

omgevingsvergunning
d'Amandelhof Gebouw C
 Gemeente Capelle aan den
 IJssel



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0502.OAB21AmandelhofC-4001

Datum: 2023-07-11

Contactpersoon Buro SRO: dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T.J. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR200199

Opdrachtgever: De Vries en Verburg Bouw B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleid en regelgeving.....	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid.....	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4 Onderzoek.....	24
4.1 Milieueffectrapportage.....	24
4.2 Waterhuishouding	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4 Bodem.....	28
4.5 Geluid	28
4.6 Luchtkwaliteit.....	29
4.7 Flora en fauna.....	30
4.8 Milieuzonering	33
4.9 Externe veiligheid	34
4.10 Verkeer en parkeren	36
4.11 Kabels en leidingen.....	38
4.12 Bezonningsstudie.....	39
5 Uitvoerbaarheid	40
5.1 Economische uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Fluiterlaan te Capelle aan den IJssel nieuwbouw te ontwikkelen. Op deze locatie is momenteel woonzorgcentrum d'Amandelhof gevestigd; een zorglocatie met huisvesting en voorzieningen voor ouderen. In totaal heeft d'Amandelhof thans 115 eenheden: 68 zorgappartementen, 45 zelfstandige huurappartementen, een kleinschalige woongroep en twee appartementen voor kortdurende opname.

Reden voor herontwikkeling is het feit dat de bestaande huisvesting verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen en wensen van deze tijd. Om die reden wordt de bestaande bebouwing (gefaseerd) gesloopt, om plaats te maken voor nieuwbouw. Met de nieuwe woonzorggebouwen kan een divers aanbod van zorgwoningen worden gerealiseerd in een gebouw dat aanpasbaar is voor toekomstige veranderingen. Bovendien zal er voldoende ruimte zijn om naast de zorgfunctie ook een bredere maatschappelijke functie te vervullen in Capelle aan den IJssel.

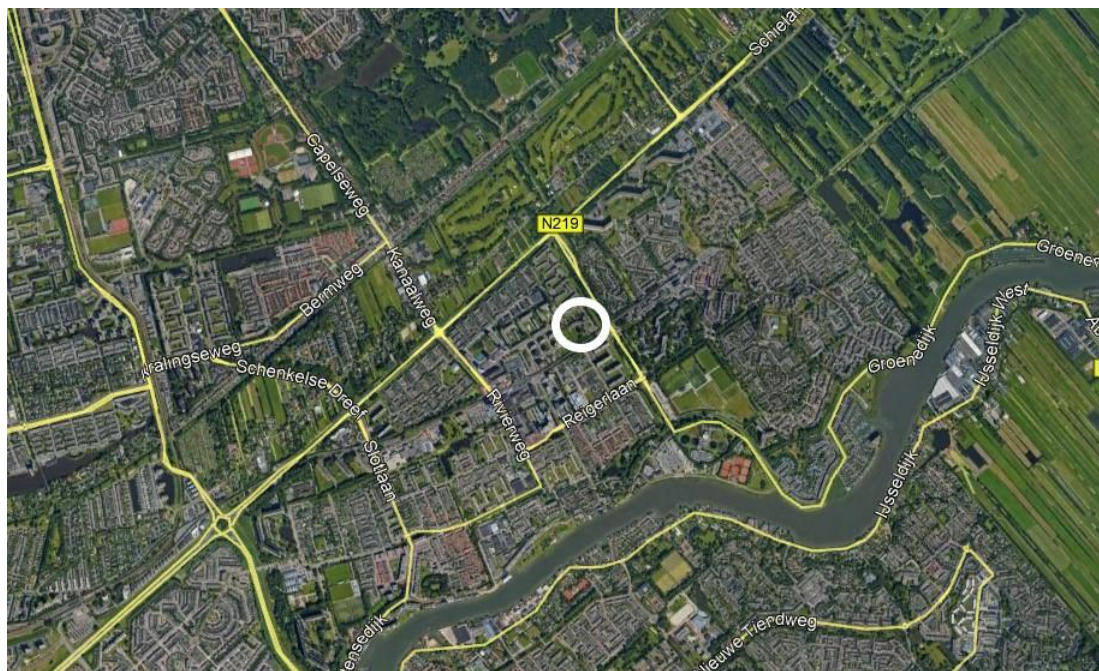
De nieuwbouw wordt uitgevoerd in drie hoofdgebouwen die via een verbinding in de plint met elkaar verbonden zijn. De vergunningen voor de gebouwen A (44 zorgunits voor intramurale zorg) en gebouw B (35 sociale huurwoningen met zorg) zijn op 21 oktober 2019 verleend. Deze zijn inmiddels onherroepelijk. Voorliggend plan heeft betrekking op het derde gebouw: gebouw C. Dit gebouw wordt het hoogste gebouw en gaat bestaan uit 10 bouwlagen waarover 50 appartementen verdeeld zijn. Tevens wordt het gebouw voorzien van een half verdiepte parkeervoorziening.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middelwatering (vastgesteld op 6 juli 2015), voor wat betreft het maximum aantal wooneenheden en de bouwhoogte. Derhalve is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een dergelijke vergunning kan worden afgegeven indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de hierbij relevante belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt daarbij onder meer ingegaan op de (toekomstige) beleidskaders, milieuaspecten en financiën.

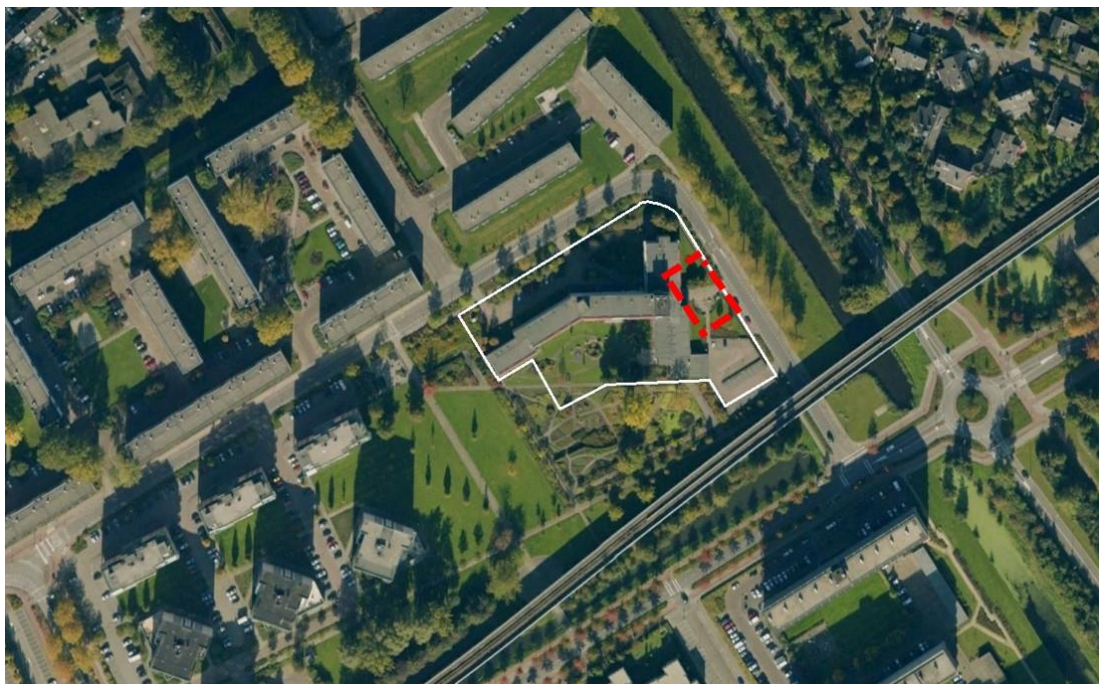
1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is onderdeel van de herontwikkeling van het woonzorgcentrum d'Amandelhof in Capelle aan den IJssel. D'Amandelhof is gelegen aan de Fluiterlaan 52, in de wijk Middelwatering-Oost. Het perceel waarin onderhavige planlocatie zich bevindt is kadastraal bekend onder gemeente Capelle aan den IJssel, sectie C, perceel 7365 en heeft een oppervlakte van 2.511 m². Verder grenst Het Amandelpark aan de zuidzijde van het perceel. Het centrum van Capelle aan den IJssel bevindt zich op loopafstand ten zuidwesten van het woonzorgcentrum.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (witte kader, bron: Google Earth)



Globale begrenzing gebouw C (rood) (gehele d'Amandelhof wit omkaderd, bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Middelwatering'. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel. De volgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (globale ligging plangebied: rode omkadering)

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt de functieaanduiding 'maatschappelijk'. De woonbestemming is voorzien van een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 20 meter en een maximum bebouwingspercentage van 40%. Het maximum aantal wooneenheden betreft 66. Voorts geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Gebouw C bevat 50 appartementen. Er wordt daarmee voldaan aan het maximum aantal wooneenheden. Echter dient deze ontwikkeling in samenhang met de ontwikkeling van gebouw A en B gezien te worden. Met de totale herontwikkeling wordt het maximum aantal wooneenheden overschreden. Tevens voldoet gebouw C niet aan de maximum toegestane bouwhoogte, omdat er een bouwhoogte van ca. 32 m wordt beoogd, terwijl ter plaatse een maximum van 20 m is toegestaan.

Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid kent en een buitenplanse afwijking op grond van de 'kruimellijst' evenmin tot de mogelijkheden behoort, is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit stuk voorziet hierin.

Voorts geldt voor de gemeente Capelle aan den IJssel het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Met dit bestemmingsplan zijn voor de onderliggende geldende bestemmingsplannen van de gemeente Capelle aan den IJssel de regels met betrekking tot parkeren uit het parapluplan Parkeren van toepassing geworden. Dit had onder andere tot doel dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de normen uit de nota Parkeernormen 2015 of diens rechtsopvolger van kracht werden. In toelichting paragraaf 4.10.1 wordt het plan aan deze normen getoetst.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationaal provinciaal en gemeentelijk beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. De uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het Woonzorgcentrum d'Amandelhof. D'Amandelhof is een zorglocatie voor ouderen van de organisatie Cedrah. In totaal beschikt d'Amandelhof over 68 zorgappartementen, 45 zelfstandige huurappartementen, een kleinschalige woongroep en twee appartementen voor kortdurende opname. Het bestaande pand is erg verouderd. Tevens kan niet meer worden voldaan aan de (groeierende) vraag naar extramurale zorg.

De locatie wordt ontsloten op de Fluiterlaan met een tweetal inritten: een noordelijke inrit, en een inrit ten oosten van het zorgcentrum. Navolgende afbeeldingen geven een impressie weer van het bestaande woonzorgcentrum.



Impressie huidige situatie oostzijde Woonzorgcentrum d'Amandelhof (Bron: Google Streetview)



Impressie huidige situatie noordzijde Woonzorgcentrum d'Amandelhof (Bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

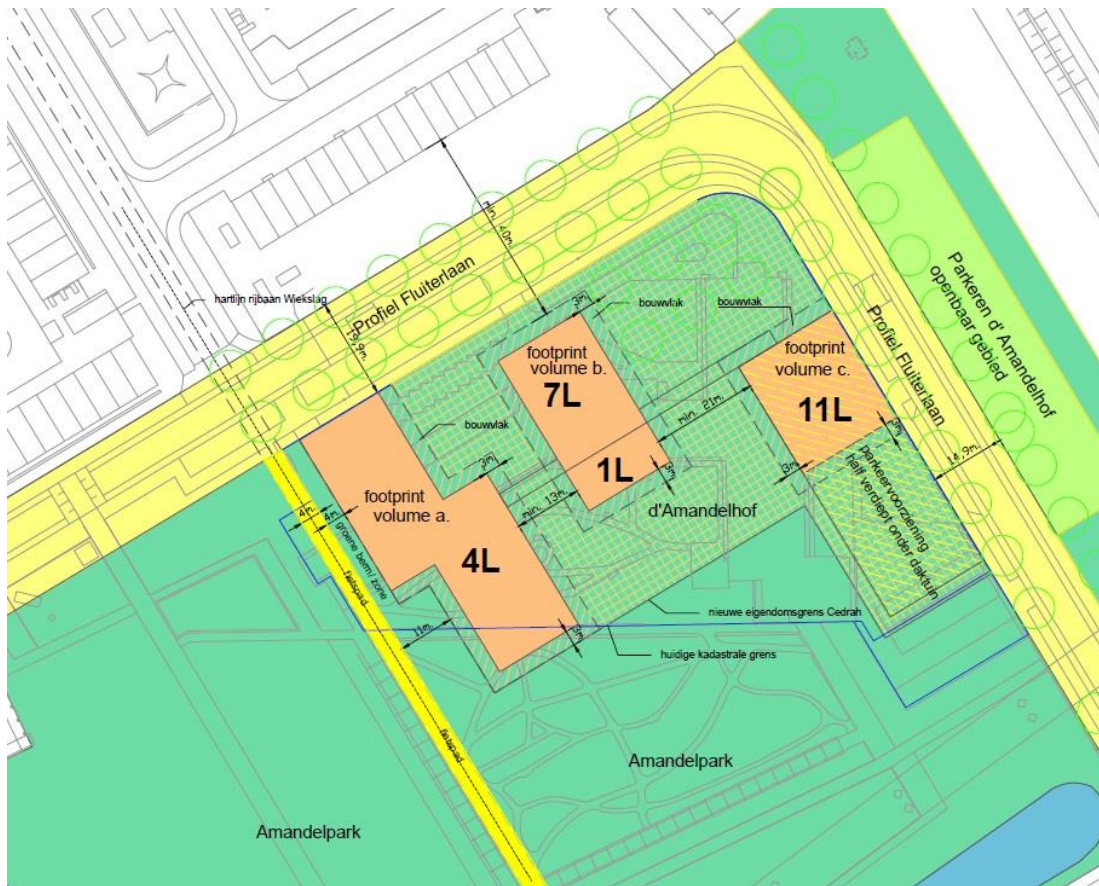
Gezien het feit dat de bestaande huisvesting sterk is verouderd is initiatiefnemer voornemens het huidige zorgcomplex van d'Amandelhof gefaseerd te slopen. Een nieuw woonzorggebouw zal worden gerealiseerd, dat inspeelt op de hedendaagse maatstaven.

In het nieuwe woonzorggebouw van d'Amandelhof komt een divers aanbod van zorgwoningen. In totaal worden 129 (zorg)appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn geschikt voor het verlenen van (zware) thuiszorg. Van de 129 appartementen zijn er reeds 79 vergund, verdeeld over gebouw A (44 zorgunits voor intramurale zorg) en B (35 sociale huurwoningen met zorg). Voorliggend plan heeft betrekking op de resterende 50 appartementen, die voorzien zijn in gebouw C.

In het gebiedspaspoort Amandelhof dat op 25 september 2017 door de raad van de gemeente Capelle aan den IJssel is vastgesteld, staan de ambities beschreven voor d'Amandelhof. Zo is een van de ambities dat het nieuwe gebouw van d'Amandelhof een ensemble vormt van 3 losse hoofdvolumes. De compositie van de volumes is zodanig dat het park aan alle kanten beleefd kan worden en het totale volume als niet 'te zwaar' wordt ervaren. Daarnaast houdt het gebouw rekening met haar bebouwde en onbebouwde omgeving in maat, schaal en verschijningsvorm. Om onze gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren hanteren we heldere spelregels. Voldoen aan de spelregels is overigens geen doel op zich. Het realiseren van de ambitie wel. Navolgend worden de 'spelregels' omschreven waarmee dit beeld is te realiseren, met ook een bijbehorende 'Spelregelkaart'.

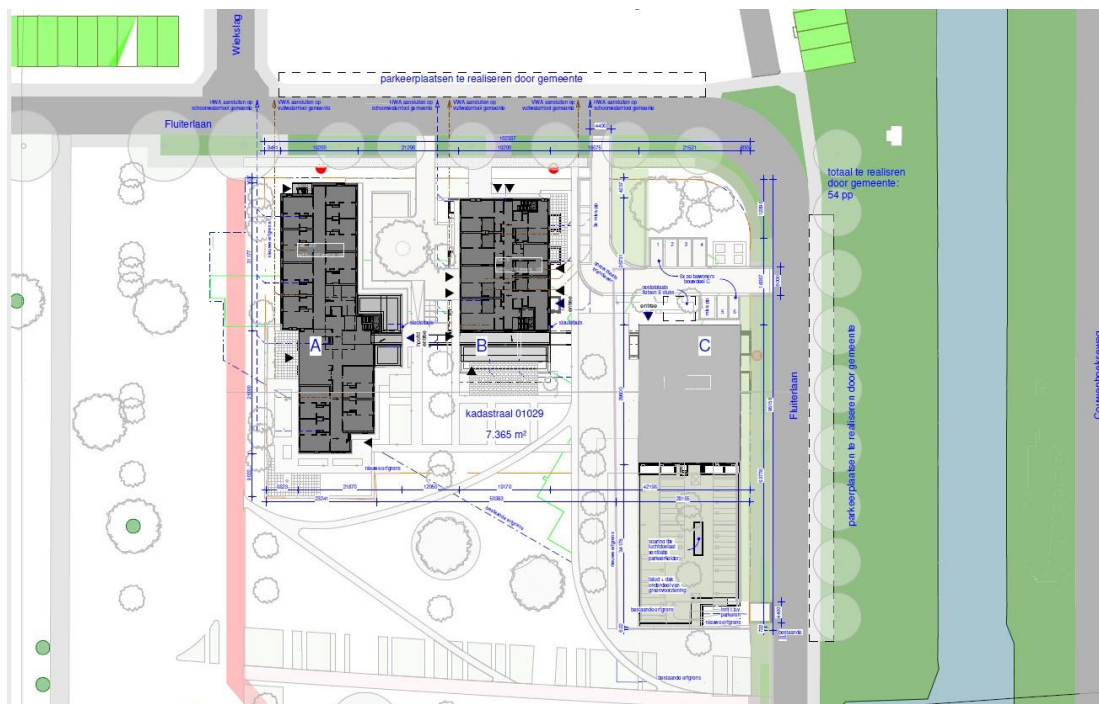
- Het gebouw bestaat uit 3 hoofdvolumes
- De volumes zijn orthogonaal geschakeerd t.o.v. de Fluitelaan
- De volumes zijn oplopend vanuit het park richting Couwenhoekseweg;
 - I. volume a. max. 4 lagen
 - II. volume b. max. 7 lagen en brasserie 1 laag
 - III. volume c. max. 11 lagen plus halfverdiepte laag van de parkeervoorziening
- Ruimte tussen volume a. en b. is minimaal 13 m
- Ruimte tussen volume b. en c. is minimaal 21 m
- Maximaal bouwvlak zoals aangeduid in de Spelregelkaart
- Maximale footprint zoals aangeduid in de Spelregelkaart
- De footprint van het gebouw mag 10% groter zijn, mits de overschrijding past binnen de gearceerde zone van 3 meter
- Verbindende corridor(s) tussen de volumes zijn mogelijk mits:
 - I. deze maximaal transparant zijn (doorzicht naar park)
 - II. er geen programma in de corridor(s) is voorzien die transparantie blokkeert
- Hoofdentrees zijn gesitueerd aan de Fluitelaan
- Secundaire entree aan de zijde van het Amandelpark is gewenst (toegankelijkheid brasserie)
- Gebouwde parkeervoorziening onder en aan volume c. ligt half verdiept in het park, dmv. oplopend landschap wordt deze onderdeel van het park
- Oplopend landschap is betreedbaar en beheerbaar in de vorm van een daktuin, de overgang met het park is naadloos en toegankelijk
- De plint van de gebouwde parkeervoorziening (zijde Fluitelaan) kan een gebouwde oplossing zijn, als onderdeel van volume c. mits;
 - I. de gevel op hoogwaardige manier wordt vormgegeven, uitermate zorgvuldig wordt ingepast meteen aantrekkelijke uitstraling naar het openbaar gebied
 - II. de entree van de parkeergarage op subtiële wijze onderdeel is van het maaiveldontwerp.

De betreffende Spelregelkaart - tevens overzicht van de toekomstige situatie - is navolgend weergegeven.

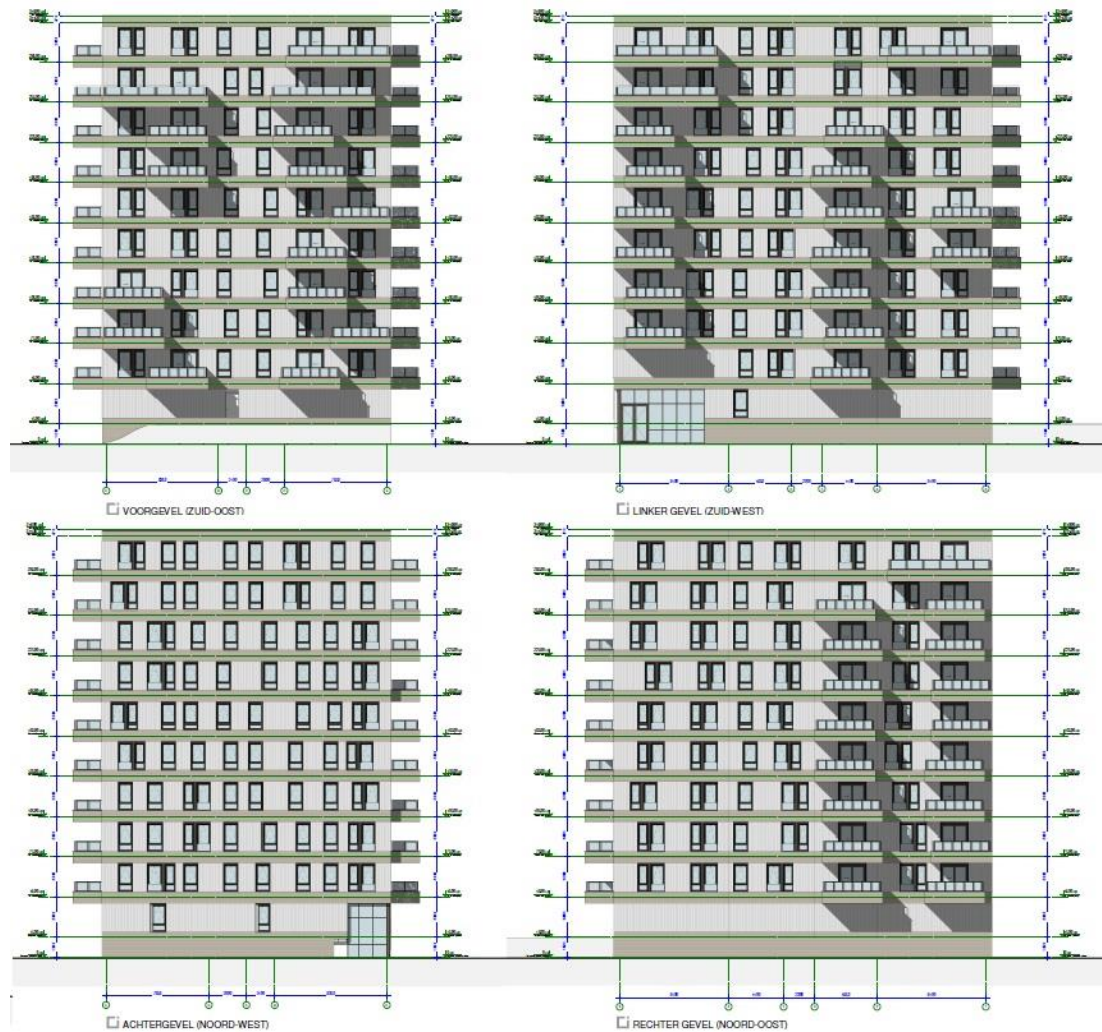


Spelregelkaart d'Amandelhof

De volgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie (inclusief herinrichting van het Amandelpark) en van het toekomstige woonzorggebouw.



Impressie toekomstige situatie Amandelpark en d'Amandelhof



Impressie gevels gebouw C

Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing worden alzijdige gebouwvolumes gerealiseerd waarbij iedere gevel een representatieve uitstraling heeft naar de omgeving. De gebouwvolumes vormen gezamenlijk een herkenbaar ensemble. De (inpandige) buitenruimtes hebben, waar mogelijk, een relatie met het aangrenzende park. Voorts worden de overgangen van privé (buitenruimtes) naar (semi-)openbaar gebied zorgvuldig mee ontworpen en zullen herkenbare entrees en logische routes worden gerealiseerd. Gebouw C beschikt over 10 bouwlagen en over 50 appartementen. Daarbij zullen de eerste en achtste verdieping beschikken over 5 balkons en de tweede tot en met de zevende verdieping over 6 balkons. De bovenste etage wordt voorzien van 4 balkons. Dit is één balkon per appartement. Daarmee is het initiatief passend binnen de regels van het gebiedspaspoort.

Het zorggebouw wordt ontsloten aan de Fluiterslaan. Het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen zal worden gerealiseerd conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt deels op het eigen terrein (met name in de kelder van gebouw C) en deels in openbaar gebied gerealiseerd, zoals overeengekomen in het gebiedspaspoort en in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Een en ander is nader toegelicht in toelichting paragraaf 4.10.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Uit de NOVI blijkt dat het kwantitatief en kwalitatief niet in evenwicht zijn van vraag en aanbod van woningen in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering leidt. Daarmee groeit noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijk functieveranderingen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Onderhavige ontwikkeling sluit aan op dit gedachtegoed. De NOVI is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het initiatief raakt niet aan één van de 14 in het Barro geformuleerde nationale belangen. Daarmee is het niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe

stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, 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.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een 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 marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of 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.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van woonzorgcentrum d'Amandelhof. In het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse 66 woningen toegestaan. Echter bevinden zich in de feitelijke situatie 115 (zorg)appartementen in het woonzorgcentrum. In de toekomstige situatie betreft dit aantal 129 stuks. De gehele herontwikkeling van d'Amandelhof kan daarom aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan betreft slechts een onderdeel van de totale ontwikkeling, maar desondanks dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat er behoefte is aan het plan. Dit wordt navolgend getoetst.

Behoeft

Uit toelichting paragraaf 3.4.3 volgt dat er in de gemeente Capelle aan den IJssel behoefte is aan (zorg)appartementen voor senioren, mede om doorstroming te bevorderen. Aan deze behoefte kan worden voldaan door aantrekkelijke woningen te bouwen en zorgservice te verlenen. Dit kan op nieuwbouwlocaties en binnen de bestaande woningvoorraad in de woonzorgservicezones. Onderhavig initiatief voorziet in de herontwikkeling van woonzorgcentrum d'Amandelhof waarbij in de toekomstige situatie extra (zorg)appartementen worden gerealiseerd en waarbij alle appartementen voldoen aan de hedendaagse maatstaven.

Bestaand stedelijk gebied

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'. Reeds is een woonzorgcentrum aanwezig binnen de planlocatie. Daarmee vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov(hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen. De voor onderhavig plan relevante beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie worden hierna behandeld.

Planspecifiek

Ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur kan gesteld worden dat dit niet specifiek van belang is, gezien de lokale aard van het initiatief. Ook de ambities en sturing zijn niet specifiek van toepassing op het onderhavige initiatief en vormen ook geen belemmering voor de herontwikkeling.

Voor de herontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Reden voor herontwikkeling is het feit dat de bestaande huisvesting verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen en wensen van deze tijd. Met het nieuwe woonzorggebouw kan een divers aanbod van zorgwoningen worden gerealiseerd in een gebouw dat aanpasbaar is voor toekomstige veranderingen. Bij de totstandkoming van het plan wordt rekening gehouden met de openbare ruimte. Het ontwerp voor de buitenruimte vormt een integrale opgave met zowel het gebouw als het omliggende park en heeft een open en toegankelijk karakter.

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig initiatief is in aard en schaal passend in de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de oude bebouwing vervangen door representatieve nieuwbouw die zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast. Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing worden onder andere alzijdige gebouwvolumes gerealiseerd waarbij iedere gevel een representatieve uitstraling heeft naar de omgeving. In het gebiedspaspoort Amandelhof zijn spelregels opgenomen waarmee de gezamenlijke ambitie om de ontwikkeling op kwalitatieve wijze te kunnen realiseren (zie ook toelichting paragraaf 2.2). Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor alle vier de lagen zijn kenmerken benoemd en uitgewerkt in richtpunten. Voor het plangebied is vanwege het huidige stedelijke karakter vooral de laag van de stedelijke occupatie relevant. Het plangebied ligt in een gebied aangewezen als 'steden en dorpen'. De onderhavige herstructurering draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. In de Omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 6.10 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te

benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat 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 grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

- Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat langs de Fluiterlaan, ter plaatse van het plangebied, water tot 10 cm diep blijft staan ten tijde van extreme neerslag. Hiermee wordt rekening gehouden bij het bouwrijp maken van de locatie.

- Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een extreem kleine kans (1/30.000 per jaar) kans is op overstroming. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

- Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat het rondom het huidige gebouw warmer is. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het grote bouwvolume. Doordat de bebouwing in de toekomstige situatie bestaat uit drie volumes geeft dit naar verwachting meer verkoeling. Daarnaast worden de nieuwe panden goed geïsoleerd, waardoor het in de gebouwen minder warm is dan het bestaande gebouwen. Dit draagt bij aan het terugdringen van hittestress bij bewoners.

- Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een lage grondwaterstand. Er is daarmee voldoende ruimte in de bodem om water te infiltreren. Daarom wordt het hemelwater, anders dan in de huidige situatie, afgekoppeld van het gemeentelijk riool. Hier wordt nader op ingegaan in toelichting paragraaf 4.2.

Conclusie

Vanuit de omgevingsverordening worden er aanvullend op het voorgaande geen eisen gesteld aan het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regioakkoord Regio Rotterdam 2018-2030

Door de Regio Rotterdam is op 23 januari 2019 het Regioakkoord 2018-2030 vastgesteld. In het Regioakkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

De regionale doelen zijn vastgesteld en de afspraken laten zien welke bijdrage iedere gemeente daaraan levert. In de periode tot 2030 worden zo voldoende woningen gerealiseerd en daarnaast wordt de sociale woningvoorraad beter verspreid. Ook ten aanzien van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de corporatiewoningen zijn aanvullende afspraken gemaakt. Zo zorgen we ervoor dat de corporatiewoningen daadwerkelijk terecht komen bij de doelgroep waarvoor deze bedoeld is. De regio ligt in grote lijnen op koers voor 2030. Dat betekent dat de regio voor iedereen een plek heeft.

Planspecifiek

In het Regioakkoord wordt voor Capelle een totale toename van 1.350 woningen in 2030 ten opzichte van 2017 beoogd. Voorliggend plan draagt bij aan het vergroten van het woningaanbod. Het woningbouwprogramma van het plan zal daarbij worden verwerkt in de aanvaarde regionale woningbouwlijsten. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Regioakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gebiedsvisie Centraal Capelle

De gebiedsvisie Centraal Capelle is een gebiedsgerichte uitwerking van de structuurvisie 2030. In de gebiedsvisie staan een drietal doelen centraal:

1. Een kloppend hart
 - I. Meer gezamenlijke activiteiten
 - II. Extra centrumvoorzieningen voor jong & oud
 - III. Parkeerplaatsen voor iedereen
2. Een beleefbare parkstad
 - I. Uitnodigend groen en water
 - II. Passend woningaanbod
 - III. Clustering van voorzieningen
3. Logische verbindingen
 - I. Bereikbaarheid stadshart
 - II. Netwerk van fiets- en wandelroutes
 - III. Betere verbinding met de IJssel

De ambitie is alle verbeteringen voor 2030 te realiseren. Onder de noemer CentrumXpeditie brengt de gemeente op verschillende manieren in beeld wat er de komende jaren gaat veranderen. De ontwikkelingen waar de komende jaren concreet aan gewerkt wordt zijn dan ook onder de noemer CentrumXpeditie nader uitgewerkt en toegelicht.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Gebiedsvisie Centraal Capelle zoals deze op de website van CentrumXpeditie is weergegeven.



Uitsnede gebiedsvisie Centraal Capelle (bron: CentrumXpeditie)

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het doel 'beleefbare parkstad' en wordt benoemd in de ontwikkelingen van CentrumXpeditie, waaruit blijkt dat het een concreet initiatief is dat op korte termijn wordt uitgevoerd. De herontwikkeling van woonzorgcentrum d'Amandelhof is noodzakelijk zodat de zorgverlener weer dienstverlening kan aanbieden die voldoet aan de eisen en wensen van de huidige en toekomstige gebruikers. Hierbij kan optimaal gebruik worden gemaakt van de ligging in het Amandelpark. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een modern woon-zorgcentrum in een nieuwe groene omgeving. Bij de herontwikkeling zal dan ook een verbinding worden gezocht met het Amandelpark. De gemeente zal gelijktijdig het park revitaliseren zodat de kwaliteiten van het park (plantentuin, water, speelplek) beter zichtbaar en bruikbaar zijn en aantrekkelijk zijn ingericht.

Op 25 september 2017 heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel het gebiedspaspoort Amandelhof vastgesteld. In dit gebiedspaspoort zijn ruimtelijke spelregels opgenomen waarmee de gezamenlijke ambitie is vastgelegd. De spelregels zijn opgenomen in toelichting paragraaf 2.2.

3.4.2 Stadsvisie Capelle aan den IJssel

De stadsvisie voor Capelle aan den IJssel is op 27 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Stadsvisie worden de belangrijkste ambities en richting voor de toekomst van Capelle aan den IJssel weergegeven. In de stadsvisie wordt ingegaan op o.a. ruimte, maatschappij en veiligheid en biedt een lange termijn visie. De doelen van de stadsvisie worden als volgt omschreven:

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

Hoogbouw

De planlocatie ligt in het gebied dat is aangemerkt als 'hoogbouw, kansengebied'. In dit gebied heeft de gemeente Capelle aan den IJssel de ambitie meer hoogbouw toe te staan, vanwege de schaarser wordende onbebouwde grond en de druk op de openbare ruimte. Daarbij is het van belang dat er ingezet wordt op goede en mooie hoogbouw die geen negatief effect heeft op de omgeving. De gemeente toetst hoogbouwinitiatieven op een aantal algemeen geldende uitgangspunten voor hoogbouw. Het gaat daarbij om het volgende:

1. Aangezien we terughoudend omgaan met verdichting in Capelle moet de toegevoegde waarde van het hoogbouwinitiatief c.q. de stedelijk inpassing in de wijk of buurt goed worden onderbouwd.
2. De plint en eerste lagen van de hoogbouw moeten aantrekkelijk zijn. Een goede programmering is bij voorkeur openbaar en georiënteerd naar buiten. Dat betekent dat expeditietoegangen en blinde muren zoveel mogelijk moeten worden beperkt.
3. De opbouw en de positie van de hoogbouw moeten zo zijn dat het geen grote negatieve impact heeft op het microklimaat (zon, schaduw en wind) in de direct aansluitende omgeving.
4. De architectuur en oriëntatie van de gebouwen moeten bijdragen aan een kwalitatieve woon- en leefomgeving: zijn ze alzijdig of hebben ze een voor- en een achterkant en in de opbouw wordt rekening gehouden met de beleving van het gebied in doorzicht, schaal en openheid.
5. Er wordt rekening gehouden met het leggen van een verbinding met groen en of water in de omgeving en kansen om groen op of aan de bebouwing toe te passen worden benut.
6. Oplossingen om op een uitgekende manier met hemelwater en afvalwater om te gaan worden benut.
7. De effecten en oplossingen voor bereikbaarheid, mobiliteit en parkeren moeten inzichtelijk worden gemaakt.
8. Het gebouw moet zo georganiseerd zijn dat er goed nagedacht is over aspecten als veiligheid, sociale controle en het tegengaan van eenzaamheid. Dit betekent onder andere oog voor het faciliteren van ontmoeting zodat bewoners gesteund worden in het aangaan van betekenisvolle contacten.

Planspecifiek

Navolgend wordt het plan getoetst aan de algemeen geldende uitgangspunten voor hoogbouw, zoals hiervoor beschreven.

Ad 1)

Op 25 september 2017 is door de raad van de gemeente Capelle aan den IJssel het gebiedspaspoort voor d'Amandelhof vastgesteld. In de bijbehorende spelregels was al vastgelegd dat maximaal 11 bouwlagen het uitgangspunt was voor gebouw C. Nadere onderbouwing is dan ook niet noodzakelijk.

Ad 2)

Er is met voorliggend plan een aantrekkelijk ontwerp beoogd dat een representatieve uitstraling heeft naar de omgeving. Er wordt daarbij een relatie met het aangrenzende park gelegd. Verder zijn er geen expeditietoegangen aanwezig en zijn blinde muren zoveel mogelijk beperkt.

Ad 3)

Uit toelichting paragraaf 4.12 blijkt dat het plan geen significante beschaduwning op omliggende woningen veroorzaakt. Windhinder is vanwege de afstand tot omliggende woningen niet te verwachten.

Ad 4)

Met het alzijdige ontwerp van het beoogde gebouw wordt een bijdrage geleverd aan een kwalitatieve woon- en leefomgeving: er wordt een relatie gelegd met het aangrenzende park en door de vorm van het gebouw ontstaan er meer doorzichten naar het park van buitenaf.

Ad 5)

Het gebouw krijgt een directe relatie met het naastgelegen park.

Ad 6)

Hemelwater zal gescheiden afgevoerd worden om zo het riool te ontlasten.

Ad 7)

Verkeer en parkeren komt aan bod in toelichting paragraaf 4.10. Uit deze paragrafen blijkt dat dit voldoende opgelost wordt en geen extra hinder voor het weggennet en de directe omgeving veroorzaakt.

Ad 8)

In het ontwerp is rekening gehouden met mogelijkheden tot ontmoeting en een goede sociale controle en veiligheid. Dit komt onder andere terug in de routing en de overgangen van privé (buitenruimtes) naar (semi-)openbaar gebied.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de gemeentelijke uitgangspunten voor hoogbouw.

3.4.3 Programma Wonen 2019-2022

In het Programma Wonen is het beleid van de gemeente Capelle aan den IJssel op het gebied van wonen voor de periode 2019-2022 weergegeven.

Het Programma Wonen is rond vier pijlers opgebouwd. Daarbinnen wordt prioriteit aan de invulling van zes strategische speerpunten gegeven. De pijlers en strategische speerpunten zijn als volgt:

- Pijler 1: Duurzaam wonen met kwaliteit
- Pijler 2: Voor iedereen een (t)huis
- Pijler 3: Wonen met zorg en welzijn
- Pijler 4: Samen wonen in de wijk

Tevens zijn er zes strategische speerpunten opgesteld:

1. Toekomstbestendig ontwikkelen: woningen realiseren met name in nabijheid hoogwaardige OV-punten en verduurzamen bestaande woningvoorraad.
2. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
3. Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad.
4. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) en ouderen in de AOW gerechtigde leeftijd.
5. Toevoegen van eenheden voor Begeleid Wonen en verplegings- en verzorgingsplekken.
6. Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken.

Het programma noemt dat er circa 1.350 woningen tot 2025 gerealiseerd moeten worden. Bij voorkeur nabij hoogwaardige OV punten en waar mogelijk in een mix met de functie werken. Daarnaast heeft het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad prioriteit.

Planspecifiek

De herontwikkeling van d'Amandelhof sluit aan op pijler 3 van het Programma Wonen. Er worden immers 14 extra zorgwoningen mogelijk gemaakt, wat ook in lijn is met het vijfde strategische speerpunt. Er wordt daarmee tevens een bijdrage geleverd aan de behoefte van ca. 1.350 nieuwe woningen binnen Capelle aan den IJssel. Daarnaast sluit het aan op het strategische speerpunt de woningvoorraad te verduurzamen, doordat er een verouderd pand wordt gesloopt en de nieuwe panden, waaronder gebouw C, voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen en er naar gebruik van duurzame materialen en installaties gestreefd wordt.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met het Programma Wonen.

3.4.4 Programma Duurzaamheid 2019-2022

In het Programma Duurzaamheid 2019-2022 'slim op weg naar een duurzaam Capelle', vastgesteld op maandag 15 april 2019, staan de projecten en activiteiten die de komende jaren worden uitgevoerd om tot een duurzaam Capelle te komen. Het programma duurzaamheid richt zich op de volgende thema's/pijlers:

- **Energietransitie:** het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van CO₂ te verlagen. Dit vindt plaats door de vraag naar energie te verkleinen via besparing en de opwekking van energie te verduurzamen
- **Klimaatadaptatie:** het klimaat verandert. Daarom past Capelle zich aan om de gevolgen van (versnelde) klimaatverandering op te vangen en de schade en overlast zoveel mogelijk te beperken. Hiervoor richten we onze leefomgeving klimaatbestendig in.
- **Circulaire economie:** het omvormen van het economisch systeem waarin we grondstoffen niet uitputten en reststoffen opnieuw gebruiken in het productieproces. Er wordt gewerkt aan vermindering van afvalstromen, hergebruik van reststoffen en gebruik van hernieuwbare grondstoffen.

In het Programma zijn per pijler de ambities en concrete activiteiten beschreven.

Planspecifiek

Gebouw C gaat voldoen aan de BENG-normen en wordt daarmee onder andere aardgasloos en met zonnepanelen uitgevoerd. Hiermee is geborgd dat de beoogde woningen duurzaam worden en wordt aangesloten bij de pijler energietransitie. Verder wordt gestreefd naar het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen bij de bouw van het nieuwe gebouw. Ten opzichte van de huidige situatie vindt er verduurzaming plaats. Er vindt klimaatadaptatie plaats door het hemelwater af te koppelen van het rioolwater.

Het initiatief sluit aan op de pijlers en ambities die benoemd zijn in het Programma Duurzaamheid.

3.4.5 Weerkrachtig Capelle

Op 7 maart 2022 heeft de gemeenteraad de leidraad voor klimaatadaptatie 'Weerkrachtig Capelle' vastgesteld. Deze leidraad geeft aan hoe de gemeente samen met bewoners om wil gaan met groen en water in Capelle. Extremer weer komt steeds vaker voor. Dat brengt uitdagingen met zich mee voor de leefbaarheid van de stad. Door daar nu al rekening mee te houden bij de inrichting en het beheer van de stad kan ervoor gezorgd worden dat er geen problemen ontstaan. De effecten en onderwerpen waar Capelle zich op voorbereidt staan navolgend, samen met de daarbij behorende kansen en ambities, weergegeven:

- **Wateroverlast:** het versterken van de groenblauwe structuur leidt tot minder wateroverlast en biedt voldoende kansen voor het leiden van overtollig regenwater naar plekken waar het geen kwaad kan. Door goede richtlijnen voor nieuwbouw te hanteren kan daar wateroverlast worden voorkomen.

- **Hitte:** het verder versterken van de groenblauwe structuren leidt tot een aangename leefklimaat. Met het creëren van schaduwrijke loop- en fietsroutes, evenals recreatieplekken, kunnen Capellenaren het hoofd koel houden. Ook kunnen bewoners zelf bijdragen door groene daken en vergroening van tuinen.
- **Droogte:** met het voldoende aanvullen van oppervlaktewater in combinatie met het aanleggen van regenwaterriolen met drainerende werking kan de grondwaterstand op peil worden gehouden in droge periodes. Door regenwater te bufferen kan dit water in een droge periode ingezet worden voor het groen.
- **Overstroming:** Capelle ligt onder de zeespiegel en is daarmee in principe kwetsbaar voor overstromingen. Er zijn in Capelle ook hogergelegen gebieden die geschikt zijn voor evacuatie. Bij hoogbouw is verticale evacuatie mogelijk.
- **Bodemdaling:** door gebruik te maken van lichte ophoogmaterialen en het aanleggen van drainage kan bodemdaling beperkt worden en de technische levensduur van de openbare ruimte worden verlengd. Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van bodemdaling.
- **Biodiversiteit:** groenblauwe structuren versterken is vooral een gemeentelijke taak, maar ook bewoners kunnen bijdragen door meer broed- en nestplaatsen te creëren. Door goede richtlijnen voor natuurinclusief bouwen te hanteren kan nieuwbouw bijdragen aan de biodiversiteit.

De per onderwerp beschreven kansen hebben geleid tot concrete ambities en kansen die gehanteerd worden door de gemeente.

Planspecifiek

In toelichting paragraaf 3.2.2 zijn de gevolgen van klimaatverandering voor het project reeds aan bod gekomen. Hieruit bleek dat de kans dat het project hiervan negatieve effecten ondervindt klein is. Desalniettemin wordt er ingespeeld op enkele kansen. Doordat het beoogde gebouw hoogbouw betreft is verticale evacuatie mogelijk in geval van een overstroming. Daarnaast is het gebouw, door de moderne bouwtechnieken en materialisering, goed bestendig tegen hitte, wat vooral voor de kwetsbare groep die in het gebouw gehuisvest wordt erg gunstig is. Verder worden het gebouw en de gronden rondom het gebouw zo vormgegeven dat wateroverlast wordt voorkomen.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de leidraad 'Weerkrachtig Capelle'.

3.4.6 Woonvoorkeuren van 50-plussers in Capelle aan den IJssel

Vanuit de wens en noodzaak van oudere inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen heeft de gemeente Capelle aan den IJssel laten onderzoeken wat de betekenis is van deze demografische ontwikkeling voor de woningbehoefte in de gemeente. De gemeente wil haar inwoners zo veel mogelijk faciliteren met haar beleid "thuis zolang het kan en de zorgvrager het wil". Om dit beleid te concretiseren naar een opgave voor wonen (met zorg) biedt dit onderzoek zicht op de woonbehoefte van huidige en toekomstige ouderen, waarbij duidelijk wordt wat dit betekent voor de bestaande voorraad en bij (beoogde) nieuwbouwlocaties.

Geconcludeerd wordt dat tot 2036 het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente toeneemt. Vooral de groep oudere een- en tweepersoonshuishoudens neemt in omvang toe. In totaal is ongeveer 40% van de woningvoorraad geschikt voor bewoners met lichte fysieke beperkingen. Nog eens bijna een kwart van de voorraad is met relatief kleine ingrepen geschikt te maken. Een (potentiële) kwalitatieve opgave doet zich vooral voor in de koopsector, hier is slechts 30% van de woning als geschikt aangemerkt. In de huurwoningvoorraad is dit aandeel aanzienlijk groter, namelijk 55%. Dit is mede het gevolg van het hoge aandeel appartementen.

Gelet op de vergrijzing en de ouder wordende samenleving in de gemeente, zal het in de komende jaren voor steeds meer huishoudens een opgave worden om lang zelfstandig te kunnen blijven wonen. De verhuiswens van 50-plussers is in sterke mate afhankelijk van het woningaanbod. Een gelijkvloerse indeling van de woning is een kritische factor bij de woonvraag van 50-plussers. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen voor huishoudens in de leeftijd van 50 jaar of ouder is het wenselijk dat de

focus primair ligt op de toevoeging van appartementen, in zowel de huur- als koopsector. Aanbevolen wordt dat de aandacht van de gemeente Capelle aan den IJssel en Havensteder vooral zal moeten uitgaan naar het (ondersteunen van 50-plussers bij het) aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan de woonomgeving.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief sluit aan op hetgeen in de rapportage woonvoorkeuren van 50-plussers in Capelle aan den IJssel naar voren is gekomen. De bestaande huisvesting voldoet niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd. Met het nieuwe woonzorggebouw kan een divers aanbod van zorgwoningen worden gerealiseerd in een gebouw dat aanpasbaar is voor toekomstige veranderingen. Daarmee is in de toekomstige situatie sprake van een aantrekkelijk aanbod aan nieuwe (zorg)appartementen voor ouderen. Bovendien zal er voldoende ruimte zijn om naast de zorgfunctie ook een bredere maatschappelijke functie te vervullen in Capelle aan den IJssel. Het naastgelegen Amandelpark zal eveneens heringericht worden. Daarmee ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving voor ouderen.

4 Onderzoek

In een ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Van belang is te weten of een planvoornemen in overeenstemming is met wettelijke normen. Er wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

1. milieueffectenrapportage;
2. waterhuishouding;
3. archeologie en cultuurhistorie;
4. bodem;
5. geluid;
6. luchtkwaliteit;
7. flora en fauna;
8. milieuzonering;
9. externe veiligheid;
10. verkeer en parkeren;
11. kabels en leidingen;
12. bezonningsstudie.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie beperkt toe. De sloop van het verouderde woonzorgcomplex en de realisatie van een nieuw woonzorgcomplex met een vergelijkbaar volume betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe, omdat de gronden reeds voor wonen en maatschappelijke doeleinden zijn bestemd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Waterhuishouding

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Zoetermeer, Gouda, Schoonhoven en Rotterdam. Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma worden de ambities van het hoogheemraadschap voor de komende jaren weergegeven. Met het waterbeheerprogramma worden allereerst veel van de taken van het waterschap op dezelfde wijze voortgezet. Het waterschap gaat zich de komende jaren richten op de doelen waarvoor waterschappen zijn opgericht:

- het voorkomen en waar mogelijk beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen;
- het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheer staat daarnaast voor een grote veranderopgave als gevolg van tal van grote ontwikkelingen. Om te kunnen blijven werken aan 'droge voeten en schoon water', moet het hoogheemraadschap zich nog nadrukkelijker en soms met nog meer inzet richten op deze ontwikkelingen.

Het hoogheemraadschap gaat aan de hand van drie thema's voor de toekomst aan de slag met deze veranderopgave:

- een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat in 2027;
- een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen in 2027;
- water en waterschap als onderdeel van de samenleving in 2027.

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Waterplan Capelle aan den IJssel

Het Stedelijk waterplan Capelle aan den IJssel is in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard opgesteld in 2007. Door het samenstellen van het stedelijk waterplan kan er de beste garantie worden gegeven op een gestructureerde, kosteneffectieve aanpak van het watersysteem door zowel de gemeente als het hoogheemraadschap. In dit waterplan ligt de nadruk op een gebiedsgerichte integrale aanpak om zo op lange termijn (2030) te komen tot een duurzaam, veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gefaseerd gesloopt en zal een nieuw woonzorgcomplex worden gerealiseerd. In de huidige situatie heeft het pand een footprint van circa 2.295 m². In de toekomstige situatie is het gezamenlijk oppervlak van de 3 hoofdgebouwen circa 2.335 m². De toename aan bebouwd oppervlak betreft daarmee circa 40 m². Daarnaast heeft een herinrichting van het bijbehorende terrein plaats. Ten opzichte van de huidige situatie is daarbij sprake van een toename aan verharding met circa 280 m². Derhalve is sprake van een beperkte toename aan verharding. Watercompensatie is daarmee niet noodzakelijk.

De digitale watertoets is ingevuld op 30 november 2018 (kenmerk: 20181130-40-19342). Hieruit volgt dat de waterstaatskundige belangen door het uitvoeren van dit plan niet of slechts beperkt beïnvloed worden.

Inmiddels heeft het hoogheemraadschap in het kader van het vooroverleg bevestigd dat de activiteit naar verwachting geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer.

Verder wordt het afvalwater gescheiden aangeboden op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er is reeds een gemengd stelsel aanwezig. Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Archeologie

Het plangebied gebied is in het geldende bestemmingsplan Middelwatering voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Er is archeologisch (voor)onderzoek vereist als bouw- en graafwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van meer dan 200 m² en een ontgravingsdiepte van meer dan 1 meter onder maaiveld.

Een beknopt bureauonderzoek wijst uit dat het gebied een archeologische verwachting kent, waarbij vaststaat dat de ontwikkeling van het gebied gepaard zal gaan met grondroerende werkzaamheden. Het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek is daarom noodzakelijk. Ten behoeve van de uitvoering van een archeologisch veldonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld (Archeologie Rotterdam (BOOR), afdeling Beheer en Beleid, 07 september 2018, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

Een archeologisch veldonderzoek heeft plaatsgevonden in november 2018 (Transect, 17 december 2018, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Op basis van het veldonderzoek valt af te leiden dat de op voorhand veronderstelde redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting enigszins te nuanceren is. De bodemlagen in de ondergrond van het plangebied zijn namelijk door verdrukking/vergraving aangetast (vanwege de aanwezigheid van een dik ophogingspakket) of op grond van het ontbreken van bodemvormende processen of rijping te nat voor bewoning bevonden. Ook ontbreken aanwijzingen op de aanwezigheid van een vindplaats. Dit verkleint de kans dat er intacte archeologische waarden uit de periode Neolithicum-Middeleeuwen binnen 4,0 m -Mv aanwezig zijn. Voor resten uit de Nieuwe tijd geldt op basis van het ontbreken van bebouwing op historisch kaartmateriaal een lage archeologische verwachting.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop en nieuwbouw in het plangebied. Het gebied is daarmee vanuit archeologische optiek geschikt voor de toekomstige ontwikkeling en behoeft geen aanvullende maatregelen. Daarom heeft het college van B&W op 28 ei 2019 besloten om in te stemmen met het advies van het BOOR om de ontwikkeling door te laten gaan zonder verder archeologisch onderzoek. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Capelle aan den IJssel).

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing van woonzorgcentrum d'Amandelhof dateert uit de jaren '70. In de huidige situatie zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Als gevolg van de herontwikkeling van de locatie worden eventuele cultuurhistorische waarden niet negatief beïnvloed.

4.4 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen gronden die reeds zijn bestemd ten behoeve van wonen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse vast te stellen (Inventerra, 20 september 2018, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3). Uit het onderzoek volgt dat de aangetoonde lichte verontreinigingen met enkele zware metalen in de grond mogelijk (deels) in verband staan met de aanwezigheid van bijmengingen in combinatie met een diffuse (historische) bodembelasting en/of de kwaliteit van mogelijk in het verleden gebruikte ophoogggrond. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een van nature aanwezige verhoogde achtergrondconcentratie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de vetafscheider verworpen te worden, aangezien ter plaatse geen verontreinigingen zijn aangetoond. Ook de hypothese verdacht voor asbest vanwege de puinbijmengingen en puinfundering kan eveneens verworpen worden, aangezien geen asbest is aangetoond.

De hypothese 'onverdachte locatie' voor het overige terrein dient (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Aangezien het niet mogelijk was om in pandig te boren kan geen uitspraak worden gedaan over de bodemkwaliteit onder de bebouwing. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren na sloop van de bebouwing. Tevens wordt geadviseerd om dan de vrijkomende grond, ter plaatse van het te realiseren souterrain, te onderzoeken middels een partijkuring, ter bepaling van de afvoer kwaliteit.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Omdat de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woonzorgcomplex anders is dan de huidige situatie is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd (Van der Boom, 29 september 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Wegverkeer

Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Couwenhoekseweg op de oostgevel van gebouw C ten hoogste 50 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Fluiterlaan (50 km deel) bedraagt op de zuidgevel van gebouw C ten hoogste 39 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door wegverkeer door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de gevels van de appartementen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 - 50 dB voor geluid door wegverkeer op de Couwenhoekseweg.

Railverkeer

De hoogste geluidbelasting door railverkeer (metrolijn C) op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 59 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor overschreden. Een hogere waarde voor railverkeer op deze locatie is nodig.

Het verlagen van de geluidbelasting door railverkeer door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht stuit op bezwaren van de uitvoeringsorganisatie dan wel is stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de gevels van de appartementen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 56 - 59 dB voor geluid door railverkeer. De gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 57 dB is niet onaanvaardbaar. De ontwikkeling heeft op alle gebouwen een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte met een geluidbelasting L_{cum} lager dan 55 dB.

Cumulatie

Geconcludeerd wordt dat de gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 59 dB niet onaanvaardbaar is. De ontwikkeling heeft op alle gebouwen een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte met een geluidbelasting L_{cum} lager dan 55 dB. De geluidbelasting L_{cum} door wegverkeer en railverkeer samen bedraagt ten hoogste 59 dB. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Hogere waarde

Er wordt een hogere grenswaarde procedure doorlopen. Het ontwerpbesluit zal tegelijkertijd met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en voorliggende ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd worden.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve

vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een beperkt aantal extra (zorg)appartementen gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Immers, in de huidige situatie bevinden zich 115 (zorg)appartementen in het complex. Desalniettemin is als worstcasescenario de volledige verkeersgeneratie ten gevolge van gebouw C in de NIBM-tool ingevoerd (zie navolgende afbeelding). Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De bijdrage van het verkeer aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is niet in betekenende mate en valt ruimschoots onder de norm van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,13
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool (versie 23 april 2022) met worst-case scenario waarbij alle verkeersbewegingen nieuw zijn ten opzichte van de huidige situatie

Zorgwoningen worden in het Besluit gevoelige bestemmingen gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is gekeken of het plangebied gelegen is op een afstand van minder dan 300 meter van een rijksweg of 50 meter van de een provinciale weg. De afstand tot een rijksweg (A20) is circa 3,1 km. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voorts is met behulp van de monitoringstool (2021) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteit wat betreft NO₂ en fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de planlocatie (rekenpunt 15953179) in het jaar 2020 met maximaal $18,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $17,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ruimschoots aan de wettelijke norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voldoet. Wat betreft de concentratie fijnstof (PM_{2,5}) wordt met een waarde van maximaal $9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ook ruimschoots aan de norm van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voldaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten

toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande woonzorgcentrum gefaseerd gesloopt en wordt een nieuw woonzorgcentrum gerealiseerd. Om aan te tonen of dit ten koste gaat van beschermde soorten of gebieden is een ecologische quickscan uitgevoerd (Blom Ecologie, 21 juni 2018, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

Soortenbescherming

Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. De planlocatie heeft, behoudens vleermuizen, aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor vleermuizen dient nader onderzocht te worden of aangetroffen kieren en openingen in het huidige woonzorgcentrum geschikt en/of in gebruik zijn. Tevens maken vleermuizen mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Uit het ecologisch onderzoek volgt dat het gebouw mogelijk geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Derhalve is een aanvullend onderzoek in gang gezet. De resultaten hiervan zijn later in deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Voor een deel van de effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden te groot is en dat de mate van deze verstoringfactoren niet zullen leiden tot een toename. Dit is echter voor het effect van stikstofdepositie niet op voorhand uit te sluiten.

De ontwikkeling gaat immers gepaard met de uitstoot van stikstof in de aanleg- en gebruiksfase. Derhalve is aan de hand van AERIUS-berekeningen in beeld gebracht worden wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (Buro SRO, d.d. 13 juni 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6 en de bijbehorende uitvoerbijlagen, bijlage 6a en 6b).

Uit de berekeningen is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is het plan uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

In de quickscan zijn tevens de volgende maatregelen opgenomen, welke dienen te worden getroffen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van gebouw-bewonende vleermuizen dienen de openingen en kieren in het woonzorgcentrum gecontroleerd te worden of deze geschikt al dan niet in gebruik zijn door gebouw-bewonende vleermuissoorten (aanvullend onderzoek conform vleermuisprotocol 2017). De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Groene kaart

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Groene Kaart van de gemeente Capelle aan den IJssel. Hieruit volgt dat er geen waardevolle of beschermde bomen aanwezig zijn ter plaatse van de beoogde werkzaamheden. Er zijn wel 'Structuurbomen' en 'Overige beschermde groene kaart bomen' aanwezig nabij de aan te leggen parkeervoorzieningen. Hiervoor is mogelijk een kapvergunning benodigd.



Groene Kaart

- Monumentale bomen
- Waardevolle bomen
- Structuurbomen
- Overige beschermde groene kaart bomen
- Niet beschermde bomen

Uitsnede Groene Kaart gemeente Capelle aan den IJssel

Vleermuisonderzoek

In de periode juni-september 2018 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen (Blom Ecologie, 22 oktober 2018, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat het woon-zorgcomplex geen functie heeft voor vleermuizen als vaste rust- en verblijfplaats (winterverblijf, kraamverblijf, zomerverblijf en paarverblijf). De planlocatie maakt tevens geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat van de soort (essentieel foerageergebied of migratieroute). De beoogde sloop leidt niet tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen. Volledigheidshalve wordt geadviseerd om enkele passende maatregelen te treffen om verstoring van eventueel passerende individuen te voorkomen.

Overige soorten

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten van en/of verblijflocaties van andere soorten op de planlocatie. Er zijn geen nesten van overige soorten aangetroffen binnen het plangebied. Zoals beschreven staat in de vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen (indicatief betreft dit de periode 15 maart t/m 15 juli). Om het overtreden van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is geen ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Er is geen ontheffing nodig onder de navolgende voorwaarden:

1. Verstoring en aantasting van nestlocaties van algemene vogels dienen te worden voorkomen.
2. Verstoring van passerende en foeragerende vleermuizen dient te worden voorkomen. Er dienen maatregelen ten aanzien van verlichting en werktijden te worden getroffen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er bij de sloop en nieuwbouw van zorgcentrum d'Amandelhof geen belemmeringen zijn vanuit het aspect flora en fauna.

4.8 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen

Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet in de herontwikkeling van het woonzorgcentrum d'Amandelhof. Het plangebied beschikt reeds over de functie wonen met maatschappelijke doeleinden. De bedrijven en voorzieningen in de omgeving hebben geen hindercontour die een overlap kent met het plangebied. Met de huidige woonfunctie wordt reeds voldaan aan de richtafstanden tot milieubelastende activiteiten in de omgeving.

Met de nieuwbouw van het woonzorgcentrum zal enkel de positie van de bebouwing binnen het plangebied wat verschuiven. Gezien de woonfunctie met maatschappelijke doeleinden reeds passend is binnen de omgeving kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de beoogde herontwikkeling passend is in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat en milieubelastende activiteiten niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Andersom vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bestemmingen.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Planspecifiek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van de herontwikkeling van het bestaande zorgcentrum d'Amandelhof (Windmill, 26 april 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). De resultaten uit de zogenoemde quickscan externe veiligheid worden navolgend weergegeven.

Transport over het water

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een waterweg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen wegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A20 (toxische gassen) en de A16 (toxische vloeistoffen en toxische gassen). De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de weg vormen een aandachtspunt voor de planlocatie, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A20 en de A16 meegenomen moeten worden in een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van de nabijgelegen spoorweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn (toxische vloeistoffen). De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor vormen een aandachtspunt voor de planlocatie, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn meegenomen moeten worden in een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Aan de Couwenhoekseweg 6 is een tankstation gevestigd. Dit tankstation beschikt over een LPG-reservoir met een plaatsgebonden risicocontour van 25 m, een LPG-afleverinstallatie met een plaatsgebonden risicocontour van 15 m en een vulpunt met een plaatsgebonden risicocontour van 35 m. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour van dit tankstation of een invloedsgebied van een andere risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Verantwoording groepsrisico

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van de herontwikkeling van zorgcentrum d'Amandelhof. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is vastgelegd wanneer en op welke wijze de hoogte van het groepsrisico moet worden verantwoord. De notitie 'Verantwoording groepsrisico Amandelhof, Fluiterlaan 50-52 te Capelle aan den IJssel' (Windmill, 26 april 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9) geeft invulling aan deze verantwoordingsplicht. In de notitie zijn elementen aangedragen ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico.

De afstand tot de A16 en het spoor is dermate groot dat de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) alleen adviseert dat de ramen en deuren dicht moeten en de ventilatie afgezet kan worden om in het gebouw te kunnen schuilen. Derhalve kan volstaan worden met schuilen en risico-communicatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijke beleid

De nota Parkeernormen 2015 vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Capelle aan den IJssel en bevat de gemeentelijke parkeernormen. Daar waar de nota niet voorziet in een parkeernorm wordt verwezen naar de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 317 uit oktober 2012.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van gebouw C, als onderdeel van de herontwikkeling van woonzorgcentrum d'Amandelhof. Deze ontwikkeling brengt vraag naar parkeergelegenheid met zich mee. Dit wordt navolgend beschouwd.

Autoparkeren

Er is voor de volledige ontwikkeling (gebouwen A, B en C) een parkeerberekening gemaakt. In navolgende tabel is deze berekening weergegeven.

Beoogde situatie plangebied	Functie		Parkeernorm (zone A) per wooneenheid	Aantal	Totaal
Gebouw A	verpleeg/verzorgingstehuis	Bewoners/bezoekers	0,6	44	26,4
Gebouw B	aanleunwoning/serviceflat	Bewoners	0,5	35	17,5
	aanleunwoning/serviceflat	Bezoekers	0,3	35	10,5
Gebouw C	meergezinswoning < 100 m ²	Bewoners	1	46	46
	meergezinswoning < 100 m ²	Bezoekers	0,3	46	13,8
	meergezinswoning 100-160 m ²	Bewoners	1	4	4
	meergezinswoning 100-160 m ²	Bewoners	0,2	4	0,8
	meergezinswoning 100-160 m ²	Bezoekers	0,3	4	1,2
Totaal					120,2

Uit deze berekening komt naar voren dat de parkeereis in totaal 120,2 parkeerplaatsen bedraagt. Echter is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, doordat er in d'Amandelhof verschillende functies (wonen en zorg) aanwezig zijn. Er is daarom een parkeerbalans opgesteld (zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). Uit deze parkeerbalans komt naar voren dat de zaterdagavond het maatgevende

moment is met een parkeereis van 93 parkeerplaatsen. Daarmee bedraagt de gewogen parkeereis 93 parkeerplaatsen.

Uitgangspunt bij het parkeeraanbod is dat er 56 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarvan komen er 6 parkeerplaatsen bij gebouw A, 6 ten noorden van gebouw C en worden 44 parkeerplaatsen in een parkeerkelder bij gebouw C gerealiseerd. De 44 parkeerplaatsen in de parkeerkelder worden ieder toegewezen aan een bewoner van gebouw C, waardoor hierbij dubbelgebruik niet van toepassing is. Verder worden er in het openbaar gebied, op de Fluiterlaan, ten oosten van de Wiekslag, 55 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal komt het parkeeraanbod daarmee uit op 111 parkeerplaatsen, waarmee sprake is van een overschot van $(111-93)= 18$ parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

- Gebouw A

Voor de 44 zorgappartementen van gebouw A gelden geen fietsparkeernormen. Wel dient er rekening te worden gehouden met een norm van 0,25 per appartement voor zorgpersoneel en 0,15 voor bezoekers. Dit komt neer op $44 \cdot 0,25 = 11$ fietsparkeerplaatsen voor personeel en $44 \cdot 0,15 = 7$ fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Gebouw A: 18 fietsparkeerplaatsen voor personeel en bezoekers.

- Gebouw B

Voor de aanleunwoningen van gebouw B gelden ook geen specifieke parkeernormen voor de fiets. Ook hierbij dient uitgegaan te worden van 0,25 per woning voor bewoners en zorgpersoneel. Voor bezoek geldt ook de norm van 0,15 per woning. Het totaal komt daarmee uit op $35 \cdot 0,25 = 9$ parkeerplaatsen en $35 \cdot 0,15 = 6$ parkeerplaatsen.

Gebouw B: 15 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, personeel en bezoekers.

- Gebouw C

Bij fietsparkeren geldt dat er bij 50 appartementen minimaal 2 fietsen per appartement aanwezig moeten zijn. Dit komt neer op minimaal 100 stallingsplekken in een gebouwde voorziening of uitpandig. Tevens dient voor gebouw C rekening gehouden te worden met 0,15 fietsparkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Dit komt neer op $0,15 \cdot 50 = 8$ bezoekers-fietsparkeerplaatsen.

Gebouw C: 108 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

In gebouw C wordt voorzien in 50 individuele bergingen waarin 50 fietsen gestald kunnen worden. Tevens wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd voor 50 fietsen. De 8 fietsparkeerplekken voor bezoekers worden uitpandig bij het gebouw gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat aan parkeereisen voldaan wordt voor zowel het auto- als het fietsparkeren.

4.10.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegreijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van sterk stedelijk gebied en in het centrum van de stad. Binnen de range van minimaal en maximaal is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie (bovenkant bandbreedte). Aangezien het

oude pand wordt gesloopt kan de oude functie met de nieuwe functie gesaldeerd worden. Het verschil tussen de oude en de nieuwe situatie is dan ook het verschil in verkeer dat de ontwikkeling extra gaat genereren. In navolgende tabellen is de verkeersgeneratie berekend.

Beoogde situatie plangebied	Functie	Norm (centrum) per wooneenheid	Aantal	Totaal
Gebouw A	aanleunwoning/serviceflat	1,2	44	52,8
Gebouw B	aanleunwoning/serviceflat	1,2	35	42
Gebouw C	huur, appartement, midden/goedkoop	2,6	41	106,6
	koop, appartement, midden	4,5	1	4,5
	koop, appartement, duur	6,2	8	49,6
Totaal				255,5

Voormalige situatie plangebied	Functie	Norm (centrum) per wooneenheid	Aantal	Totaal
	aanleunwoning/serviceflat	1,2	70	84
	huur, appartement, midden/goedkoop	2,6	45	117
Totaal				201

Verskil beoogd-voormalig:	255,5-201= <u>54,5</u>
---------------------------	------------------------

Uit de berekening blijkt dat de beoogde situatie tot een toename van 54,5 verkeersbewegingen per etmaal leidt. Hierbij gaat het om een weekdaggemiddelde. Om tot een werkdaggemiddelde te komen dient er met 1,11 vermenigvuldigd te worden: $(54,5 \times 1,11) = 60,5$ verkeersbewegingen per werkdag etmaal. Met dit werkdaggemiddelde kan het drukste uur worden uitgerekend. Dit betreft namelijk 10% van een werkdaggemiddelde: $(60,5 \times 10\%) = 6,05$. Tijdens het drukste uur van de dag rijden er 6,05 voertuigen extra over de bestaande wegen rondom het gebied. Dit komt neer op slechts 1 extra voertuig per 10 minuten. Dit zijn dermate lage aantallen dat er geen aanpassingen in de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied nodig zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante (beschermingszones van) leidingen zoals rioolpersleidingen of hoofdwaterttransportleidingen gelegen. Er bevinden zich ook geen (beschermingszones van) hoogspanningsverbindingen in de omgeving van het plangebied. Op 6 juli 2017 is een Klic-melding gedaan. Deze Klic-melding is als bijlagen bij toelichting bijlage 11 bij deze onderbouwing opgenomen (kenmerk: 9807629284/10 170044505).

Hiermee vormt het aspect leidingen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Bezonningsstudie

Voor bezonningstudies gelden geen wettelijk vastgestelde normen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningstudie op te stellen.

In een bezonningsstudie wordt bekeken wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op de omliggende bebouwing. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningstudie bestaat geen directe wettelijke basis.

Door TNO zijn minimum- en streefnormen voor bezonning voorgesteld, afgeleid van de Engelse wetgeving. Het bezonningsprotocol van de gemeente Capelle aan den IJssel baseert zich op deze normen.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door RoosRos Architecten een bezonningsstudie (d.d. 27 november 2020) opgesteld, waarin bekeken is wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op het gebouw zelf en op de omliggende bebouwing: zie bijlagen bij toelichting bijlage 12. Uit de bezonningsstudie, die uitgevoerd is conform het gemeentelijke bezonningsprotocol, blijkt dat de effecten op de omliggende bebouwing beperkt zijn. In de studie wordt geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de streefnorm.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk, zoals is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met deze buitenplanse omgevingsvergunning een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Nadat het besluit genomen is, kan een ieder die een zienswijze ingediend heeft en/of belanghebbende is in beroep gaan. Omdat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, dient het beroepschrift direct te zijn voorzien van de gronden. Er kan geen pro-forma beroepschrift worden ingediend. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

Er heeft op 17 november 2020 een digitale presentatieavond plaatsgevonden waarbij de plannen voor d'Amandelhof gepresenteerd zijn. Hierbij werd de aanwezigen gelegenheid geboden vragen over het plan te stellen. Een overzicht van de gestelde vragen met de daarbij behorende beantwoording is weergegeven is opgenomen in de Nota van beantwoording (zie bijlagen bij toelichting bijlage 13).

5.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de vooroverlegpartners, namelijk het hoogheemraadshap Schieland en de Krimpenerwaard, de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Uit de reacties zijn geen inhoudelijke wijzigingen aan het plan voortgekomen.

5.2.2 Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning heeft van 13 oktober 2022 t/m 23 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 14). De ingediende zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de vergunning, ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen. Deze aanpassingen zijn beschreven in de Nota van beantwoording zienswijzen.