



gemeente
Zuidplas

Bestemmingsplan De Twee Gebroeders

Vastgesteld



De Twee Gebroeders

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Doel	6
1.2 Bestaande situatie	6
1.3 Planbeschrijving	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Beleid	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk3 Ruimtelijke aspecten	21
3.1 Stedenbouw en welstand	21
3.2 Verkeer en parkeren	21
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	30
3.4 Water	32
Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten	34
4.1 Bedrijven en milieuzonering	34
4.2 Bodem	35
4.3 Duurzaamheid	36
4.4 Externe Veiligheid	37
4.5 Flora en fauna	39
4.6 Geluid	42
4.7 Luchtkwaliteit	45
4.8 Bezonning	46
4.9 M.E.R.	47
Hoofdstuk5 Juridische toelichting	48
5.1 Algemeen	48
5.2 Wijze van bestemmen	48
5.3 Inleidende regels	48
5.4 Bestemmingsregels	49
5.5 Algemene regels	49
5.6 Overgangs- en slotregels	50
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Bijlagen	
Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
Bijlage 2 Ecologische quickscan	
Bijlage 3 Nader onderzoek vleermuizen	
Bijlage 4 Akoestischonderzoek	
Bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	

Bijlage 6	Parkeeronderzoek
Bijlage 7	Parkeerdruk meting
Bijlage 8	Bezonningsstudie
Bijlage 9	Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Bijlage 10	Verkeersonderzoek
Bijlage 11	Stikstofdepositie
Bijlage 12	Onderzoek veiligheid fietsverkeer
Bijlage 13	Akoestischonderzoek gezondheidscentrum
Bijlage 14	Nota van Beantwoording zienswijzen
Bijlage 15	Oplegnotitie parkeeronderzoek

Toelichting

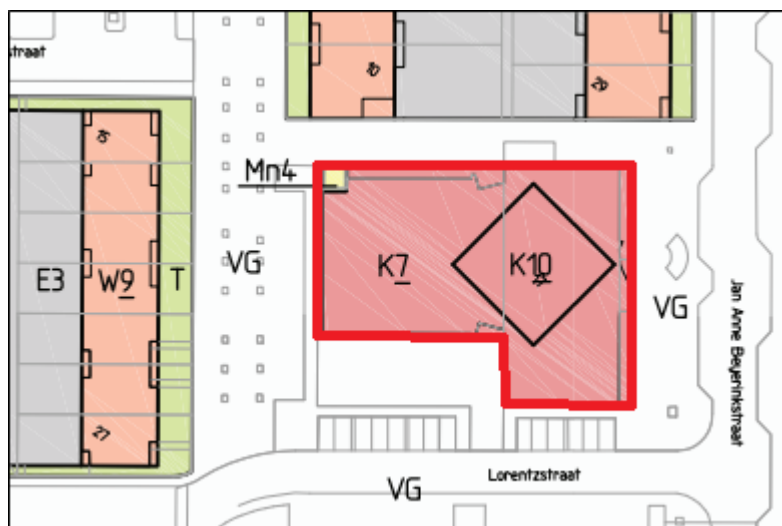
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel

Het primaire doel van bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" is het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van woningen, een gezondheidscentrum en een apotheek mogelijk wordt gemaakt. Het vigerende bestemmingsplan is Dorrestein 2006. Dit bestemmingsplan is voor de beoogde ontwikkeling niet toereikend. Daarom dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan Dorrestein 2006 is ouder dan 10 jaar, waardoor in het kader van de destijds geldende actualisatieplicht planologische maatregelen diende te worden genomen. De actualisatieopgave is middels de vaststelling van de beheersverordening Nieuwerkerk aan den IJssel opgevangen, door het bestaande ruimtelijke kader binnen het verordeningengebied te herbevestigen.

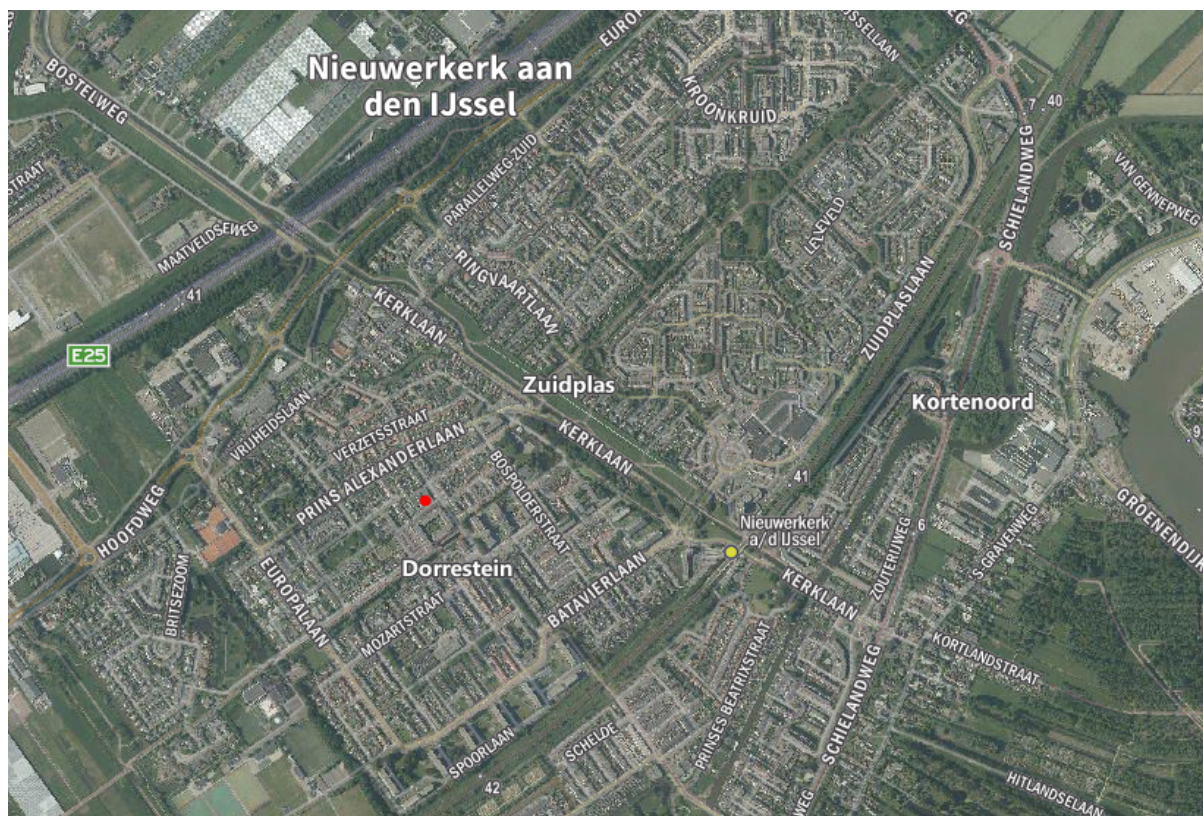
In het bestemmingsplan Dorrestein 2006 (zie figuur 1.1) kent het plangebied de bestemming 'Kantoordoeleinden' (K) en de bestemming 'Verblijfsgebied' (VG) en bevindt zich ter hoogte van een transformatorhuisje de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met subbestemming 'nutsvoorzieningen' (Mn). Het voorliggende bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" maakt een gezondheidscentrum mogelijk. De nutsvoorziening wordt niet langer apart bestemd, maar opgenomen in de verkeersbestemming. De kantoorfunctie wordt niet gehandhaafd.



Figuur 1.1 uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Dorrestein 2006

1.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Jan Anne Beyerinkstraat (noordoost), Dorrestein (voormalig Lorentzstraat) (zuidoost), het Prins Alexanderpad (zuidwest) en het Burgemeester van der Meulenpad (noordwest). De projectlocatie is gelegen in de wijk Dorrestein te Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas).



Figuur 1.2 Ligging planlocatie in Nieuwerkerk aan den IJssel, planlocatie bij benadering met rode stip weergegeven



Figuur 1.3 Ligging planlocatie in directe omgeving, planlocatie bij benadering met rode omlijnning weergegeven

In het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Dorrestein 2006" van kracht. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel op 27 maart 2007 vastgesteld.

De projectlocatie bestaat de kadastrale percelen A 4620, A 5365, A 6709, A 6708 en A 7911 van de kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel.



1.3 Planbeschrijving

In voorliggend bestemmingsplan is een ruimere invulling gegeven, door de bestemming 'Gemengd' op te nemen. Op de begane grond en eerste verdieping wordt een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt op de verdiepingen van het gebouw wonen toegestaan, beperkt tot een maximum van in totaal 42 woningen. Bovendien is de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' opgenomen ten behoeve van o.a. wegen, groen, parkeervoorzieningen, alsook het reeds in het plangebied aanwezige transformatorhuisje.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 het relevante beleidskader uiteengezet. In Hoofdstuk 3 komen de ruimtelijke aspecten aan bod. Daarna komen in Hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan, dus de regels en de verbeelding. Tot slot geeft Hoofdstuk 6 een beschrijving van de uitvoerbaarheid (zowel de financiële uitvoerbaarheid alsook de maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Relatie tot het plangebied

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen te benoemen en eenvoudigere regelgeving toe te passen. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Relatie tot het plangebied

Op de onderhavige locatie zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet relevant voor het plangebied aan de Dorrestein te Nieuwerkerk a/d IJssel.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan

als bedoeld in dat artikel.

- lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

Relatie tot het plangebied

Voor het plangebied geldt dat het gaat om de ontwikkeling naar een gemengde functie, bestaande uit een woonprogramma van maximaal 42 gestapelde woningen en een gezondheidscentrum. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient goed gemotiveerd te worden. In de volgende paragrafen wordt het beleid besproken.

Uit het provinciaal beleid blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen in de gemeente Zuidplas. Voor de gemeente Zuidplas valt op behoefteramingen van de Provincie Zuid-Holland te concluderen dat tot en met 2039 de behoefte voor nieuwe woningen groot blijft. Specifiek is er vraag naar woningbouwontwikkelingen die kunnen voorzien in de behoefte voor doelgroepen als ouderen, de jongere en oudere gezinnen en voor jongeren die na hun studietijd terugkeren. Met de ontwikkeling van een woonprogramma van 42 gestapelde woningen wordt in deze behoefte voorzien. Bovendien is deze behoefte regionaal afgestemd (zie 2.2.1 en 2.2.2). De behoefte wordt in deze paragrafen ook cijfermatig onderbouwd.

Gelet op de aanstaande vergrijzing past daarbij tevens een bij de schaalomvang behorende infrastructuur van welzijns- en zorgdiensten op het niveau van de dorpen. Volgens de gemeente Zuidplas ligt het niveau van het aantal gezondheids- en welzijnszorginstellingen per 1.000 inwoners in de gemeente Zuidplas onder het gemiddelde van Oost-Zuid-Holland en Nederland: 2,7 ten opzichte van respectievelijk 2,9 en 3. Om deze reden draagt een gezondheidscentrum bij aan het verbeteren van welzijns- en verzorgingsniveau in de gemeente Zuidplas.

De ontwikkeling van een gezondheidscentrum is, gezien de veroudering van de bevolking van de gemeente Zuidplas, daarnaast ook in lijn met de Structuurvisie 2030. Het inwoneraantal in de dorpskern in Nieuwerkerk a/d IJssel blijft groeien in de groeigemeente Zuidplas. Hierdoor neemt de draagkracht voor en de behoefte naar goede voorzieningen, zoals in de gezondheidszorg, toe.

Conclusie

De behoefte aan 42 gestapelde woningen en een gezondheidscentrum is aantoonbaar. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het Programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven zij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Voor het Programma Ruimte geldt dat delen van de voorgaande versie thans zijn opgegaan in de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma Ruimte maakt onderdeel uit van het Omgevingsbeleid.

2.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland en Programma Ruimte

De Omgevingsvisie Zuid-Holland (hierna: Omgevingsvisie) is per 1 april 2019 in werking getreden. Zoals eerder aangegeven is het centrale doel van het integrale omgevingsbeleid het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

1. Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
2. Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeert de provincie een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
3. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie beschikt al enige tijd over de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Provinciaal beleid en opgaven Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede Omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit'. De daarmee samenhangende provinciale beleidskeuzes zijn in die opgaven geclusterd. De twaalf opgaven zijn:

- landschap en cultuurhistorie;
- Landschap en cultuurhistorie;
- gezondheid en veiligheid;
- natuur en recreatie;
- ruimte en verstedelijking;
- wonen;

- bodem en ondergrond;
- cultuurparticipatie en bibliotheken;
- klimaatadaptie;
- zoetwater en drinkwater;
- bereikbaarheid;
- regionale economie;
- energievoorziening.

Verstedelijking en wonen

Een beleidskeuze zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie is de beleidskeuze 'Verstedelijking en wonen'.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over woningen zo te bouwen, in samenhang met investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving dat dit bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Woningbouw als de enige of primaire oplossing voor de sociaal-economische vitaliteit is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Met verdichting van het stedelijk gebied wordt de agglomeratiekracht versterkt. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Behoud en ontwikkelen van het groenblauwe netwerk in, om en tussen de steden draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, een attractief woonmilieu en een gezonde en klimaatadaptieve omgeving. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Differentieer de woningvoorraad

Een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat biedt mensen keuzevrijheid in woonomgevingen en heeft een woningvoorraad die aansluit op de behoefte. In het bijzonder is er aandacht voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Tot deze doelgroepen behoren in ieder geval: jongeren, senioren, grote gezinnen, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Benut de potentie van energietransitie en klimaatadaptatie

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Dat betekent voor de bestaande woningvoorraad een flinke opgave terwijl voor nieuwbouw deze efficiëncyslag eenvoudig te realiseren is.

Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland

Voor wonen is voor de provincie de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Dit woningbehoefteonderzoek wordt actueel gehouden en wordt iedere drie jaar geactualiseerd. De Woningbehoefteverkenning is gebaseerd op het landelijke woningbehoefteonderzoek (het WoON) en de provinciale Bevolkingsprognose (BP). De Bevolkingsprognose geeft inzicht in de verwachte huishoudensgroei op (sub)regionaal niveau. In de Woningbehoefteverkenning wordt vanuit de BP een doorvertaling gemaakt naar kwalitatieve behoefte, onder andere woonmilieus en prijsklassen. De provincie stelt de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland vast als uitgangspunt voor de woningbehoefte in de regionale woonvisies. Dit betekent dat de provincie in de eerste plaats een regionale woonvisie zal beoordelen op basis van de Woningbehoefteverkenning. De Woningbehoefteverkenning is daarmee in principe leidend voor het oordeel van de provincie.

Naast de Bevolkingsprognose voert de provincie iedere drie jaar een onderzoek uit naar de woningbehoefte op basis van binnenlands migratiesaldo nul. Dit is de Woningbehoefteraming (WBR). De WBR kan als aanvulling worden gebruikt op de BP, om inzicht te geven in het aantal woningen dat gebouwd zou moeten worden voor de eigen bevolking van een gemeente (lokale behoefte).

			2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Zuid-Holland	Midden-Holland	Bodegraven-Reeuwijk	120	660	490	290	220
		Gouda	370	1.600	1.020	720	340
		Waddinxveen	130	460	510	460	320
		Zuidplas	190	750	500	270	180
		Totaal Regio	810	3.470	2.520	1.740	1.060
	Totaal Provincie		810	3.470	2.520	1.740	1.060

Figuur 2.1 Woningbehoefteraming (WBR) per (sub)regio, gemeente Zuidplas 2019

Nieuwerkerk a/d IJssel behoort tot de gemeente Zuidplas. Tot en met de periode 2040 is te zien dat de woningbehoefte aanwezig is en blijft in de gemeente Zuidplas.

Regionale Projectenlijst Woningbouw

Het maximale aantal van 42 gestapelde woningen is aangemeld op de Regionale Projectenlijst Woningbouw (hierna: RPW-lijst). Hiermee is de behoefte regionaal afgestemd.

Relatie tot het plangebied

Er is behoefte aan woningen in de regio en gemeente Zuidplas. De behoefte is regionaal afgestemd. Er is een grote behoefte aan woningen geschikt voor senioren, doordat vergrijzing toeneemt in de gemeente. Met huurwoningen wordt specifiek voldaan aan de wens van de Provincie Zuid-Holland om huurwoningen te realiseren voor specifieke doelgroepen. Zo zijn er 30 appartementen die voldoen aan een minimale draaicirkel van 1500 mm, zodat bewoners in de toekomst, indien een rolstoel noodzakelijk is, kunnen blijven wonen op dezelfde plek. Er is nu rekening gehouden met bepaalde voorzieningen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Onzichtbare voorbereiding, zoals een badkamer met een inlooptdouche (met wegklapbare douchewanden) en een toilet die makkelijk aangevuld kan worden met opklapbare muursteunen is hier een voorbeeld van. De entreeuren van het complex hebben een brede vrije doorgang waardoor mensen met een rolstoel of een hulpverlener met een brancard er makkelijk door heen kunnen. Dit geldt overigens ook voor de lift (brancardlift inclusief zitje), waardoor de toegankelijkheid en bereikbaarheid wordt gestimuleerd. Tevens zijn er twee aparte ruimten op de begane grond gesitueerd voor het stallen van (elektrische) fietsen. Ook kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen en op maat een samengestelde zorgpakket afnemen met bijvoorbeeld 24-uurs begeleiding. Op deze wijze kunnen ouderen met plezier langer thuis blijven wonen.

Doordat de locatie is omgeven door vele voorzieningen is het voor toekomstige bewoners prettig wonen. Ze kunnen hun basisbehoeften op steenworpafstand halen bij het winkelcentrum. Het gezondheidscentrum op de begane grond sluit goed aan bij de bestaande voorzieningen in de omgeving.

Deze invulling geven (toekomstige) bewoners nog meer comfort in de directe omgeving. Zorginstelling De Meander is te voet bereikbaar, waardoor er mogelijkheden zijn om individuele zorgvragen aan te vullen. Tevens zijn de huidige OV-verbindingen voor ouderen goed bereikbaar.

Het plan De Twee Gebroeders past goed binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid.

Bovendien worden de woningen ook gasloos opgeleverd in het kader van de klimaatambitie. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

2.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De doelen en ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en het Programma Ruimte, zijn vertaald naar concrete regelgeving in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Ook de Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde Staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale visie.

Relatie tot het plangebied

Het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Conform de (regionale) woonvisie en het provinciaal beleid is in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd.

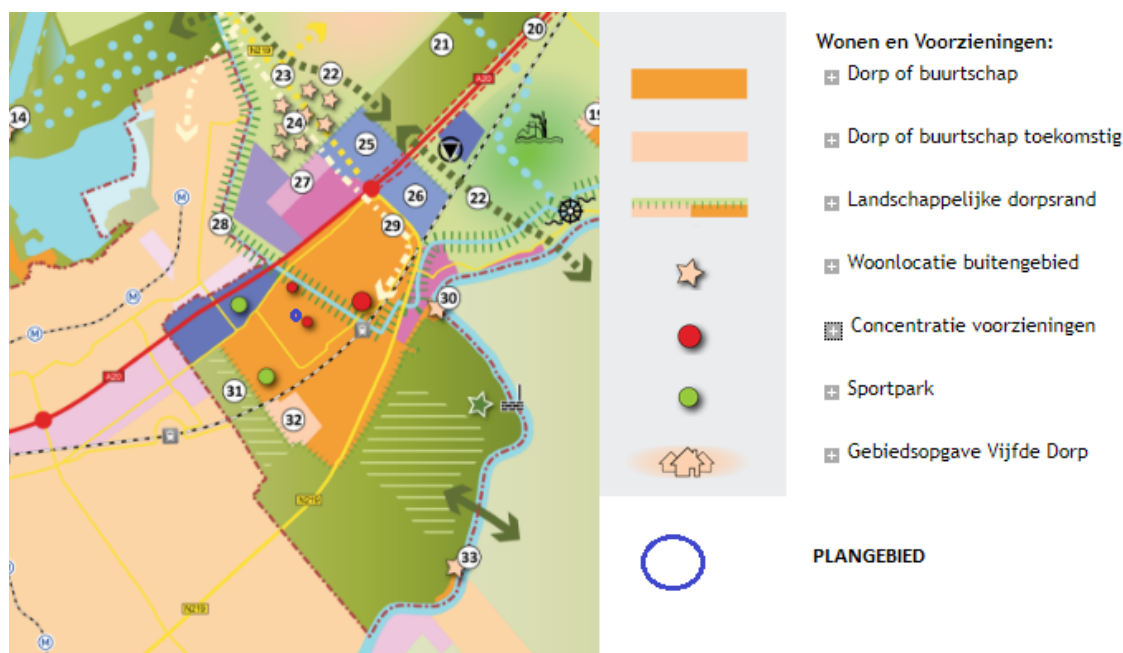
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 27 november 2012 de "Structuurvisie Zuidplas 2030" vastgesteld. Thema's als wonen en voorzieningen, werken, groen en recreatie, verkeer en infrastructuur en milieu en duurzaamheid komen uitgebreid aan bod in deze structuurvisie.

De Structuurvisie Zuidplas 2030 is een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. De gemeente Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor bedrijvigheid en daarnaast met aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.

Het plangebied is gelegen in de Structuurvisie aangeduid als 'Dorp of buurtschap'.



Figuur 2.2 Uitsnede Structuurvisie 2030, plangebied blauw omlijnd

Wonen en Voorzieningen

Zuidplas realiseert nieuwe woningen hoofdzakelijk binnen en aan de vier dorpen, om te voldoen aan de woonvraag van zijn eigen inwoners. Voor sommige dorpen is dit mede noodzakelijk voor het op peil houden van het voorzieningenniveau. Daarnaast realiseert de gemeente woningbouw in het kader van de ontwikkelingsopgave voor de Zuidplaspolder en zoals vastgelegd in afspraken binnen de Zuidvleugel. Het gaat hierbij om woningbouw voor de (boven)regionale behoefte, die in eerste instantie plaatsvindt aan de bestaande dorpen. Op termijn wordt in het middengebied van de Zuidplaspolder woningbouw voorzien in de vorm van een Vijfde Dorp.

Zuidplas is ook in de komende decennia een groeigemeente, een ambitie die voortkomt uit zowel de eigen als de (boven)regionale behoefte. Volgens de woonvisie uit 2011 bedraagt de totale behoefte gemiddeld 400 woningen per jaar. Dit is de optelsom van 110 woningen per jaar voor de eigen behoefte en 290 woningen per jaar voor de (boven)regionale behoefte. Het totaal aan woningbouwopgaven binnen en aan de dorpen van Zuidplas omvat op dit moment circa 5.000 woningen. De gemeente voorziet de realisatie van een Vijfde Dorp pas na 2025, gezien de huidige woningmarktstandigheden en de keuze om prioriteit te geven aan woningbouw binnen en aan de dorpen.

Het woningaanbod moet aansluiten op de behoeften van de woonconsumenten. Binnen de dorpen ziet de gemeente de bevolking geleidelijk verouderen, dit vraagt om passende woonvormen als nultredenhoningen. Mede als gevolg van de verouderende bevolking neemt het aantal kleine huishoudens toe. Ook dit vraagt om aanpassingen in de woningbouw. Bij de bouw van nieuwe woningen voor de (boven)regionale behoefte richt de gemeente zich voor een belangrijk deel op de jongere en oudere gezinnen die in dit deel van de Randstad werkzaam zijn. Daarnaast wil Zuidplas een aantrekkelijke woonomgeving zijn voor jongeren die na hun studietijd terugkeren.

De inwoners hechten veel waarde aan de eigenheid en herkenbaarheid van hun dorp. Ze zijn trots op hun woonomgeving, de sociale cohesie en de kleinschaligheid. Daarom is het belangrijk om bij de dorpsuitbreidingen rekening te houden met de dorps identiteit. Zuidplas bouwt hoofdzakelijk dorps- en centrum-dorps woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving. Nieuwe gestapelde bouw van vier tot en met acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan. Denk hierbij aan een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen.

De gemeente ziet woningbouw als een van de bouwstenen voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. In dit kader doet de gemeente ook een beroep op de samenwerking tussen en creativiteit van ondernemers en (vrijwilligers)organisaties. Dit met het doel om een aantrekkelijk aanbod

van voorzieningen te creëren. Het streven past bij het motto 'meer burger, minder overheid', waarbij in eerste instantie wordt uitgegaan van de zelfredzaamheid van inwoners. Uiteraard biedt de gemeente hulp aan inwoners die niet zelfstandig kunnen meekomen, met speciale aandacht voor het groeiende aantal ouderen. De gemeente streeft ernaar dat ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven, door aanpassingen binnen de woning en de woonomgeving. Voor kinderen die speciale zorg en aandacht nodig hebben, zal de gemeente in samenwerking met de schoolbesturen zo passend en nabij mogelijk onderwijs aanbieden.

Koers tot 2030

De dorpen in Zuidplas zijn levendige woongemeenschappen, waarvan het buitengebied ook vanuit het centrum goed bereikbaar is. De kleinschalige woonomgevingen in Moerkapelle, Moordrecht en Zevenhuizen zijn geleidelijk gegroeid tot de dorpen die we nu kennen. Ze kenmerken zich door een sterke sociale cohesie en rijk verenigingsleven. Nieuwerkerk aan den IJssel heeft de afgelopen decennia aanzienlijke groei van het aantal woningen en inwoners doorgemaakt en daardoor een groot-dorps karakter gekregen. Dit is terug te zien in de sociale samenhang, die eerder zichtbaar is in wijken en buurten dan op dorpsniveau. Tegelijkertijd biedt het hogere aantal inwoners draagkracht voor een uitbreiding van voorzieningen, zoals detailhandel en zorg.

Sociale netwerken rondom onderwijs, sport en cultuur vergroten de leefbaarheid en levendigheid van een dorp. Het organiseren van die netwerken is iets dat vooral door inwoners van de dorpen zelf wordt gedaan. De gemeente faciliteert ontmoetingen in plekken als dorpshuizen, brede scholen en sportaccommodaties, maar ook in de openbare ruimte, zoals op dorpspleinen en in parken.

Relatie tot het plangebied

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ambitie om meer woningbouw in dorpskernen toe te voegen. In de dorpskernen is tevens behoefte aan goede voorzieningen, waaronder op het gebied van de zorg. De ontwikkeling van een gezondheidscentrum is, gezien de veroudering van de bevolking van de gemeente Zuidplas, daarnaast ook in lijn met de Structuurvisie 2030. Het inwoneraantal in de dorpskern in Nieuwerkerk a/d IJssel blijft groeien in de groeigemeente Zuidplas. Hierdoor neemt de draagkracht voor en de behoefte naar voorzieningen, waaronder een gezondheidscentrum met een apotheek, toe.

2.3.2 Woonvisie 2025

Door de gemeenteraad is op 23 januari 2019 de Woonvisie 2025 vastgesteld.

In de woonvisie kiest de gemeente Zuidplas tot de volgende strategie:

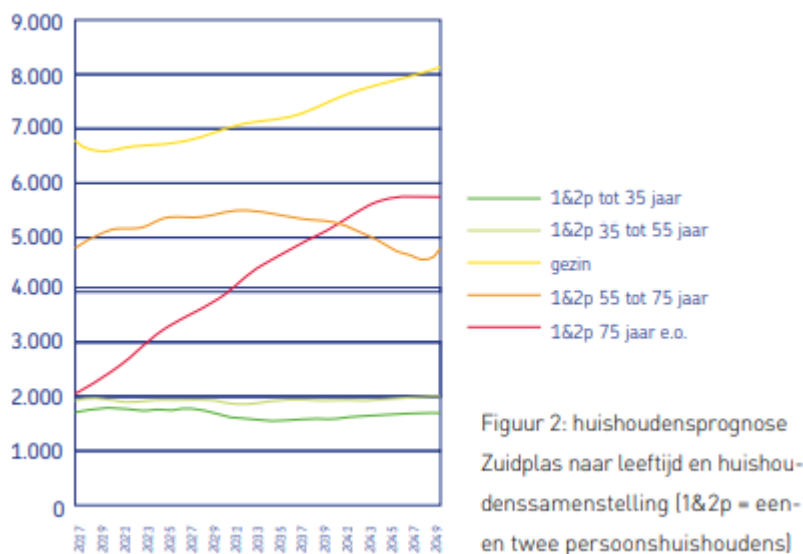
- sociale huursector op peil houden;
- het vasthouden van de identiteit;
- inspelen op langer thuiswonende inwoners;
- duurzaam wonen en leven;
- innovatieve woonvormen.

Een visie is een mooi vergezicht, maar er dienen stappen gezet te worden om die visie te realiseren. De stappen zijn verwoord in drie speerpunten. Deze maken dat ook in de toekomst dorps wonen in een groene, duurzame gemeente mogelijk blijft.

1. Een divers en betaalbaar woninaanbod voor alle doelgroepen;
2. Duurzaam wonen;
3. Experimenten in wonen en ontmoeten.

Ouderen

Nederlanders worden ouder. Deze trend is uiteraard ook zichtbaar in Zuidplas, zie onderstaande figuur.



Tot 2030 neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder toe met bijna 70%: van 2.157 naar ongeveer 3.660 huishoudens. Er is ook sprake van een 'dubbele vergrijzing'. Er komen méér oudere huishoudens, maar de mensen worden ook steeds ouder.

Huishoudens (aantallen afgerond in tientallen)				
		huishoudens	75-plus huishoudens	
	jaartal	totaal	aantal	percentage van totaal
op peildatum	2018	17.100	2.160	13%
primos 2017 prognose	2030	20.040	3.660	18%
toename		2.940	1.500	

Tabel 1; prognose groei 75-plus huishoudens

Uit enkele andere inventarisaties blijkt dat het aanbod aan geschikte ouderenwoningen op dit moment niet toereikend is. Zo geven de twee ouderenadviseurs van Welzijn Zuidplas aan dat ouderen geen geschikt aanbod kunnen vinden. Een belangrijke voorwaarde bij de keuze om te verhuizen is dat men dicht in de buurt van een busverbinding en/of winkelcentrum zou willen wonen. Voor ouderen is het erg belangrijk om zelf de eigen boodschappen te kunnen blijven doen, om daardoor onder de mensen te komen. Nog een wens van ouderen is om tussen jongere bewoners te blijven wonen. Op die manier voelen ze zich minder geïsoleerd en is het gevoel van 'meedoen' sterker.

De woningvoorraad

Gezien de huidige dynamiek op de woningmarkt in Zuidplas en omliggende gemeenten, zal een netto toevoeging van gemiddeld 250 woningen per jaar in de periode tot 2030 in een behoefte voorzien en dus zeker goed afzetbaar zijn. Als deze aantallen worden gerealiseerd is de woningvoorraad in 2030 vermeerderd met 3250 woningen.

Woningvoorraad (aantallen afgerond in tientallen)							
		koop		sociale huur		middenhuur	
jaar	totaal	aantal	percentage van totaal	aantal	percentage van totaal	aantal	percentage van totaal
aanwezig 2018	16.800	11.710	70%	4.710	28%	380	2%
behoefte 2030	20.050	14.060	70%	5.430	27%	560	3%
toename	3.250	2.350		720		180	

Tabel 3: prognose ontwikkeling woningvoorraad

De vraag naar sociale huurwoningen neemt tot 2030 in alle huurklassen toe. Dit hangt samen met de toename van het aantal oudere huishoudens. Naar verwachting zal de vraag naar nultredenwoningen in de huursector in alle huurklassen in 2030 25% van de totale behoefte zijn en in 2040 ruim 50%.

Tot ongeveer 2030 ligt de grootste vraagdruk op eengezinskoopwoningen. Dit is de optelsom van de grote groep huishoudens die in de huidige eengezinswoning oud wordt en er blijft wonen en de toestroom van paren en jonge gezinnen die de komende jaren blijft bestaan. Vanaf 2030 is er een omslag. Dan neemt de wens van ouderen (babyboomers) om uit zelfstandige woningen te verhuizen sterk toe. Deze uitstroom zou ongeveer even groot kunnen worden als de toename van de behoefte van jonge paren en gezinnen. Dit verklaart waarom vanaf 2030 de behoefte aan eengezinskoop niet, dan wel gematigd, toeneemt en de vraag naar nultredenwoningen in de huursector stijgt.

Relatie tot het plangebied

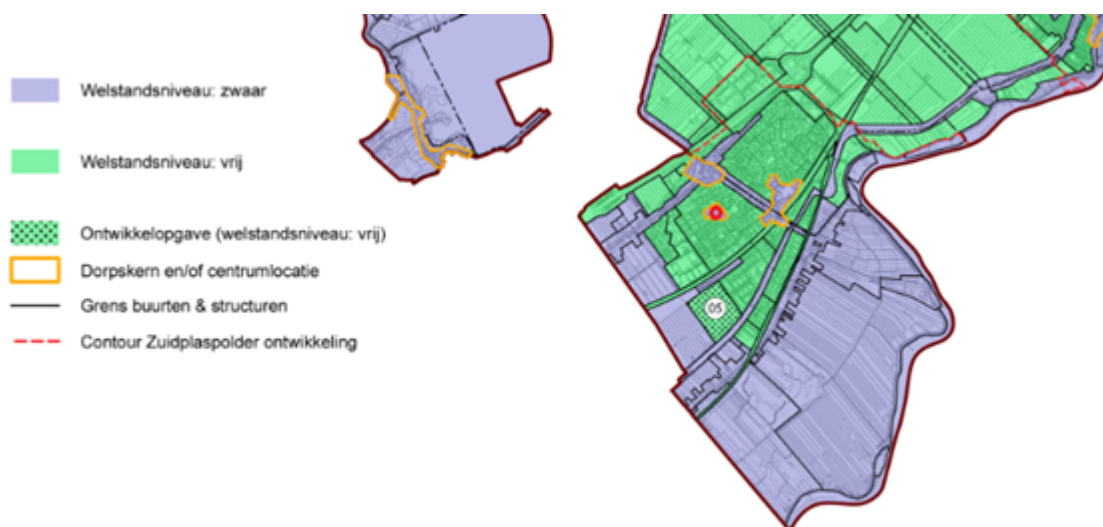
De Twee Gebroeders geeft betekenis aan de plek, waar behoefte aan is binnen de gemeente Zuidplas. In de uitwerking van het ontwerp is er waar mogelijk, rekening gehouden met de basisprincipes uit de Woonkeur. Zo zijn er 30 appartementen die voldoen aan een minimale draaicirkel van 1500 mm, zodat bewoners in de toekomst, indien een rolstoel noodzakelijk is, kunnen blijven wonen op dezelfde plek. Er is nu rekening gehouden met bepaalde voorzieningen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden.

Omdat er antwoord wordt gegeven op de woonvraag van de gemeente Zuidplas, er voor (toekomstige) bewoners- en omwonenden van de locatie letterlijk voorzieningen in het toekomstige gebouw (gezondheidscentrum) worden gerealiseerd, het plan nabij voorzieningen met o.a. winkelcentrum Dorrestein gesitueerd is, past De Twee Gebroeders goed binnen de doelstellingen van de woonvisie 2025.

2.3.3 Welstandnota Zuidplas 2015

De Welstandsnota Zuidplas 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas op 13 mei 2015. De welstandsnota legt vast hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zuidplas is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Belangrijk gegeven is dat de dynamiek van de ruimtelijke kwaliteitszorg zich niet laat vastleggen in een handboek met regels. Altijd zullen zich incidenten voordoen die niet te ondervangen zijn door regels. De gemeentelijke ambitie in de welstandsnota is echter een belangrijk hulpmiddel bij de communicatie over ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Zuidplas hanteert het principe van 'welstandsvrij, tenzij...'. De welstandsgebieden zijn dus onderverdeeld in zware sturing en welstandsvrij. Bij zware sturing zullen alle aspecten worden meegenomen in de beoordeling. In welstandsvrije gebieden wordt niet beoordeeld aan de hand van welstandscriteria. De projectlocatie is gelegen in het welstandsniveau 'zwaar'.



Figuur 2.3 uitsnede welstandsniveau kaart

Relatie tot het plangebied

Bij toetsing van het bouwplan dient aan de criteria te worden getoetst die gelden voor het welstandsniveau 'zwaar' in een dorpskern en/of centrumlocatie. Het bouwplan is akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

3.1 Stedenbouw en welstand

3.1.1 Kenmerken van de wijk

Dorrestein is een typische wederopbouw wijk waar de stempelverkaveling nog grotendeels intact is. De invulling van deze stempels kenmerkt zich door bouwblokken variërend in hoogte en type. De invulling bestaat overwegend uit rijwoningen van twee lagen plus kap. Aan de Jan Anne Beijerinkstraat, een belangrijke ader door de wijk, zijn gebouwen te vinden met meer massa en hoogte zoals Zorgcomplex Meander, Winkelcentrum Dorrestein en een aantal wederopbouw appartementen van 3 tot 4 lagen hoog.

Het winkelcentrum vormt echter het hart van de wijk wat af te lezen is aan de hoogte van in totaal 6 lagen en de grote footprint ervan.

Aan deze ader ligt ook de locatie van de voormalige Rabobank. Deze locatie heeft lange tijd geen functie vervuld. Vanuit de zoektocht naar mogelijkheden om aan deze locatie een passende invulling te kunnen geven is er bij het ontwerp voor De Twee Gebroeders zoveel als mogelijk rekening gehouden met de opbouw, hoogtes, en vormtaal in de wijk en de directe omgeving. Vanwege het feit dat het winkelcentrum Dorrestein het hart van de wijk vormt en direct naast de te ontwikkelen locatie ligt, zal het winkelcentrum als referentie worden genomen voor wat betreft de hoogte en massa van het bouwplan. Uitgangspunt daarin is dat de nieuwbouw lager moet zijn dan de bouwhoogte van het winkelcentrum. De verschijningsvorm van het nieuwe gebouw moet bijdragen aan de herkenbare wederopbouw identiteit van Dorrestein. De invulling van de voormalige locatie Dorrestein heeft een typische stempelverkaveling. Daarnaast heeft het gebouw een gedrukte plint met afwijkende functie, een flauwe kap, relatief gesloten kopgevels en transparante voorgevels. De verschijningsvorm sluit goed aan bij de wijk en de massa is afgestemd op de bestaande omgeving, waardoor het plan aan alle stedenbouwkundige voorwaarden voldoet.

3.1.2 De stedenbouwkundige opgave

Voor het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (zie Bijlage 9). Hierin is de stedenbouwkundige opgave vastgelegd.

3.1.3 Conclusie

Het aspect stedenbouw en welstand is voldoende gewaarborgd in het plan.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Gemeentelijk parkeerbeleid

Met deze Nota Parkeernormen 2019 beschrijft de gemeente Zuidplas het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets (nieuw in het beleid) en auto bij nieuwbouw of transformatieprojecten. De nota is relevant voor iedereen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, privé-initiatieven, bedrijven, inwoners) die een omgevingsvergunning 'bouwen' of 'functieveranderingen' aanvraagt waar een parkeercomponent onderdeel van is.

In Artikel 6 van de regels van dit bestemmingsplan is een (dynamische) verwijzing opgenomen naar (de parkeernormen en de afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen) de Nota Parkeernormen 2019.

3.2.2 Parkeren

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een wijziging van de parkeerbehoefte. Ten behoeve van de ontwikkeling is door SPARK een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is (conform de overgangsregeling in artikel 2.2 van de toepasselijke Nota Parkeernormen 2019) gerekend met de parkeernormen in de gemeentelijke 'Beleidsnota Parkeernormen' d.d. 29 september 2013. Daarbij is van belang dat reeds contractueel bindende afspraken zijn gemaakt over het parkeren tussen gemeente en initiatiefnemer. Om de parkeerbehoefte te bepalen is ook gebruik gemaakt van parkeerdrukmetingen van Trajan (zie Bijlage 7).

Parkeeronderzoek SPARK

Gewenstprogramma

Het volgens de maximale planologische mogelijkheden te realiseren programma van het project de volgende onderdelen:

- 42 dure huurappartementen;
- een gezondheidscentrum bestaande uit 16 behandelkamers en/of een apotheek;
- toevoeging van 12 parkeerplaatsen, bestaande uit:
 1. 10 parkeerplaatsen rondom de projectlocatie waardoor aldoor de parkeercapaciteit van 46 plaatsen in de huidige situatie toeneemt tot 56 plaatsen in de nieuwe situatie;
 2. 2 parkeerplaatsen aan de Dorrestein.

Per functie is onderstaand de parkeernorm weergegeven. De parkeerbehoefte van de appartementen bestaat uit 1,9 parkeerplaats per woning en de resterende norm voor de bewoners bedraagt 0,3. Opgeteld maakt dat 2,2 parkeerplaats per woning.

Functie	Parkeernorm	per	
Appartement huur duur	2,2	1	woning
Gezondheidscentrum	2,4	1	behandelkamer
Apotheek	3,4	1	apotheek

Tabel 1 Van toepassing zijnde gemeentelijke parkeernormen

De normatieve parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt 131 parkeervoorzieningen. Zie hiervoor onderstaande tabel. Voor de berekening van de parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum is uitgegaan van 16 behandelkamers. De hiermee gemoeide normatieve parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen wordt als 'taakstellend' beschouwd. Het is daarmee mogelijk dat door de toevoeging van een apotheek aan het gezondheidscentrum een aantal behandelkamers zal moeten vervallen om binnen de berekende normatieve parkeerbehoefte van 38 plaatsen te kunnen blijven. In artikel 3.1, onder c van de regels is daarom opgenomen dat een apotheek uitsluitend is toegestaan, indien het aantal behandelkamers van het gezondheidscentrum ten hoogste 14 bedraagt.

Functie	Normatieve parkeerbehoefte
Appartementen - bewoners	80
Appartementen - bezoekers	13
Gezondheidscentrum	38
Totaal	131

Tabel 2 Normatieve parkeerbehoefte

Bij een ontwikkeling waarbij meerdere functies gebruik maken van dezelfde parkeervoorzieningen is dubbelgebruik mogelijk. Hiervoor worden de meeste recente aanwezigheidspercentages toegepast die het CROW heeft opgesteld (de gemeente Zuidplas heeft in de Beleidsnota Parkeernormen 2013

opgenomen dat deze aanwezigheidspercentages van toepassing zijn).

Omdat voor deze ontwikkeling ook de parkeerbehoefte op de zaterdagochtend moet kunnen worden beschouwd, zijn voor de zaterdagochtend dezelfde aanwezigheidspercentages toegepast als die van toepassing zijn voor de zaterdagmiddag. De Beleidsnota Parkeernormen van de Gemeente Zuidplas als ook de CROW-publicaties bevatten namelijk geen aanwezigheidspercentages voor de zaterdagochtend.

Functie	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- ochtend	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	80%	80%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	80%	80%	100%	70%
Sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%	10%

Indien men de normatieve parkeerbehoefte per functie vermenigvuldigt met het aanwezigheidspercentage per tijdvak en het resultaat per functie bij elkaar optelt, ontstaat inzicht in de maatgevende parkeerbehoefte van het totale programma: het aantal parkeerplaatsen dat maximaal nodig is bij dubbelgebruik van de parkeercapaciteit. Dit is het aantal parkeerplaatsen dat maximaal nodig is bij dubbelgebruik van de parkeercapaciteit. Onderstaand is dit overzicht weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de toename van de parkeercapaciteit met 12 parkeerplaatsen.

Functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag ochtend	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Appartementen – bewoners	40	40	72	64	80	48	48	64	56
Appartementen – bezoekers	1	3	10	9	0	8	8	13	9
Gezondheidscentrum	38	29	4	4	0	4	4	4	4
Subtotaal (afgerond)	80	72	86	77	80	60	60	81	69
Toevoeging parkeercapaciteit	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Resterende parkeerbehoefte	68	60	74	65	68	48	48	69	57

Hieruit blijkt dat op het maatgevende moment van het ontwikkelen programma de werkdagavond is. Op dat moment zijn er 86 parkeerplaatsen benodigd. Omdat het project zelf voorziet in 12 nieuwe parkeerplaatsen, dienen nog dienen nog minimaal 48 (op zaterdagochtend en -middag) en maximaal 74 (op werkdagavond) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd of beschikbaar te zijn om de parkeerbehoefte van het project volledig te kunnen faciliteren.

Parkeerdrukmetingen

Op donderdag 31 mei 2018, zaterdag 2 juni 2018 en zaterdag 16 maart 2019 op zijn door het onderzoeksbureau Trajan capaciteits- parkeerdrukmetingen uitgevoerd in de directe omgeving van de projectlocatie. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 7. De parkeeronderzoeken hebben plaatsgevonden buiten de schoolvakanties en zijn daarmee representatief.



Onderzoeksgebied parkeerdrukmetingen - loopafstand 100 meter

De parkeeronderzoeken hebben plaatsgevonden in de directe omgeving (binnen ca. 100 meter loopafstand). Ten behoeve van het onderzoeksgebied is uitgegaan van een maximale loopafstand van 100 meter; althans een acceptabele loopafstand in de openbare ruimte. Hierbij is rekening gehouden met de vuistregels voor loopafstanden die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen uit 2013. In de Nota Parkeernormen 2019 zijn deze loopafstanden overigens verruimd. Dit onderzoeksgebied is o.a. afgestemd met de gemeente Zuidplas. Bij de vaststelling van het onderzoeksgebied is rekening gehouden met het ontwikkelproject aan de Kamerlingh Onnesstraat (voormalige schoollocatie 'Tweemaster'), ter voorkoming dat zowel voorliggend bouwplan als het project aan de Kamerlingh Onnesstraat van dezelfde parkeerplaatsen gebruik zouden maken.

Binnen het onderzoeksgebied zijn door Trajan tijdens de door hen uitgevoerde onderzoeken in totaal 267 parkeerplaatsen aangetroffen, waarvan 8 parkeerplaatsen voor mindervaliden. In onderstaand overzicht is de parkeercapaciteit per straat weergegeven.

Tabel 2 parkeercapaciteit naar straat

Straat	Capaciteit openbaar	Capaciteit bijzonder	Totaal
Dorrestein	161	7	168
J.A. Beijerinkstraat	49	1	50
Kamerlingh Onnesstraat	16		16
Kleine Vinkstraat	16		16
Middenmolensingel	9		9
Prins Alexanderpad	8		8
Totaal	259	8	267

Figuur 2 – Onderzoeksgebied parkeerdrukmetingen - parkeercapaciteit (bron: Parkeeronderzoek Trajan)

Tevens heeft door de gemeente Zuidplas met de Initiatiefgroep (groep betrokken omwonenden) een schouw plaatsgevonden op woensdag 18 september 2019. Tijdens deze schouw zijn er 277 functionele openbaar toegankelijke parkeervoorzieningen geteld (waarvan 8 parkeerplaatsen voor mindervaliden). Trajan heeft op dit aantal een drietal wijzigingen doorgevoerd, waarna het totaal aantal parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied uitkomt op 274 parkeerplaatsen. Het totaal aantal openbare parkeerplaatsen bedraagt (na aftrek van de 8 parkeerplaatsen voor mindervaliden) 266 parkeerplaatsen.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de parkeerdrukmetingen weergegeven. Uit de metingen blijkt dat de aanwezige 266 openbare parkeerplaatsen (zonder parkeerplaatsen voor mindervaliden) op zaterdagmiddag de hoogste bezetting hebben (71,1%).

	Weekdag ochtend	Weekdag middag	Weekdag avond	Koop avond	Weekdag nacht	Zaterdag ochtend	Zaterdag middag	Zondag middag
Parkeercapaciteit	266	266	266	266	266	266	266	266
Gemeten bezetting (maximaal)	130			148		183	189	
Parkeerdruk/bezettingsgraad	48,9%			55,6%		68,8%	71,1%	

Tabel 6 Resultaten parkeerdrukmetingen

Toevoeging nieuw programma aan bestaande p-capaciteit en gewenste/toegestane parkeerdruk

In de Nota Parkeernormen 2013 zijn geen maximale bezettingspercentages opgenomen. Hierin is (alleen) opgenomen dat er sprake is van een balans in parkeren als de parkeerbehoefte gelijk is aan de parkeercapaciteit. In de praktijk is het gebruikelijk om bij parkeren op maaiveld uit te gaan van een maximale bezetting van 85% tot 95%. Voor deze locatie wordt een gemiddelde bezetting van 85% met op een piekmoment 90% aanvaardbaar wordt geacht.

Uit de tabel blijkt dat de maximale bezettingsgraad binnen het gemeten gebied maximaal 89,1% zal bedragen. Dit drukste moment vindt plaats op zaterdagmiddag. Het resultaat zoals hierboven vermeld, met een uitkomst variërend van 74,4% tot 89,1%, voldoet aan deze doelstelling.

	Weekdag ochtend	Weekdag middag	Weekdag avond	Koop avond	Weekdag nacht	Zaterdag ochtend	Zaterdag middag	Zondag middag
Gemeten bezetting (maximaal)	130			148		183	189	
Resterende parkeerbehoefte	74	65	68	48	48	74	65	68
Totale bezetting	198			213		231	237	
Parkeercapaciteit	266	266	266	266	266	266	266	266
Parkeerdruk/bezettingsgraad	74,4%			80,1%		86,8%	89,1%	

Tabel 7 Inpassing parkeerbehoefte rondom projectlocatie

Conclusie

Onderzocht is of het mogelijk is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling binnen het bestaande parkeerareaal te faciliteren. Op basis het onderzoek dat in deze rapportage is beschreven en de resultaten daarvan, kan worden geconcludeerd dat dat mogelijk is. Na realisatie van de ontwikkeling bedraagt de bezettingsgraad op het drukste moment van de week 89,1% (op zaterdagmiddag). Op overige dagen en dagdelen van de week is dat maximaal 86,8% (op zaterdagochtend). Deze bezettingsgraden passen dus binnen de bezettingsgraden die aanvaardbaar zijn, namelijk een maximale bezetting van 85%, en op enkele piekmomenten maximaal 90%.

Afwijken parkeerbeleid 2013

Voor deze ontwikkeling geldt niet het op 27 november 2019 vastgestelde parkeerbeleid, omdat er (ruim voor 27 november 2019) anterieur afspraken gemaakt zijn om het parkeerbeleid van 2013 toe te passen.

In het parkeerbeleid 2013 is het uitgangspunt dat de bij de nieuwe ontwikkeling behorende parkeervraag opgelost wordt op het eigen terrein van de nieuwe ontwikkeling. In paragraaf 5.1 van het parkeerbeleid 2013 is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om de benodigde parkeerplaatsen te zoeken in de openbare ruimte. Of er beschikbare parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte moet aangetoond worden door een parkeerdrukmeting. Deze parkeerdrukmeting (zie Bijlage 7) heeft plaatsgevonden en hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte om de parkeervraag van het nieuwbouwplan 'De Twee Gebroeders' op te vangen.

Het besluit om te mogen afwijken, conform paragraaf 5.1 van het parkeerbeleid 2013, is gemandateerd

aan het afdelingshoofd. In 2017 is met de ontwikkelaar het parkeren op eigen terrein besproken. Vanwege het maken van onevenredig hoge kosten om het parkeren op eigen terrein te regelen is besloten de parkeervraag op openbaar gebied af wentelen, mits uit parkeerdrukonderzoeken bleek dat hier voldoende parkeercapaciteit beschikbaar was. Uit parkeeronderzoek cq. het parkeerbeleid blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Het formele mandaatbesluit is genomen op 2 december 2020.

Oplegnotitie aanvullende onderzoeken

Door SPARK is een aanvullende oplegnotitie opgesteld, waarin verschillende meetmomenten en onderzoeken zijn opgenomen en zijn afgezet tegen de parkeercapaciteit. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt dat indien ook het representatieve deel van de parkeerdrukmeting uit maart 2020 (5 t/m 11 maart) wordt meegenomen in de analyse, dit geen effect heeft voor de beoogde ontwikkeling. Er kan worden volstaan met de genoemde 12 extra parkeerplaatsen.

Tevens volgt uit deze oplegnotitie dat er onvoldoende parkeercapaciteit is om een koopvariant te realiseren, vanwege de hogere parkeernorm. Daarnaast komt de parkeerdruk in dat geval hoger uit dan de maximaal toelaatbaar geachte 90%. Hierdoor is besloten om uitsluitend huurwoningen toe te staan in artikel 3.1 onder a en bij omgevingsvergunning koopwoningen slechts toe te staan middels een afwijkingsmogelijkheid. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 8.2.

Dit geldt ook indien twee behandelkamers minder worden gerealiseerd en een apotheek wordt ontwikkeld, daar een apotheek een lagere parkeernorm kent dan twee behandelkamers. In artikel 3.1, onder c, is hiervoor een regel opgenomen.

3.2.3 Ontsluiting

De ontsluiting is geregeld via de J.A. Beijerinkstraat dat uitkomt in de Batavierenlaan. De Batavierenlaan mondt uit in de Kerklaan, welke weer aansluit op de provinciale weg N219. Beide wegen hebben een voldoende ruimte en capaciteit om de verkeersaantrekkende werking te kunnen verwerken. Voor gemotoriseerd verkeer is het plangebied middels de ontsluitingswegen goed bereikbaar en ook voor langzaam verkeer worden geen problemen voorzien.

3.2.4 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

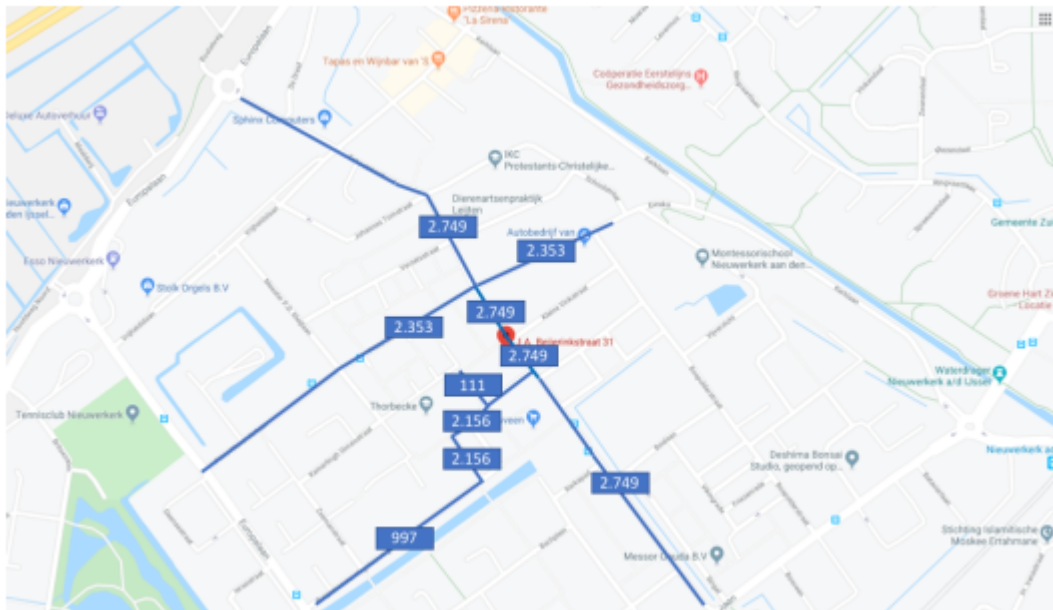
Door Mobycon is verkeersonderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 10 van dit bestemmingsplan. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

Onderzocht programma:

- gebouw met een zorgplint (16 behandelkamers);
- woningen (42 huurappartementen).

Verkeersintensiteiten

Mobycon heeft de verkeersintensiteiten van omliggende wegen in kaart gebracht. Voor de methodiek wordt verwezen naar het onderzoek. In de onderstaande kaart en tabel zijn de etmaalintensiteiten in aantal motorvoertuigen op werkdagen voor het jaar 2030 aangegeven.



Figuur 2. Gemiddelde werkdagintensiteiten 2030

Straatnaam	Richting	Weekdag- etmaal 2019	Weekdag- etmaal 2030	Werkdag- etmaal 2030
J.A. Beyerinkstraat	Totaal	2.105	2.477	2.749
Prins Alexanderlaan	Totaal	1.799	2.120	2.353
Dorrestein	Totaal	1.649	1.942	2.156
Burg. Vogelaarsingel	Totaal	764	898	997
Prins Alexanderpad	Totaal	46	100*	111
Burg. Van der Meulenpad	Totaal	0	0	0

Tabel 1. Gemiddelde week-/werkdagintensiteiten 2030 in aantal motorvoertuigen

* Gebaseerd op uitgangspunten autonome toename van 1,5% en opgehoogd vanwege ondergrens rekenmethode

Deze intensiteiten zijn nodig om te kunnen bepalen of de verkeersgeneratie opgevangen kan worden op het wegennetwerk.

Verkeersgeneratie

In deze stap is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend op basis van de "Rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren" van het CROW. Men is daarbij uitgegaan van het aantal te realiseren behandelkamers (16) en het aantal te realiseren appartementen (42).

Om de verkeersgeneratie van de 16 behandelkamers te bepalen, is Mobycon in de CROW-tool uitgegaan van de hoofdgroep "gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen" met als type "gezondheidscentrum". Voor de 42 appartementen is men uitgegaan van de hoofdgroep "wonen" met als type 'koop, etage, duur'. De keuze is op dit type gevallen, zodat rekening wordt gehouden met de worst case scenario, oftewel er is gekozen voor de (representatieve) functie die de hoogste parkeerbehoefte oplevert en die is toegestaan binnen de bestemming.

Voor de ligging in de gemeente is gekozen voor 'schil centrum'. Dit heeft Mobycon gebaseerd op het gegeven dat het plangebied nabij een wijkwinkelcentrum ligt. Daarnaast ligt de bouwlocatie op loopafstand van de oude dorpskern (600 meter) en het hoofdwinkelcentrum van het dorp (1000 meter).

Om de vermelde kencijfers om te rekenen naar gemiddelde verkeersgeneratie per werkdagemaal,

dienen ook deze met een factor 1,11 vermenigvuldigd te worden (bron: CROW-publicatie 317).

<i>Ontwikkeling</i>	<i>Extra verkeersgeneratie per werkdagemaal</i>
Gezondheidscentrum	275 motorvoertuigen
Woningen	324 motorvoertuigen
Totaal	599 motorvoertuigen

Tabel 2. Verkeersgeneratie per deelgebied in aantal motorvoertuigen

De verkeersintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling nemen dus toe met 599 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

Verkeersintensiteiten wegen na oplevering bouwplan

In de volgende tabel zijn de intensiteiten in aantal motorvoertuigen na oplevering van de ontwikkeling te zien.

<i>Straatnaam</i>	<i>Richting</i>	<i>Werkdagemaal 2030</i>
J.A. Beyerinkstraat (Burg. Van der Meulenpad – Prins Alexanderlaan)	Totaal	3.067
J.A. Beyerinkstraat (Prins Alexanderlaan – Europalaan)	Totaal	2.941
J.A. Beyerinkstraat (Burg. Van der Meulenpad – Dorrestein)	Totaal	2.971
J.A. Beyerinkstraat (Dorrestein – Batavierlaan)	Totaal	2.869
Prins Alexanderlaan (Europalaan – J.A. Beyerinkstraat)	Totaal	2.467
Prins Alexanderlaan (J.A. Beyerinkstraat – Schoolstraat)	Totaal	2.359
Dorrestein (Prins Alexanderpad – J.A. Beyerinkstraat)	Totaal	2.426
Dorrestein (J.A. Beyerinkstraat – Burg. Volgelaarsingel)	Totaal	2.318
Burg. Vogelaarsingel	Totaal	1.159
Prins Alexanderpad	Totaal	111 ⁴
Burg. Van der Meulenpad	Totaal	111 ⁴

Tabel 3. – Verkeersintensiteiten (werkdag) in aantal motorvoertuigen na oplevering ontwikkeling 2030

Toetsing toekomstige verkeersafwikkeling na oplevering ontwikkeling

In deze stap is getoetst of de berekende verkeersintensiteiten voor knelpunten zorgen in het omliggende wegennet. Om dit te berekenen, heeft Mobycon voor elk wegvak de verhouding tussen de intensiteiten en de maximaal acceptabele intensiteiten berekend. Alle wegen binnen het onderzoeksgebied zijn erftoegangswegen, dus hanteert men de 6.000 motorvoertuigen per etmaal als maximaal acceptabele intensiteit. Bij het hanteren van dit toetsingscriterium is voorts het volgende aangehouden:

<i>Verhouding intensiteit vs. max. acceptabele intensiteit</i>	<i>Betekenis</i>
< 80%	geen (doorstromings)knelpunt
≥ 80 % – < 90 %	beginnend (doorstromings)knelpunt
≥ 90%	(doorstromings)knelpunt

Tabel 4. – Betekenissen verhoudingen intensiteit vs. maximaal acceptabele intensiteit

De volgende tabel geeft de uitkomsten op basis van bovenstaande toetsingscriteria weer voor de verschillende wegvakken op basis van de op aannames gebaseerde verdeling.

<i>Straatnaam</i>	<i>Richting</i>	<i>Werkdagemaal</i>
J.A. Beyerinkstraat (Burg. Van der Meulenpad – Prins Alexanderlaan)	Totaal	51%
J.A. Beyerinkstraat (Prins Alexanderlaan – Europalaan)	Totaal	49%
J.A. Beyerinkstraat (Burg. Van der Meulenpad – Dorrestein)	Totaal	50%
J.A. Beyerinkstraat (Dorrestein - Batavierlaan)	Totaal	48%
Prins Alexanderlaan (Europalaan – J.A. Beyerinkstraat)	Totaal	41%
Prins Alexanderlaan (J.A. Beyerinkstraat – Schoolstraat)	Totaal	39%
Dorrestein (Prins Alexanderpad – J.A. Beyerinkstraat)	Totaal	40%
Dorrestein (J.A. Beyerinkstraat – Burg. Volgelaarsingel)	Totaal	39%
Burg. Vogelaarsingel	Totaal	19%
Prins Alexanderpad	Totaal	2%
Burg. Van der Meulenpad	Totaal	2%

Tabel 5. – Verhoudingen intensiteit vs. maximaal acceptabele intensiteit na oplevering ontwikkelingen 2030

Er kan geconcludeerd worden dat ook wanneer de aannames niet geheel juist zijn, en meer verkeer dan verwacht gebruik maakt van de verschillende wegvakken, er geen doorstromings- en veiligheidsprobleem zal optreden. Alle waarden zijn immers lager dan 80%.

Conclusie

Er is op geen enkel wegvak sprake is van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling. Daarmee concluderen we dat de toekomstige situatie door de realisatie van de zorgplint en woningen in Nieuwerkerk aan den IJssel acceptabel en verkeersveilig is.

Veiligheid fietsverkeer

Mobycon heeft tevens gekeken naar de veiligheid van fietsverkeer in de omgeving. Het onderzoek is als Bijlage 12 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat voor het huidige inrichtingsplan de veiligheid en verkeersafwikkeling van de fietsers niet in het geding komt. Voor twee wegvakken is dan wel de waarde dusdanig dat een fietsstraat een beter alternatief zou zijn, maar vanwege de benodigde parkeervoorzieningen past gemengd verkeer beter binnen het straatbeeld. Daarnaast is gemengd

verkeer ook een goed alternatief volgens de CROW-normen.

3.2.5 Conclusie

De ontsluiting van het terrein is voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer goed te noemen. Als gevolg van de ontwikkeling zal de verkeersgeneratie wijzigen, welke kan worden afgewerkt op de huidige infrastructuur. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door aan te sluiten bij de parkeerkencijfers uit het beleid van de gemeente Zuidplas.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

3.3.1 Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Erfgoedwet (2016) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De wet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

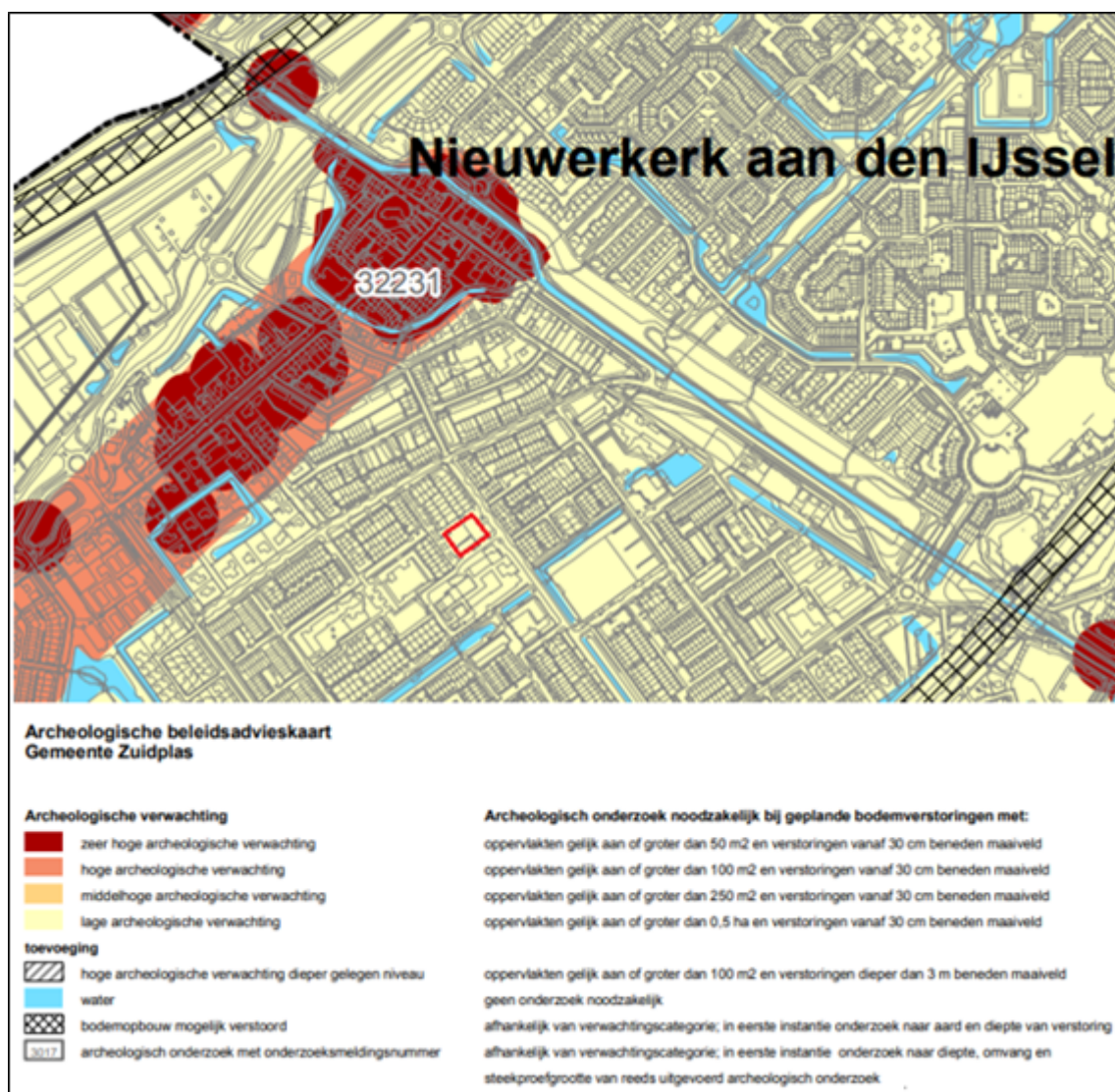
3.3.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" wordt inzicht gegeven in de verwachtingswaarden en het bijbehorende beleid in het plangebied. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Beleidsnota archeologie Zuidplas (inclusief archeologische beleidsadvieskaart);
- Bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie";
- Erfgoedverordening Zuidplas 2010;
- Zuidplas Monumentenlijst.

Beleidsnota Archeologie Zuidplas

De projectlocatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat bij oppervlakten gelijk aan of groter dan 0,5 ha en verstoringen vanaf 30 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij geplande bodemverstoringen.



Figuur 3.1 uitsnede archeologisch beleidsadvieskaart

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie'

Op 3 juni 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas het bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie" vastgesteld. Door nieuwe inzichten, ontwikkelingen en onderzoeken op het gebied van archeologie was een actualisatie van de archeologische beleidskaart van Zuidplas nodig. De raad van de gemeente Zuidplas heeft in 2010 een archeologische verwachtingenkaart en archeologisch beleid vastgesteld. In het voorjaar van 2014 heeft de raad besloten om de onderzoeksverplichting uit het beleid te schrappen voor gebieden met een lage verwachtingswaarde. Als gevolg is nu alleen voor de 'hoge' verwachtingswaarde een onderzoeksplicht ingesteld en een dubbelbestemming in gesteld. Dit is voor het plangebied niet het geval. Het plangebied heeft op basis van de actualisatie geen archeologische onderzoeksverplichting meer.

Erfgoedverordening Zuidplas 2010 en Zuidplas Monumentenlijst

De gemeente Zuidplas heeft een Erfgoedverordening Zuidplas 2010 en een Zuidplas Monumentenlijst. In de lijst zijn de gemeentelijke monumenten opgenomen. In de Erfgoedverordening wordt ingegaan op maatregelen om het gemeentelijk cultureel erfgoed te behouden en in stand te houden. De projectlocatie is niet aangewezen als en niet opgenomen als een gemeentelijk monument. Daarnaast ligt de projectlocatie ook niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

3.3.3 Conclusie

Er geldt geen archeologische onderzoeksverplichting meer in het plangebied. Daarnaast is in het plangebied geen monument aanwezig en ligt het plangebied niet in een beschermd stadsgezicht. Archeologie en cultuurhistorie vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.4 Water

3.4.1 Waterschapsbeleid

Met ingang van 1 juni 2016 is het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van kracht. Met stevige dijken beschermt het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het beheersgebied tegen overstromingen. Het HHSK zorgt ervoor dat het waterpeil past bij de functies, en dat sloten, vaarten en plassen goed zijn ingericht en zorgvuldig worden beheerd.

Voldoende water van goede kwaliteit is een belangrijk doel. Het zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven gebeurt efficiënt en innovatief, met oog voor milieu en duurzaamheid. Het HHSK zet zich in voor een biologisch gezond watersysteem, waarin planten en dieren zich goed kunnen ontwikkelen. Zo blijft het watersysteem geschikt voor de meeste functies en aantrekkelijk voor gebruikers. Voor de gemeente Zuidplas zijn de aspecten waterveiligheid, watersysteem en afvalwaterketen en -emissies van belang.

- **Waterveiligheid:** stevige dijken beschermen burgers en bedrijven tegen overstromingen vanuit de rivieren de Nieuwe Maas, Lek en Hollandsche IJssel en de boezemwateren. Zo beperkt het HHSK niet alleen de kans op overstromingen, maar ook de gevolgen daarvan (schade en slachtoffers). Het nieuwe Deltaprogramma en de deltabeslissing Waterveiligheid vormen het kader voor de zorg voor de waterveiligheid.
- **Watersysteem:** hier ligt de focus op het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Zo zorgt het HHSK voor een optimaal waterpeil bij de gewenste functie, voor voldoende water van goede kwaliteit en voor goed onderhouden sloten, vaarten en plassen. Door alert te reageren op wijzigende omstandigheden blijft het watersysteem duurzaam ingericht. Op deze manier anticipeert het HHSK op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Actuele gegevens over het watersysteem en het waterbeheer zijn digitaal beschikbaar.
- **Afvalwaterketen en emissies:** afvalwaterzuiveringsinstallaties verwerken het afvalwater uit het gebied efficiënt en duurzaam. Het transport van afvalwater en het na zuivering lozen van het effluent op sloten en rivieren gebeurt doelmatig en verantwoord. Het efficiënt gebruik van installaties en transportsystemen levert maatschappelijke winst op in de vorm van energierugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen zet het HHSK in op duurzaamheid: bijvoorbeeld door lozingen te verminderen, grondstoffen terug te winnen en energie te besparen of op te wekken.

Het Waterbeheerplan is ook van belang voor ontwikkelingen. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het Waterbeheerplan staat beschreven hoe het HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemend oppervlak aan verharding. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het HHSK vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap zijn taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

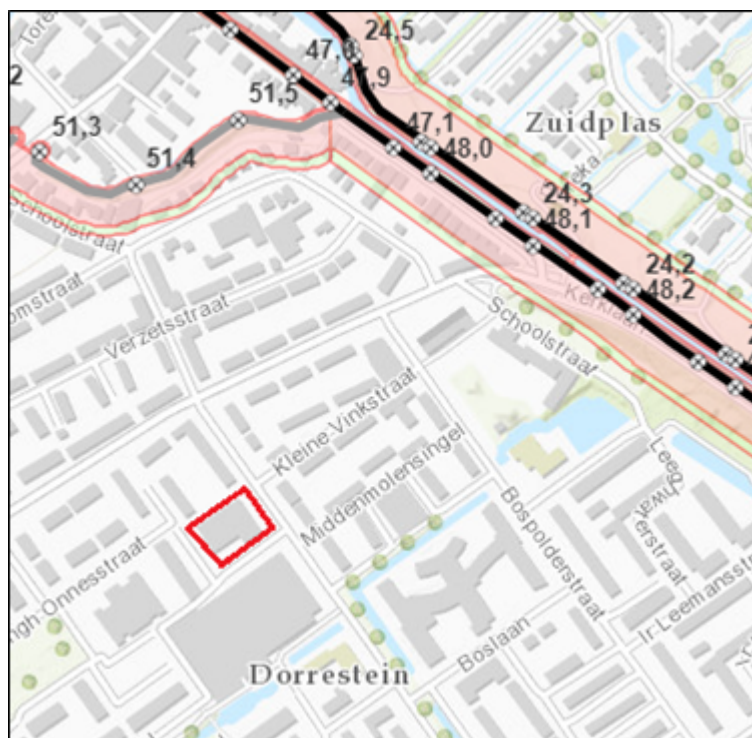
3.4.2 Waterkwaliteit

Er ligt geen oppervlaktewater in de nabijheid van de projectlocatie. Bij de realisatie van de nieuwbouw mogen geen uitlogbare bouwmaterialen worden gebruikt op plaatsen, die in contact zouden kunnen komen met hemelwater. De voorgenomen ontwikkeling heeft hiermee geen invloed op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

3.4.3 Waterkwantiteit

Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur verharde oppervlakten aan te brengen met een totale oppervlakte van meer dan 500 m², waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt gebracht op het oppervlaktelichaam. De projectlocatie is al volledig verhard. Er vindt geen nieuwe verharding plaats. Een watervergunning en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

3.4.4 Veiligheid en beschermde gebieden



Figuur 3.2 Leggerkaart waterstaatswerken, plangebied bij benadering rood omlijnd

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering. Het plan heeft daarom ook geen invloed op de stabiliteit van waterkeringen.

3.4.5 Riolering

De gemeente Zuidplas heeft ten aanzien van riolering beleid opgesteld: het Gemeentelijk Rioleringsplan Zuidplas 2016 t/m 2020. Hierin is opgenomen dat hemelwater bij nieuwbouw altijd gescheiden van het overig afvalwater moet worden aangeboden aan de perceelgrens. Alle nieuwbouwprojecten dienen rekening te houden met een duurzame oplossing voor hemelwater conform het beleid van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Alle nieuw aan te leggen riolering moet voldoen aan het programma van eisen van de gemeente Zuidplas.

3.4.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieutechnische (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen.

Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie (zie onderstaande tabel).

Richtafstanden per milieucategorie

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.1.1 Toetsing planinitiatief

De projectlocatie is gelegen in een gemengd gebied. Naast woonfuncties, komen kantoor-, horeca en detailhandel functies in de omgeving voor. Op circa 25 meter afstand is een gebouw gevestigd waarin de woon-, detailhandel- en horeca functie is toegestaan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van bedrijfsbestemmingen uitsluitend bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit de categorieën van 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. De horeca-activiteiten zijn slechts tot en met categorie 1 uit de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Deze horeca-activiteiten hebben een milieucategorie van 1. Dit geldt ook voor supermarkten en bepaalde detailhandelszaken. Bij activiteiten met een milieucategorie 1 dient in een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. In een gemengd gebied is dit 0 meter. De projectlocatie is 25 meter van de milieubelastende activiteit gelegen en voldoet daarmee in ruime mate aan deze richtafstand.

Binnen het plangebied hanteert men het principe van functiemenging. In een gebied met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In het plangebied wordt bovenop een gezondheidscentrum (SBI-2008 code 86.92.1) appartementen gerealiseerd. Deze woningen zijn bouwkundig afgescheiden van het gezondheidscentrum. Blijkens de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging van de VNG-Brochure behoort een gezondheidscentrum tot de categorie A en is het toelaatbaar aanpandig aan woningen.

Daarnaast bevindt zich, na de nieuwbouw, een transformatorhuisje op circa 4 meter afstand van de nieuwbouw. Een trafo-huisje kent een richtafstand van 10 meter wat betreft het aspect gevaar heeft in een gemengd gebied.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de netbeheerder Stedin om het vermogen van het transformatorhuisje te achterhalen. Het trafo-huisje heeft een vermogen van 400 kVA trafo, wat 0,4 mVA is. Een dergelijk vermogen is dusdanig klein van aard dat het aspect gevaar geen belemmering vormt voor de nieuwbouw. Dit is bevestigd door de netbeheerder.

4.1.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Wet- en regelgeving

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien nieuwbouw plaatsvindt, dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit. Er is dan een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

4.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Arnicon B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

Op de bebouwingsplanlocatie, met een oppervlakte van circa 1.700 m², bevindt zich momenteel een leegstaand bankgebouw met parkeerplaatsen. De aanleiding tot het onderzoek is de geplande sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw op deze locatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de verdenking van bodemverontreiniging met asbest niet terecht is.

4.2.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied geschikt is voor de beoogde bestemming. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat onder andere een duurzame manier van bouwen, renoveren en beheren, dat het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland.

In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de Energie Prestatie Normering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC - berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC - berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. Per 1 januari 2015 is dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Gemeente Zuidplas heeft als doelstelling om in 2050 energieneutraal te zijn. In het 'Collegeprogramma 2018-2022 gemeente Zuidplas' zijn de volgende ambities opgenomen:

- Stimuleren van woningeigenaren tot energiebesparing en verduurzaming;
- Voorbereiden op klimaatverandering;
- Toewerken naar een circulaire economie.

Ook streeft de gemeente Zuidplas naar aardgasvrije woningen. Dit wordt ondersteund door het inwerking treden van de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET), die tot gevolg heeft dat nieuwe kleinverbruikers zoals woningen, niet meer worden voorzien van een gasaansluiting vanaf 1 juli 2018.

Relatie tot het plangebied

Conform de Wet VET worden de woningen gasloos uitgevoerd en volgens het Bouwbesluit een EPCwaarde gelijk of beter dan de wettelijke eis van 0,4. Mede gezien de ambitie van de gemeente Zuidplas die als doelstelling heeft om in 2050 energieneutraal te zijn, wordt sterk aangeraden in het plan rekening te houden met de volgende duurzaamheidsaspecten:

- De gemeente Zuidplas wil energieneutraal zijn in 2050. Nieuwbouw en herinrichting bieden kansen om bij te dragen aan deze ambities. Geadviseerd wordt om de nieuwbouw energieneutraal (of energieleverend) te maken of ten minste voor te bereiden op het energieneutraal maken.
- Geadviseerd wordt om een duurzame wijze van verwarming toe te passen. Een warmtepomp met bodemwarmte is hiervoor een goede optie.

- Geadviseerd wordt om zonnepanelen te plaatsen voor duurzame opwekking van energie.
- Door een groene inrichting in combinatie met open bestrating en waterberging toe te passen wordt zowel de klimaatbestendigheid als de leefbaarheid vergroot.
- Maak bij de bouw indien mogelijk gebruik van gerecyclede of duurzame materialen.

Het aspect duurzaamheid vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Externe Veiligheid

4.4.1 Kader / wetgeving

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren (b.v.o. kleiner dan 1.500 m²), winkels, horeca en parkeerterreinen.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie, het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb) voor onder andere hogedruk aardgastransportleidingen.

Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijke beleid en externe veiligheid beleid dienen dus goed te worden afgestemd. Een ruimtelijke onderbouwing of toelichting is geen instrument om de mate van risico's te beheersen, maar is wel een schakel tussen het externe veiligheidsbeleid en ruimtelijke ordening.

De risico's worden door twee factoren bepaald: de kans dat zich een ongeval voordoet en de effecten van dat ongeval. Om te kunnen beoordelen wat wel en niet aanvaardbaar is, bestaan er twee risicomaten, namelijk het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van het plaatsgebonden risico (PR). Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.

In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken). De grenswaarde voor al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten is 10–6 per jaar. Voor al dan niet geprojecteerde beperkt kwetsbare objecten betreft dit een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. De officiële definitie van groepsrisico in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: 'de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'.

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed staan beschreven in Bevi-artikel 12 voor

4.4.2 Toetsing planinitiatief

Risicovolle bedrijven / inrichtingen

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Transport gevaarlijke stoffen over het water

Er is geen water in de nabijheid gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Hoogspanningslijnen

Ten zuidwesten van het plangebied is een hoogspanningslijn gelegen (Krimpen – Bleiswijk, 380 kV) op 1.300 meter afstand. Gezien de (indicatieve) magneetveldzone van 215 meter vormt deze hoogspanningslijn geen belemmering voor het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Het projectgebied is hiermee op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkeling die binnen dit gebied plaatsvinden. Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natuurnetwerk Nederland

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. Het NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

(Het vervallen van de) Programmatische Aanpak Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming dient ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden de stikstofdepositie te worden beoordeeld. Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn.

Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn de

Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen stikstofgevoelige habitattypen voorkomen.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is het PAS komen te vervallen. De PAS mag niet meer als toestemmingsbasis voor activiteiten gebruikt worden. Daarnaast zijn de zogenoemde drempelwaarden vervallen. Dit heeft tot gevolg dat iedere activiteit met een uitstoot van stikstof in beginsel vergunningplichtig kan zijn. De geoffeerde stikstofdepositieberekening maakt inzichtelijk of sprake is van een toename van stikstofdepositie en daardoor mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Ecologische quickscan

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd als Bijlage 2 en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel globaal beschreven.

Soortenbescherming

Er heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Tijdens de veldcontrole is binnen het plangebied geen nestactiviteit of territoriaal gedrag dan wel nesten van jaarrond beschermde vogels aangetoond. Wel kunnen algemeen voorkomende soorten zoals kleine zoogdieren (muizen, konijn, etc.) voorkomen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene provinciale vrijstelling, uiteraard moet wel de zorgplicht in acht worden genomen. Daarnaast kan op het dak en in de losse boeiboord aan de zuidgevel en struweel en hagen en bomen in de directe omgeving algemene broedvogels voorkomen. Tijdens de terreininspectie zijn o.a. ekster, kauw, merel en koolmees waargenomen.

Omdat in het gebouw op hoogte open stootvoegen aanwezig zijn en de boeiboorden los van muren is aangebracht, waardoor er in- en uitvliegopeningen zijn is de bebouwing in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (zoals bijv. gewone dwergvleermuis). Daarbij blijkt uit controle dat het gebouw is gebouwd in spouw waardoor ook de spouw tussen de muren als geheel ook geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. In de regio zijn in de afgelopen jaren als gewone dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen.

Tijdens de in pandige controle en onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van gebruik van de bebouwing als winterverblijfplaats door vleermuizen.

Overige beschermde fauna of beschermde flora zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. Opgemerkt wordt dat vanwege het seizoen beschermde soorten nu niet in het gebied kunnen zijn opgemerkt die er op een ander moment wel aanwezig zijn. In de struweel en in de grotere kieren van de boeiboorden kunnen algemene broedvogels tot broeden komen.

Het gebouw is in potentie geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarom is een jaarrondonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in de volgende subparagraaf besproken.

De bebouwing is in potentie minder geschikt voor jaarrond beschermde vogels. Wel zijn er algemene broedvogels gesignaleerd. Aanbevolen wordt om buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet in NNN-gebieden gelegen (op ca. 1,5 km afstand ligt het meest nabijgelegen aangewezen gebied, te weten de Hollandse IJssel). Gezien deze afstand en de beperkte aard en omvang van de werkzaamheden, zijn de werkzaamheden niet van invloed op deze gebieden. De planlocatie ligt in een woonwijk met diverse winkelvoorzieningen. En aangezien de werkzaamheden niet plaatsvinden in een NNN-gebieden, vindt geen kwaliteitsverlies of versnippering plaats.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn:

- Boezems Kinderdijk;
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein;
- Donkse Laagte;

- Oude Maas;
- Biesbosch.

De natuurgebieden "Donkse Laagte", "Oude Maas" en "Boezems Kinderdijk" zijn Natura 2000-gebieden waar zich geen stikstofgevoelige habitats in bevinden, derhalve zal de depositie niet worden bepaald voor deze gebieden. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is opgenomen in de Biesbosch, deze bevindt zich op circa 20 km vanaf het plangebied.

Onderzoek stikstof

Door Peutz is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11 van het bestemmingsplan. Onderstaan de resultaten integraal weergegeven.

Berekende stikstofemissie

Situatie	Vervoer en transport		Verbranding van aardgas en mobiele werktuigen	
	NO _x [kg/jr]	NH ₃ [kg/jr]	NO _x [kg/jr]	NH ₃ [kg/jr]
Referentiesituatie	8,8	< 1	23,8	0,00
Sloop- en bouwfase	4,4	< 1	501,7	0,31
Gebruiksfasenieuwbouw	38,3	2,6	0,0	0,00

Onderstaand tabel geeft de stikstofdepositie weer.

Berekende stikstofdepositie (mol N/ha/jaar)

Natuurgebied	Stikstofdepositie (mol N/ha/jaar)			Toename > 0,00 mol N/ha/jaar
	Referentiesituatie	Bouwfase	Gebruiksfasenieuwbouw	
Biesbosch	0,00	0,00	0,00	Nee

Conclusie stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming dient beoordeeld te worden of de ontwikkeling de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden kan verslechteren of een significant verstoringseffect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Overbelasting door stikstofdepositie vormt voor een groot aantal Natura 2000-gebieden een groot probleem voor de natuur.

In voorliggende rapportage zijn daarom de stikstofemissie en de stikstofdepositie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling nader beschouwd. Zowel de aanleg- en bouwfasen als de gebruiksfase zijn vergeleken met de referentiesituatie.

Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van een relevante toename (meer dan 0,00 mol N/ha/jaar) in de stikstofdepositie ter plaatse van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied ten gevolge van 'sec' de aanlegfase dan wel 'sec' de gebruiksfase. Hiermee wordt gesteld dat er geen significant negatieve effecten ten gevolge van de ontwikkeling optreden ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Aldus wordt geconcludeerd dat het aspect stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling en een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

4.5.3 Nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de potentie van het gebouw als verblijfplaats voor vleermuizen is door Buijs Ecoconsult BV een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als Bijlage 3. Het onderzoek had als doel de aanwezigheid, gebruik en eventuele functies van vleermuizen in het plangebied kaart te brengen.

Op de locatie is tijdens veldbezoek meermaals de aanwezigheid van twee vleermuissoorten aangetroffen; gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis bewoont voornamelijk objecten/gebouwen. Deze soort is in het plangebied tijdens de veldbezoeken echter niet met een verblijfplaats aangetroffen, maar is langsvliegend waargenomen. Invliegers, uitvliegers en/of zwermen is in het plangebied niet waargenomen.

Daarnaast is ook de ruige dwergvleermuis nabij het plangebied waargenomen. Deze soort bewoont hoofdzakelijk bomen. De mogelijk te kappen en/of herplanten bomen en de bomen in de directe omgeving van het plangebied bevatten geen zichtbare gaten, kieren en scheuren en hierbij zijn geen in- en/of uitvliegers bij waargenomen. Wel worden deze bomen (net als het overig openbaar groen in de directe omgeving) gebruikt als vliegbegeleiding en incidenteel foerageergebied. Met mogelijke kap en/of herplanting van de bomen gaat geen essentieel foerageergebied en/of vliegroute verloren.

Paarverblijfsplaatsen (van gewone dwergvleermuis) zijn door middel van baltsroep wel aangetoond. Op basis van de locatie van de baltsroep, het in vlucht volgen van deze baltsende vleermuis (met warmtebeeldcamera) is het baltsen gerelateerd aan een paar-/zomerverblijf ten noorden van het plangebied.

Omdat er geen vaste verblijfsplaatsen of andere beschermde functies voor vleermuizen zijn vastgesteld kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden (buiten het kwetsbaar broed/voortplantingsseizoen) zonder verdere beperking worden uitgevoerd. Een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming is hierdoor niet aan de orde. Door de werkzaamheden buiten deze kwetsbare perioden uit te voeren wordt invulling gegeven aan het Zorgvuldig handelen principe.

4.5.4 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

De bebouwing wordt niet geschikt geacht voor jaarrond beschermde vogelsoorten. Wel kunnen algemene zoogdieren en algemene broedvogels aanwezig zijn op of in de bebouwing. Hiervoor geldt dat een provinciale vrijstelling geldt voor grondgebonden zoogdieren, en dat voor de vogels buiten het broedseizoen gewerkt dient te worden. Ten aanzien van beschermde vleermuizen is een nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de kap- en sloopwerkzaamheden, buiten het kwetsbare broed/voortplantingsseizoen, zonder verdere beperkingen kunnen worden uitgevoerd. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Op het moment dat één van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het, als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven), wenselijk zijn om

een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen. Ook dan zal eerst de gevelbelasting bepaald dienen te worden.

Langs (toekomstige) verkeers- en spoorwegen en industriegebieden liggen planologische aandachtsgebieden (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB ten aanzien van wegen, 55 dB ten aanzien van spoorwegen en 50 dB ten aanzien van industriegebieden.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor woningen in stedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB ten aanzien van wegen en 68 dB ten aanzien van spoorwegen. Voor industriegebieden bedraagt de maximale ontheffingswaarde 55 dB voor geprojecteerde woningen en 60 dB voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen.

Indien gevelbelastingen boven deze ontheffingswaarde optreden is een geluidsgevoelige bestemming alleen mogelijk indien deze gevels doof worden uitgevoerd. Een blinde gevel, een dove gevel, een geluidsscherm dat bouwkundig is verbonden met het gebouw en de geluidswalzijde van geluidswalwoningen worden in de Wet geluidhinder namelijk specifiek benoemd als zijnde geen gevel. Op een gevel waarin geen te openen delen, zoals ramen, deuren en ventilatievoorzieningen zitten hoeft vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

4.6.1 Onderzoek

Vanwege de realisatie van geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Alcedo bv. Het onderzoek is als Bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting.

Onderstaand wordt het onderzoek per relevant onderdeel globaal uitgewerkt.

4.6.2 Railverkeer

In het onderzoek is de geluidbelasting van de nabijgelegen spoorweg onderzocht. Het geluidsproductieplafond aan de noordzijde van de spoorlijn bedraagt ter hoogte van de planlocatie maximaal 65,5 dB. Daarmee bedraagt de zonebreedte 300 meter. De spoorlijn is op circa 570 meter afstand gelegen. Voor de zekerheid en zorgvuldigheid is toch de geluidbelasting onderzocht. De geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai overschrijdt niet de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 46 dB.

4.6.3 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat voor wegen met een rijsnelheid van 50 km/uur of hoger wettelijke onderzoekszones gelden. Indien er binnen deze zones een nieuwe geluidgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten gaan worden (uitgaande dat er geen maatregelen te treffen zijn, waardoor de gevelbelasting wel aan de voorkeursgrenswaarde voldoet). Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerpbesluit van de hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft een geluidsbeleid opgesteld. Omdat het plangebied niet binnen de geluidszone van gezoneerde wegen (wegen met een rijsnelheid van 50 km/uur of hoger) ligt, is deze echter niet van toepassing.

In het akoestisch onderzoek door Alcedo bv wordt de geluidsbelasting als gevolg van de omliggende wegen beschouwd.

Dorrestein (Lorentzstraat) (30 km/uur)

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Dorrestein (voorheen Lorentzstraat) bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 55 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

J.A. Beijerinkstraat (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de J.A. Beijerinkstraat bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 58 (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Prins Alexanderlaan (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Prins Alexanderlaan bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 41 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Burg Vogelaarsingel (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Burg Vogelaarsingel bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 26 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Prins Alexanderpad (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op het Prins Alexanderpad bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 40 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Burgemeester Van der Meulenpad (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op het Burgemeester Van der Meulenpad bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 43 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh).

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt bij de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 63 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Hogere grenswaarde

Het plangebied bevindt zich niet binnen de geluidszone van gezoneerde geluidsbronnen. Een hogere grenswaarde is derhalve niet van toepassing.

4.6.4 Goed woon- en leefklimaat omliggende woningen

In het kader van het goed woon- en leefklimaat is door LBP Sight onderzoek gedaan naar geluidsbelasting dat als gevolg van de ontwikkeling optreedt op omliggende woningen. Het onderzoek is als Bijlage 13 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt dat op grond van de berekende geluidniveaus, rekening houdend met de aanwezige geluidwering van deze woningen en de gebruikelijk te hanteren binnenwaarden die niet worden overschreden, er kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.6.5 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van gezoneerde geluidsbronnen. Formeel is toetsing aan de eisen conform de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Een hogere grenswaarde en cumulatie is derhalve niet van toepassing. Voor de nieuwbouw is geen aanvullend akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidswering van de gevels noodzakelijk. Omdat vanwege de Lorentzstraat en de J.A. Beijerinkstraat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt geadviseerd om in het kader van een goed woon- en leefklimaat te streven naar een binnenwaarde van 33 dB conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Tevens is de geluidsbelasting op omliggende woningen berekend en kan er gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

4.7.1 AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van ontwikkeling van woningen, een gezondheidscentrum en een apotheek. Het aantal woningen zal ver onder bovengenoemde grenzen liggen. Het draagt daarom niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien worden de woningen gasloos uitgevoerd.

4.7.2 Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 4 december 2020) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2018 van stikstofdioxide NO₂ 22,3 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 20,0 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 12,4 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie). Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zullen de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 139811		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2018	22,3	20,0	12,4
Grenswaarden	40	40	25

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Bezonnin

Om de effecten van de ontwikkeling op de bezonnin te onderzoeken is door Prevent Adviesgroep een onderzoek gedaan (zie Bijlage 8). In deze bezonningsstudie is de schaduwwerking van de mogelijkheden op basis van het planologisch regime inzichtelijk gemaakt. Hierbij is getoetst aan de lichte TNO-norm. De lichte TNO-norm is een gebruikelijke methode om de bezonnin van woningen in een stedelijk gebied te beoordelen. In een stedelijke omgeving kunnen minder hoge eisen aan de bezonnin worden gesteld en moet er mee rekening worden gehouden dat bebouwing van invloed kan zijn op de bezonnin. Om die reden kan de lichte TNO-norm worden toegepast.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonnin. Wel bestaan de normen van TNO: een 'lichte norm', die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strenge norm', die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. In deze rapportage is alleen de lichte TNO norm onderzocht. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober.

Onderstaand zijn de resultaten weergegeven.

Gebouw 1

De schaduwwerking van het plan op gebouw 1 betreft het effect op de zuid- en oostgevel van het gebouw. Deze gevel heeft in de winterperiode (zie resultaat op d.d. 19 februari en 21 oktober), maximaal 3 uur directe bezonnin op de gevel in de huidige situaie. Dit is voldoende om de lichte eisen te behalen. Het bestemmingsplan en het nieuwe ontwerp heeft een verslechterende invloed op de bezonnin, echter valt dit binnen de norm van 2 uren bezonnin.

Gebouw 2

De schaduwwerking van het plan op gebouw 1 betreft het effect op de zuid- en westgevel van het gebouw. Deze gevel heeft in de winterperiode (zie resultaat op d.d. 19 februari), maximaal 2 uur directe bezonnin op de gevel in de huidige situaie. Dit is voldoende om de lichte eisen te behalen. Het bestemmingsplan en het nieuwe ontwerp heeft een verslechterende invloed op de bezonnin, echter valt dit wel binnen de norm van 2 uren bezonnin tussen 19 februari en 21 oktober.

Gebouw 3

Gebouw 3 heeft in de bestaande situatie geen schaduwwerking van het bouwwerk. Het bestemmingsplan en het ontwerp heeft een minimale schaduwwerking op gebouw 3, echter valt dit ruim binnen de TNO norm.

Gebouw 4

Gebouw 4 heeft in de bestaande situatie nagenoeg geen schaduwwerking van het bouwwerk. Het bestemmingsplan en het ontwerp heeft een verslechterende invloed op de schaduwwerking voor gebouw 4. Echter valt het nieuwbouwplan ruim binnen de norm van 2 uur.

Schaduwwerking appartementen winkels

Gelet op de locatie van de beoogde nieuwbouw en de stand van de zon, zal er geen sprake zijn van schaduwwerking op de appartementen boven de winkels en overige gebouwen aan de zuidelijke en westelijke kant van de nieuwbouw. Om die reden is er geen meetpunt aan deze zijde van de beoogde nieuwbouw in het onderzoek meegenomen.

Daglichttoetreding

De daglichttoetreding van de omliggende woningen wordt niet verminderd indien er schaduwwerking optreedt op omliggende panden door het nieuwbouwplan. De daglichttoetreding en schaduwwerking hebben geen relatie tot elkaar. Een woning ontvangt immers wel daglicht op het moment dat deze schaduw ontvangt. Gelet op de omvang en hoogte van de toekomstige bebouwing in combinatie met de afstand van die bebouwing tot de omliggende woningen zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare beperking van de lichtinval bij deze omliggende woningen in vergelijking tot de bestaande situatie en is een voldoende daglichttoetreding gewaarborgd.

Resultaten

Uit de resultaten blijkt dat het bestemmingsplan en het ontwerp voldoet aan voor de omliggende gebouwen aan de lichte TNO-norm voor bezonning.

4.9 M.E.R.

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r.. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

4.9.1 Toetsing planinitiatief

Het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" maakt de ontwikkeling van woningen, een gezondheidscentrum en een apotheek. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelproject, categorie D11.2). De ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

4.9.2 Conclusie

Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig. Een inhoudelijke uitwerking van deze afweging is te vinden in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Dit is als Bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Burgemeester en wethouders dienen in te stemmen met de conclusie in het besluit.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (zogenaamde plankaart) en de regels (planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

5.2 Wijze van bestemmen

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Voorgesteld bestemmingsplan is opgesteld op basis van de digitaliserings- en standaardiseringsvereisten, versie 2012 (IMRO en SVBP 2012, inclusief de wijzigingen van december 2013). Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende regels.

5.3 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen, waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden. Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten dienen te worden.

5.4 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In dit hoofdstuk komen de volgende artikelen voor:

Artikel 3 Gemengd

Binnen de bestemming "Gemengd" zijn gestapelde woningen toegestaan op de verdiepingen. Op de begane grond zijn geen woningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend huurwoningen toegestaan. Een koopwoning kent een hogere parkeernorm en een hoger effect op de parkeerdruk dan huurwoningen. Uit de parkeeronderzoeken blijkt dat het gewenste programma, bestaande uit 42 huurwoningen, past binnen de parkeercapaciteit. Echter past een variant koopwoningen niet binnen de parkeercapaciteit en voldoet de parkeerdruk niet aan hetgeen wat op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid als toelaatbaar en verenigbaar wordt geacht. Concluderend is daarom gekozen om koopwoningen uit te sluiten in artikel 3.1, onder a, van de regels. De uitsluiting wordt vanwege het gebrek aan parkeercapaciteit en een te hoge parkeerdruk als ruimtelijk relevant gezien.

Om in de toekomst eventueel nog te voorzien in de realisatie van koopwoningen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 8.2 van de planregels. Afwijking is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan het geldend parkeerbeleid en daarin de opgenomen mogelijkheden tot afwijking.

Op de begane grond en eerste verdieping is de functie 'gezondheidscentrum' met ten hoogste 16 behandelkamers toegestaan. Een apotheek is uitsluitend toegestaan indien het aantal behandelkamers in het gezondheidscentrum ten hoogste 14 bedraagt. Deze regel is opgenomen om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. In paragraaf 3.2 is de parkeerbehoefte nader uitgewerkt. Bij de enkelbestemming Gemengd behorende functies zoals paden, wegen en parkeervoorzieningen, erven en terreinen, groenvoorzieningen, waterlopen en -partijen, voorzieningen van openbaar nut en kunstwerken zijn tevens toegestaan. Bebouwing is uitsluitend mogelijk binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte en goothoogte is aangegeven op de verbeelding.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de woonstraten in het plangebied. Binnen de bestemming zijn onder meer wegen met een verblijfsfunctie, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en voorzieningen van algemeen nut (zoals het reeds in het plangebied aanwezige transformatorhuisje) toegestaan.

5.5 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een (dynamische) verwijzing naar de beleidsregels voor parkeren opgenomen. Daarnaast is een regeling opgenomen ten aanzien van de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Ten slotte is geregeld dat bepaalde bouwwerken met afwijkende maten zijn toegelaten.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden toegestaan. Het gaat

bijvoorbeeld om afwijking tot 10% van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages.

Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 8.2, waarin de mogelijkheid wordt geboden om bij omgevingsvergunning koopwoningen te realiseren. Zoals onder paragraaf 5.4 is besproken, voldoet een programma van koopwoningen niet aan de parkeercapaciteit. Er dient bij de afwijkingsmogelijkheid voldaan te worden aan het geldend parkeerbeleid en de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Artikel 10 Overige regels

Er is een regeling opgenomen ten aanzien van het uitvoeren ondergrondse werken. Ten slotte is een regeling opgenomen over de werking van de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen: deze gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.6 Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk "Overgangs- en slotregels" (Hoofdstuk 4 van de regels) komen de volgende artikelen voor:

Artikel 11 Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan en kostenverhaal

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal de gronden binnen het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet alsmede eventuele kosten als gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd. Omdat het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en geen noodzaak bestaat tot het opleggen van een tijdvak of fasering dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging wordt gepubliceerd in Hart van Holland.

Participatie

Het voorlopig ontwerp is in het kader van participatie uitvoerig besproken met de Initiatiefgroep Rabobank-gebouw Beijerinkstraat, bestaande uit een groep omwonenden van het plangebied. Het ontwerp van het bouwplan is in afstemming met de Initiatiefgroep opgesteld en is in meerdere sessies voorgelegd aan de omwonenden. Hiermee konden omwonenden uitvoerig participeren in het voortraject. Het doorlopen van een voorontwerpfase wordt om deze reden niet nodig geacht.

Coördinatieregeling

Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas besloten de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding, terinzagelegging, vaststelling en bekendmaking van voorliggend bestemmingsplan, en de benodigde omgevingsvergunningen en alle activiteiten en besluiten nodig voor de verwezenlijking van het voorgenomen plan.

Toepassing van de coördinatieregeling biedt de mogelijkheid om de (normaliter afzonderlijke) besluiten die genomen moeten worden te bundelen en de procedures gelijk op te laten lopen.

De coördinatieregeling is alleen van toepassing op de herontwikkeling van de voormalige Rabobank-locatie in Nieuwerkerk aan den IJssel in "gezondheidscentrum met appartementen erboven".

Inspraak

De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen het bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Vanwege het uitgebreide participatietraject is onder andere besloten om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren, eventuele reacties kunnen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners.

Van de volgende instanties zijn overlegreacties binnengekomen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard;
- Gemeente Capelle aan den IJssel;
- Liander;
- Gasunie;
- Dunea;
- GGD Hollands Midden;
- Veiligheidsregio Hollands Midden;
- TenneT.

Onderstaan zijn de overlegreacties globaal samengevat:

- Gemeente Capelle aan den IJssel: ontwikkeling belemmert geen ontwikkelingen in de gemeente Capelle a/d IJssel;
- Dunea: er liggen transportleidingen van Dunea in het plangebied;
- Gasunie: plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling;
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard: het plan heeft geen nadelige invloed op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan;
- Liander: geen bijzonderheden geconstateerd vanuit Liander;
- Provincie Zuid-Holland: het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro. De provincie stemt in met het plan;
- Veiligheidsregio Hollands Midden: De Veiligheidsregio Hollands Midden stelt dat de het gebouwd en de locatie goed bereikbaar zijn via diverse toegangswegen en de wegafmetingen voldoende zijn. Daarnaast valt de benodigde opkomsttijd binnen de zorgnormtijd van 8 minuten voor brandweervoertuigen. Rondom het bestaande bouwwerk zijn reeds brandkranen binnen de vereiste afstand aanwezig. Het project is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkeling binnen het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan;
- GGD Hollands Midden: De GGD Hollands Midden heeft adviezen gegeven inzake de aspecten luchtkwaliteit, geluid, binnenklimaat, elektromagnetische velden, gezonde leefomgeving en communicatie.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot een belemmering voor de ontwikkeling en leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

6.2.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst alsmede in een huis-aan-huis-blad. Tevens dient de kennisgeving langs elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegd (vanaf donderdag 19 september 2019 tot en met woensdag 30 oktober 2019 ter inzage gelegen) en is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken. Van de ontvangen zienswijzen is een verslag gemaakt en een reactie in de Nota van Beantwoording op de zienswijzen. De Nota van

Beantwoording is als Bijlage 14 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.2.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door:

- iedereen die tijdig zijn of haar zienswijze tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt;
- iedere belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn zienswijze tegen het voorgaande ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen een wijziging die het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht in het plan.

