Gravenweteringpark (vastgesteld 01-10-2019) zijn woongebieden met veel groen. In het bestemmingsplan Schollebos ligt ook het Schollebos, waar ook sport- en recreatieactiviteiten voorkomen. Het Schollebos ligt binnen de bebouwingscontour houtkap. Het 's-Gravenweggebied loopt door beide bestemmingsplannen en is een slagenlandschap waar strenge regels ten aanzien van beeldkwaliteit gelden. Alleen in het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West zijn de regels uit het beeldkwaliteitsplan vertaald naar het bestemmingsplan. In deze opdracht willen we deze regels ook voor het deel dat in het bestemmingsplan Schollebos ligt vastleggen. 's-Gravenweteringpark is opgesteld voor de ontwikkeling van deze woonwijk en heeft eenzelfde opbouw als 's-Gravenweg-West. Ook geldt in dit gebied nog de partiële herziening Schollebos e.o. die verwerkt moet worden. Bij aanvang van de opdracht is de erfgoedverordening nog niet verwerkt in het omgevingsplan. Omdat dit thema aansluit bij de historische waarden van het 's-Gravenweggebied willen we erfgoed bij deze deelopdracht meenemen. Voordat de erfgoedverordening kan worden opgenomen, moeten we eerst nog een slag maken in ons beleid t.a.v. het aanwijzen en beschermen van monumenten, beeldbepalende panden, beschermde dorpsgezichten etc. Dit is onderdeel van de deelopdracht. Naast het overnemen van bestaande regels uit de basisregeling (bijvoorbeeld voor wonen) willen we dus meerdere waardegebieden toevoegen waarvoor nieuwe regels gemaakt moeten worden, zoals het verwerken van overige zones voor open landschap.

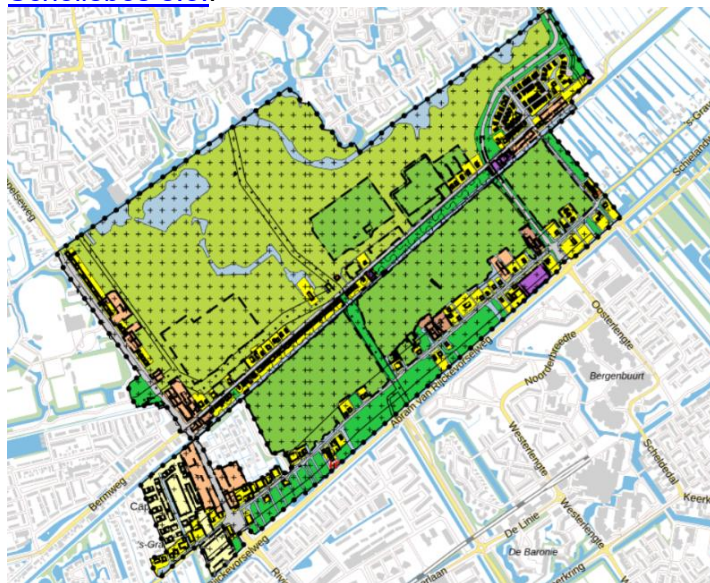
['s Gravenweg-West:](#)



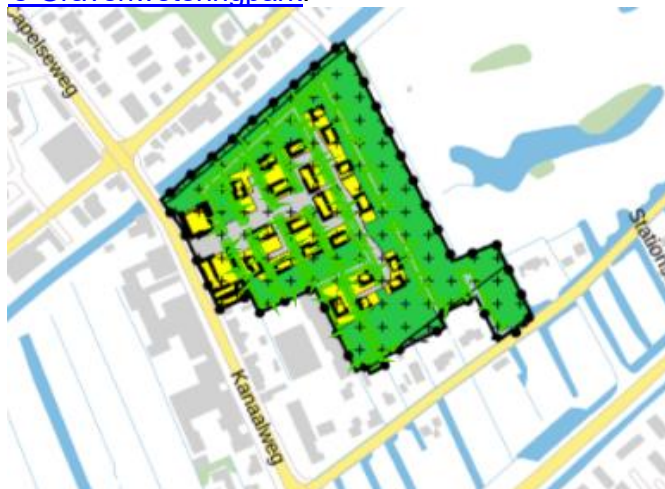


Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

[Schollebos e.o.:](#)



['s-Gravenweteringpark:](#)



Deelopdracht 2 - Toevoegen thema's bodem, geluid en een deel van de AVOI.
1,5 jaar: Medio 2026 tot en met begin 2028

In de tweede deelopdracht willen we een aantal thema's opnemen in het omgevingsplan. In deze deelopdracht zit dus geen bestemmingsplan dat omgezet moet worden en kunnen we geen gebruik maken van bestaande regels uit de basisregeling.

Bodem

Voor het thema bodem moet het volgende gebeuren, aan de hand van de nota bodembeheer:

- De bodemfunctiekaarten moeten worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Bodembeheerplan bevat onze uitgangspunten t.a.v. het aanwijzen van bodembeheergebieden die invulling geven aan de instructieregels uit het Bkl en Bal.



Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

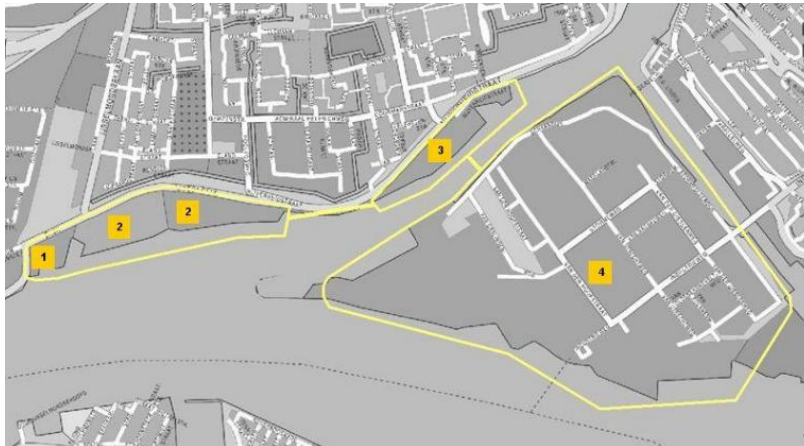
Voor sommige stoffen hanteren wij andere normen dan het Bal, dit moet worden vastgelegd in het omgevingsplan.

- Bodemkwaliteitskaart opnemen in het omgevingsplan.

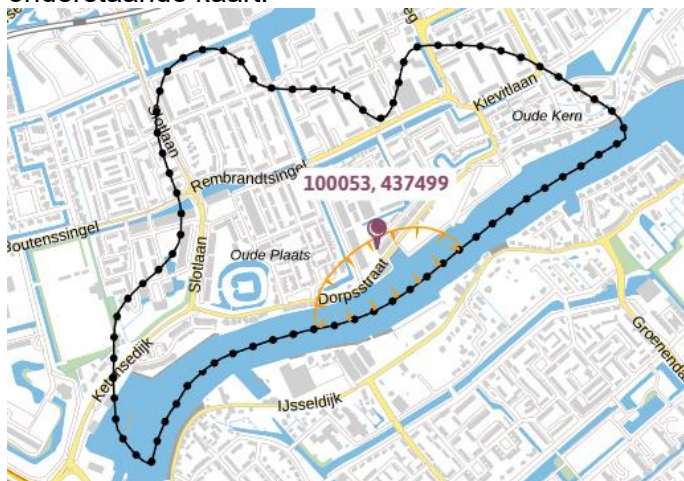
Geluid

Voor het thema geluid willen we geluidproductieplafonds vaststellen en ons hogere waarden beleid opnemen in de planregels.

In Capelle liggen op dit moment twee industriegeluidszones: Stormpolder en IJsseldijk. Deze moeten we omzetten naar geluidproductieplafonds (GPP's). Industrierrein Stormpolder ligt in drie verschillende gemeenten: Rotterdam, Krimpen aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. In onderstaande figuur zijn de deelgebieden van het industrieterrein weergegeven. De gebieden met nummer 2 en 3 liggen in Capelle.



In het gebied Middelwatering ligt de geluidzone van IJsseldijk. Voorheen lag de geluidzone tot de zwarte rand, maar deze contour is in 2022 verkleind naar de oranje contour zoals op onderstaande kaart:



Voor zowel het thema geluid als bodem verwachten we dat de regels uit de bruidsschat worden meegenomen bij het opstellen van de nieuwe planregels.

AVOI

De regels over kabels en leidingen, niet zijnde voor telecommunicatie die nu nog in de AVOI staan, moeten ook gaan landen in het omgevingsplan. In onze huidige AVOI lopen de regels over kabels en leidingen nog door elkaar en kunnen we deze nog niet één op één overhevelen. Deze actie wordt gedaan voordat de AVOI verwerkt kan worden. Wij verwachten in 2026 de AVOI te vernieuwen, deze kan dan als uitgangspunt dienen voor de regels in het omgevingsplan.

Deelopdracht 3 - Omzetten bestemmingsplannen Schollevaar en Schenkel Zuid 1,5 jaar: Eind 2027 tot en met begin 2029

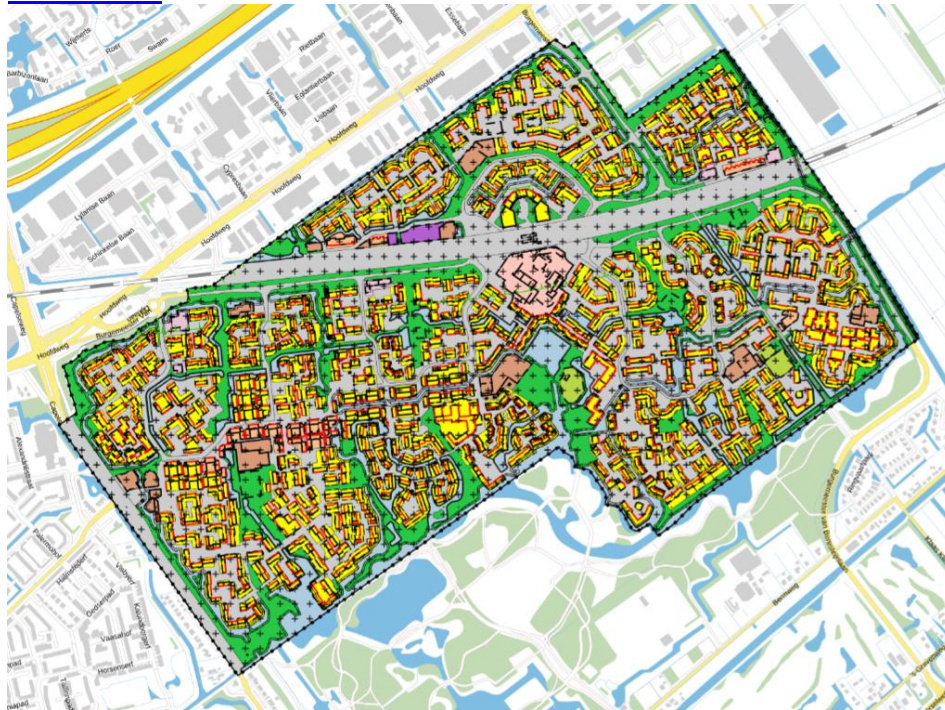
Voor de derde deelopdracht moeten de plangebieden Schollevaar en Schenkel-Zuid worden omgezet naar het omgevingsplan. Schollevaar is een groot plangebied met veel verschillende functies. Naast wonen ligt hier een centrumgebied met verschillende activiteiten zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke functies etc. Ook is hier een treinstation, station Schollevaar. Schollevaar is een ouder bestemmingsplan (vastgesteld 27-12-2012). Dit is terug te zien in de regelopbouw (er wordt bijvoorbeeld nog gewerkt met ingetekende rooilijnen) en de begripsbepalingen die afwijken van de nieuwe bestemmingsplannen. Schenkel-Zuid is een nieuwer bestemmingsplan (vastgesteld 06-07-2015). Dit is voornamelijk woongebied, maar langs de Bermweg zit ook een stukje gemengd gebied met winkels in de plint en wonen op de verdieping. In dit bestemmingsplan zit ook een beschermd dorpsgezicht. De bestemmingsplannen voor de Florabuurt moeten worden meegenomen in deze planwijziging, evenals de verleende vergunningen voor o.a. de Wingerd.

Schenkel-Zuid:



Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

Schollevaar:



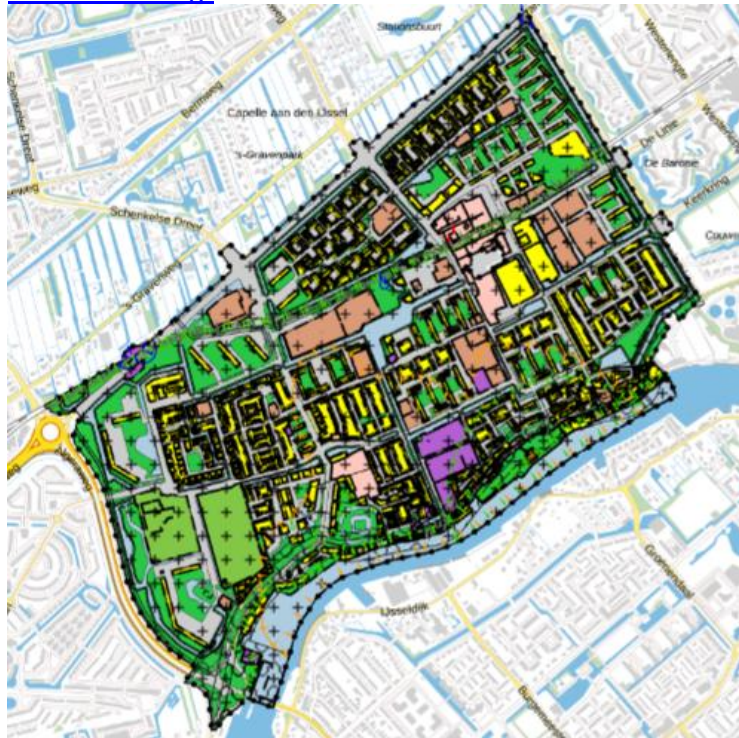
Deelopdracht 4 - Omzetten bestemmingsplannen Middelwatering en Oostgaarde. 1 jaar: Eind 2027 tot en met eind 2028

In de vierde deelopdracht moeten de bestemmingsplannen Middelwatering en Oostgaarde worden omgezet. Het bestemmingsplan Middelwatering (vastgesteld 06-07-2015) is een groot bestemmingsplan met daarin het centrumgebied van Capelle. Hier zijn veel verschillende functies zoals wonen, detailhandel, horeca, sport en maatschappelijke functies zoals scholen. Er liggen ook beschermde dorpsgezichten in dit plangebied. We verwachten dat we veel gebruik kunnen maken van de regels uit de basisregeling. Middelwatering ligt langs de Hollandsche IJssel. In de basisregeling hebben we nog geen regels opgenomen voor de Hollandsche IJssel. Bij dit plangebied moet ook nog een gerechtelijke uitspraak verwerkt worden.

Het bestemmingsplan Oostgaarde (vastgesteld 10-06-2013) is ook een bestemmingsplan waar hoofdzakelijk wonen voorkomt. Daarnaast zit hier het centrum De Terp en zijn er kleine locaties voor bedrijvigheid, recreatie en maatschappelijke functies. Net als voor Middelwatering geldt dat het een groot bestemmingsplan is waar vooral veel moet worden omgezet, maar waar geen complexe nieuwe thema's geregeld moeten worden.

Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

Middelwatering:



Oostgaarde:



Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

Deelopdracht 5 - Toevoegen thema's externe veiligheid, duurzaamheidsleidraad voor bouwen en groenbeleid

1 jaar: Eind 2027 tot en met eind 2028

In de vijfde deelopdracht willen we een drietal thema's opnemen in het omgevingsplan. In deze deelopdracht zit dus geen bestemmingsplan dat omgezet moet worden en kunnen we geen gebruik maken van bestaande regels uit de basisregeling. Voor het thema externe veiligheid is vanuit de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) een concept "Handreiking Externe Veiligheid in het omgevingsplan" beschikbaar. Deze handreiking zal naar verwachting dit jaar nog definitief door de VRR worden vastgesteld. Naast deze handreiking kunnen we ook gebruik maken van de expertise van de VRR en onze eigen milieudeskundigen.

In mei 2024 is door de gemeenteraad de duurzaamheidsleidraad voor het bouwen vastgesteld ([Duurzaamheidsleidraad voor bouwen - informatie | Lokale wet- en regelgeving](#)).

Deze leidraad richt zich op kavelniveau en is van toepassing op:

- Nieuwbouw van woningen ongeacht omvang (dus ook sloop-nieuwbouw).
- Verbouw (grote renovaties en transformaties).

In bijlage 1 van deze leidraad zijn per thema (Energietransitie, duurzame mobiliteit, circulaire economie, biodiversiteit, klimaatadaptatie) eisen- of ambitieniveaus vastgelegd. Op basis hiervan kunnen we regels formuleren.

Vanuit het groenbeleid willen we regels toevoegen over het kappen van bomen en het aanwijzen van groen-blauwe netwerken.

Deelopdracht 6 - Omzetten bestemmingsplannen Capelle-West, Hoofdweg, Rivium-Noord en toevoegen van het thema milieuzonering.

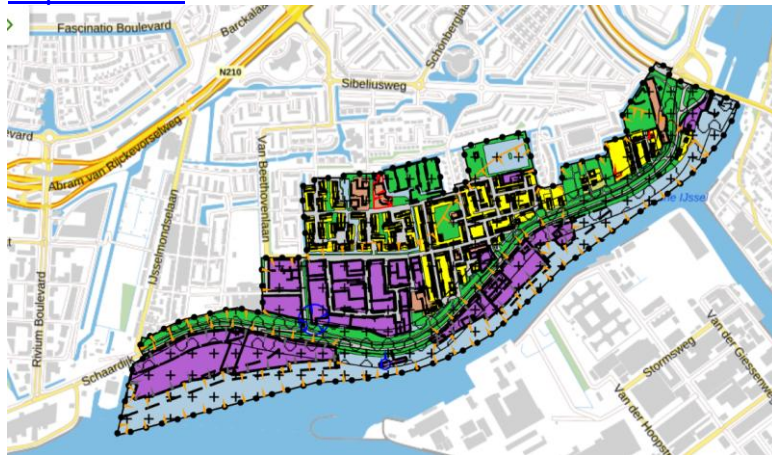
2 jaar: Medio 2029 tot en met medio 2031

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

Het bestemmingsplan Capelle-West is als gevolg van een uitspraak van de Raad van State op 25 maart 2014 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Op 8 februari 2021 heeft de gemeenteraad de Partiële herziening bestemmingsplan 'Capelle-West' vastgesteld. Hierbij is de bedrijvenlijst opgeschoond en zijn de functieaanduidingen op de verbeelding geactualiseerd.

Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

Capelle-West:



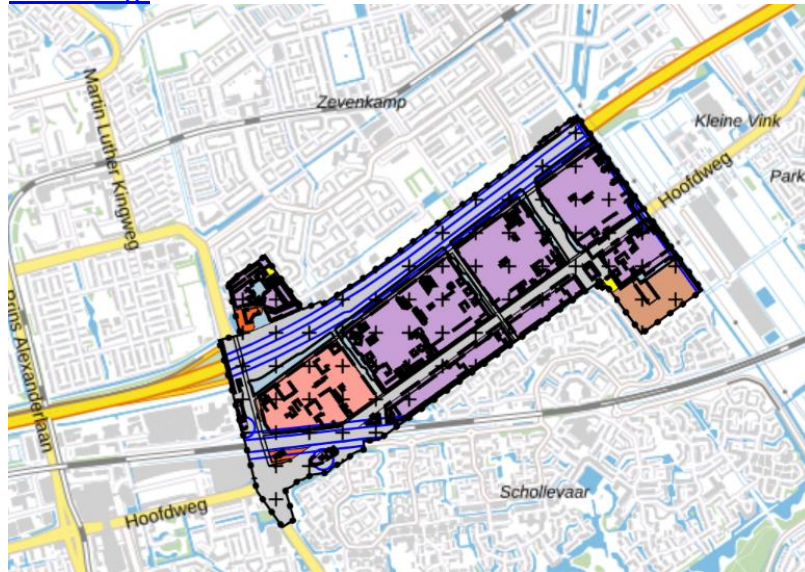
Het bestemmingsplangebied “Hoofdweg” (vastgesteld 25 juni 2013) bevindt zich aan de noordoostzijde van de gemeente Capelle aan den IJssel, langs de A20. Het plangebied Hoofdweg betreft een bedrijventerrein dat is ingedeeld in een aantal vakken zoals hieronder op de afbeelding is weergegeven.



Er zijn bedrijven gevestigd in een breed scala van branches, zowel in de retail, de industrie als de dienstverlening. Grootschalige detailhandel is vooral geconcentreerd in Vak A en E. Deze vakken behoren grotendeels tot de woonboulevard CapelleXL. Deze vakken zijn in de provinciale verordening als perifere detailhandelsvestigingen oftewel PDV locatie opgenomen. De andere vakken bestaan uit een combinatie van detailhandel, bedrijfsruimten, kantoren en andere functies. Bedrijfsruimten zijn het sterkst vertegenwoordigd. Circa 57% van de voorraad is kleinschalig (< 500 m²).

Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

Hoofdweg:

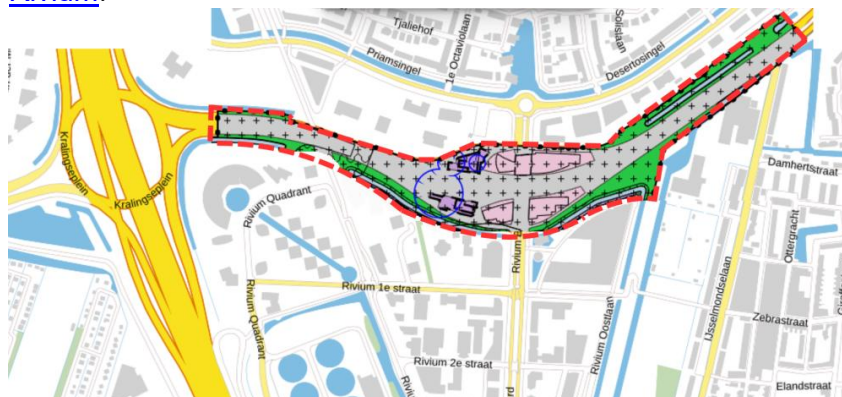


Omdat de bestemmingsplannen Capelle-West en Hoofdweg met name betrekking hebben op bedrijven willen we naast de omzetting van deze 2 bestemmingsplannen ook het thema milieuzonering beetpakken. We gaan ervan uit dat tegen de tijd dat deelopdracht 6 aan bod komt er meer duidelijkheid is en meer ervaring is opgedaan over de handreiking milieuzonering nieuwe stijl.

Verder is binnen het bestemmingsplan Hoofdweg tevens een begraafplaats en een klein woonwagenveld gelegen.

Rivium-Noord is het gebied dat gelegen is tussen bedrijventerrein Rivium en de woonwijk Fascinatio. Binnen dit kleine gebied, dat niet meegenomen is bij de gebiedsontwikkeling Rivium, zijn een deel van de Abram van Rijckevorselweg, groen, 2 tankstations en kantoren gelegen. Daarnaast is er een omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een hotel met restaurant en kantoren op het adres Rivium Boulevard 301. Rivium Noord maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Rivium (vastgesteld 10 juni 2013) Zie afbeelding van het plangebied Rivium-Noord binnen de rode markering.

Rivium:

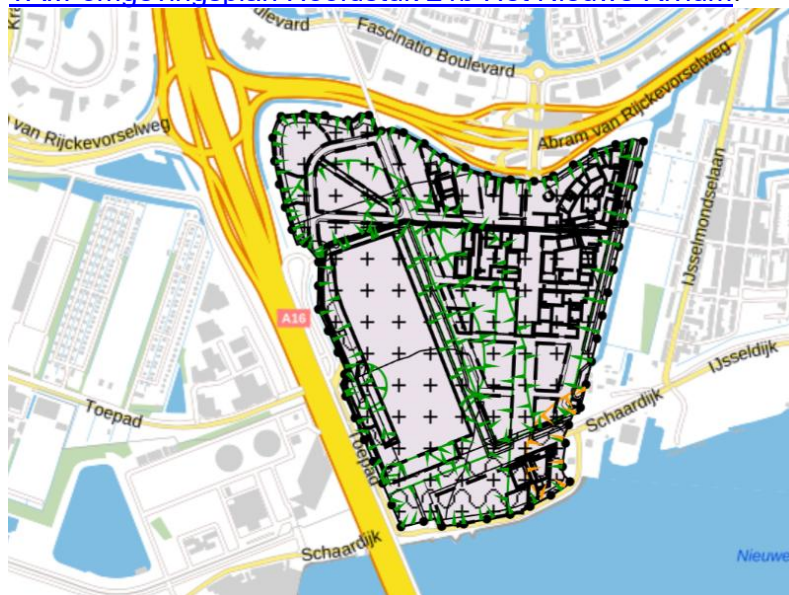


Deelopdracht 7 - Omzetten TAM IMRO Rivium **1 jaar: Medio 2029 tot en met medio 2030**

Voor de gebiedsontwikkeling Rivium is een TAM-IMRO omgevingsplan opgesteld. Dit plan heeft vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. De verwachting is dat de gemeenteraad het omgevingsplan voor Rivium in het 2e of 3e kwartaal van 2026 gaat vaststellen. In 2027 ligt er naar verwachting een onherroepelijk omgevingsplan voor deze gebiedsontwikkeling.

Het TAM-IMRO plan voor Rivium moet uiterlijk vóór 1 januari 2032 zijn omgezet naar STOP-TPOD. Het gaat hier puur om een technische omzetting en hiervoor is dus geen nieuwe uitgebreide voorbereidingsprocedure benodigd.

[TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21b Het Nieuwe Rivium:](#)



Deelopdracht 8 - Schenkel Noord en 's-Gravenland **1 jaar: Medio 2029 tot en met medio 2030**

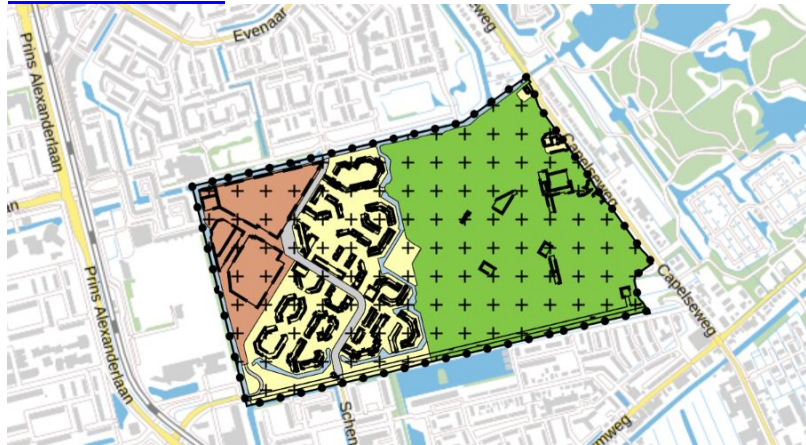
De laatste opdracht bestaat uit de omzetting van de bestemmingsplannen Schenkel Noord en 's-Gravenland. Schenkel Noord is ons oudste bestemmingsplan en is op 5 oktober 2009 door onze gemeenteraad vastgesteld.

Het noordelijke gedeelte van de wijk Schenkel wordt gekenmerkt door een woonwijk (Molenbuurt), sportpark Schenkel en twee gezondheidscomplexen: het IJsselland Ziekenhuis (algemeen ziekenhuis) en Antes (het psychiatrisch ziekenhuis).



Aanbesteding tweede fase transitie omgevingsplan | gemeente Capelle aan den IJssel
referentie EU/2025.026

[Schenkel Noord:](#)



Het bestemmingsplan 's-Gravenland is op 12 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en is net als Schenkel Noord een oud plan. 's-Gravenland bestaat uit diverse woonbuurten. Er is daarnaast een winkelcentrum aanwezig waarbij diverse functies voorkomen, zoals winkels, horeca, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Tot slot zijn er in het plangebied diverse maatschappelijke functies aanwezig zoals een basisschool en een zorginstelling.

['s-Gravenland:](#)

