

omgevingsvergunning
 's-Gravenweg 368-372
 Gemeente Capelle aan den
 IJssel



Planstatus: definitief

Plan identificatie: NL.IMRO.0502.ROBsGravenweg368-ON01

Datum: 30-08-2022

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR200083

Opdrachtgever: HBC Planontwikkeling & Rotterdamse Ontwikkelings Maatschappij

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	8
3 Beleid en regelgeving	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1 Milieueffectrapportage	24
4.2 Waterhuishouding	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4 Bodem	30
4.5 Geluid	31
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Ecologie	33
4.8 Milieuzonering	34
4.9 Externe veiligheid	36
4.10 Verkeer en parkeren	37
5 Economische uitvoerbaarheid	40
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een groot deel van het tuincentrum Jaarsveld aan de 's-Gravenweg 368-372 te slopen waarbij het westelijke gedeelte behouden blijft. De bedrijfsactiviteiten worden in een kleinere omvang voortgezet. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor het ontwikkelen van maximaal vijf grondgebonden woningen. De ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling zijn door de raad van de gemeente Capelle aan den IJssel vastgelegd in een kavelpaspoort.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Schollebos e.o.' en 'Partiële herziening bestemmingsplan Schollebos e.o.' vastgesteld voor de raad van de gemeente Capelle aan den IJssel op 25 juni 2013 en 29 september 2014. De gronden van het plangebied beschikken over de bestemming 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Water' waarbij woningbouw niet is toegestaan. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken kan met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afgeweken worden.

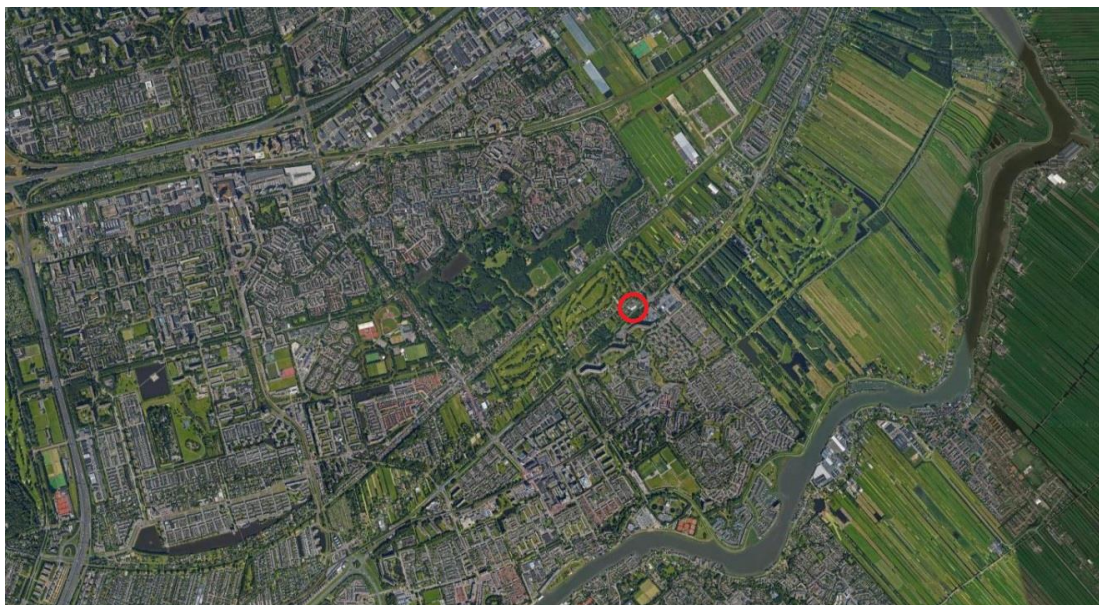
Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan, waarmee het bouwen van de woningen mogelijk gemaakt kan worden. Er dient in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd te worden waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is. In overleg met de gemeente is bepaald dat voor de gehele ontwikkeling één ruimtelijke onderbouwing opgesteld wordt, waarvoor de algemene uitgangspunten uit het kavelpaspoort de basis vormen. Deze ruimtelijke onderbouwing kan door de toekomstige eigenaren van de bouw kavels gebruikt worden bij hun aanvragen.

Het vervolg van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een actualisatie van de versie van 21 december 2020, die als onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw kavels 1 en 2 diende. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangevuld voor wat betreft de bouw kavels 3 en 4.
--

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het terrein van tuincentrum Jaarsveld aan de 's-Gravenweg 368-372 te Capelle aan den IJssel. Het tuincentrum bevindt zich in het oosten van Capelle aan den IJssel. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Capelle aan den IJssel, sectie A, percelen 6420, 7020 en 7735.

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



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Schollebos e.o.' en 'Partiele herziening bestemmingsplan Schollebos e.o.' geldend. Het bestemmingsplan 'Schollebos e.o.' is op 25 juni 2013 vastgesteld en de herziening is op 29 september 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Schollebos e.o.'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Schollebos e.o.', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het grootste gedeelte van het plangebied beschikt in het geldende bestemmingsplan over de bestemming 'Bedrijf'. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan met bedrijfsactiviteiten van de milieucategorie 1 en 2. Voor de planlocatie geldt de functieaanduiding 'tuincentrum' waar tevens een tuincentrum toegestaan is. Binnen het bouwvlak is een maximaal bebouwingspercentage van 30% toegestaan en geldt voor gebouwen een maximale goothoogte van 4 m en maximale bouwhoogte van 9 m.

Tevens komen de bestemmingen 'Tuin' en 'Water' voor binnen het plangebied. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de aangrenzende hoofdgebouwen. De bestemming 'Water' is opgenomen ten behoeve van de waterhuishouding.

Ten behoeve van het behoud van de aan de gronden eigen archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' hebben de hoogste archeologische waarde. Hierbij geldt dat bij (grond)werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Volgens de herziening van het bestemmingsplan beschikken de gronden ook over de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Echter geldt voor de meest noordwestelijk gelegen gronden nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Woningbouw is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan op de gronden van het plangebied waar de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Water' gelden. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking vereist waarbij een ruimtelijke onderbouwing opgesteld dient te worden.

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 economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en de maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie betreft het plangebied een bedrijfsperceel waar het tuincentrum Jaarsveld is gevestigd. Op het perceel is een bedrijfspand aanwezig met een oppervlakte van 1.351 m² ten behoeve van het tuincentrum aanwezig. Het plangebied is omringd met watergangen en is enkel te bereiken via een inrit aan de 's-Gravenweg. Ten zuiden ligt de Abram van Rijckevorselweg (N219).

De 's-Gravenweg is in de Middeleeuwen als onderdeel van de route Gouda-Rotterdam aangelegd. Sinds die tijd is er langs deze weg bebouwing toegevoegd waardoor de 's-Gravenweg nu een (bebouwings)lint vormt. Het lint van de 's-Gravenweg kent een openheid, het zicht over het water en groene kavels. Langs het lint zijn voornamelijk woningen en enkele bedrijven te vinden. Ten noorden van de 's-Gravenweg ligt de golfbaan van Golfclub Capelle. Het eeuwenoude polderlandschap dat ontstaan is door turfwinning en de daarbij behorende ontwateringssloten is in Capelle aan den IJssel alleen rond de 's-Gravenweg nog duidelijk zichtbaar.

Op navolgende afbeelding is een impressie van het plangebied in de huidige situatie weergegeven.



Tuincentrum Jaarsveld (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het tuincentrum Jaarsveld wordt voor een groot deel gesloopt. Het westelijke gedeelte blijft behouden en de bedrijfsactiviteiten zullen kleinschaliger van omvang zijn. Op het oostelijke gedeelte worden in de toekomst woningen gerealiseerd. Voor het plangebied is een kavelpaspoort vastgesteld waarvan de uitgangspunten de basis vormen voor dit plan. Dit kavelpaspoort is gedeeltelijk afgeleid uit de Nota Beeldkwaliteit en het Beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg 2019 van de gemeente Capelle aan den IJssel. Het uiteindelijke ontwerp van de woningen zal getoetst worden aan de criteria uit het Beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg 2019.

Kavelpaspoort

Binnen het plangebied is ruimte voor maximaal vijf grondgebonden woningen. Het kavelpaspoort biedt ruimte voor verschillende kavelindelingen. Het plangebied wordt ingedeeld in twee 'eilanden', die slag A en slag B genoemd worden. Elke slag beschikt over een bouwvlak. Het maximaal bebouwen van de kavels is niet wenselijk. De bebouwing staat minimaal 19 m uit de as van de 's-Gravenweg waarbij het hoofdgebouw evenwijdig aan de zijslot staat. Een slag kan opgedeeld worden in meerdere kavels met maximaal twee hoofdvolumes binnen het bouwvlak. De woningen hebben een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. De kap van de woningen heeft een hoek van minimaal 20 en maximaal 60 graden of een mansardedak. Platte daken zijn uitgesloten maar de vorm en de richting van de kap zijn vrij.

Op het achtererfgebied is ruimte voor aan-, uit- en bijgebouwen en eventueel een garage of een toegangsweg naar parkeerplaatsen. Het voorerf biedt geen ruimte voor bebouwing en parkeergelegenheden, maar krijgt een passend ontwerp bij de woning met gebiedseigen beplanting.

Wat betreft de bebouwing en architectuur zijn per slag de volgende criteria opgenomen in het kavelpaspoort:

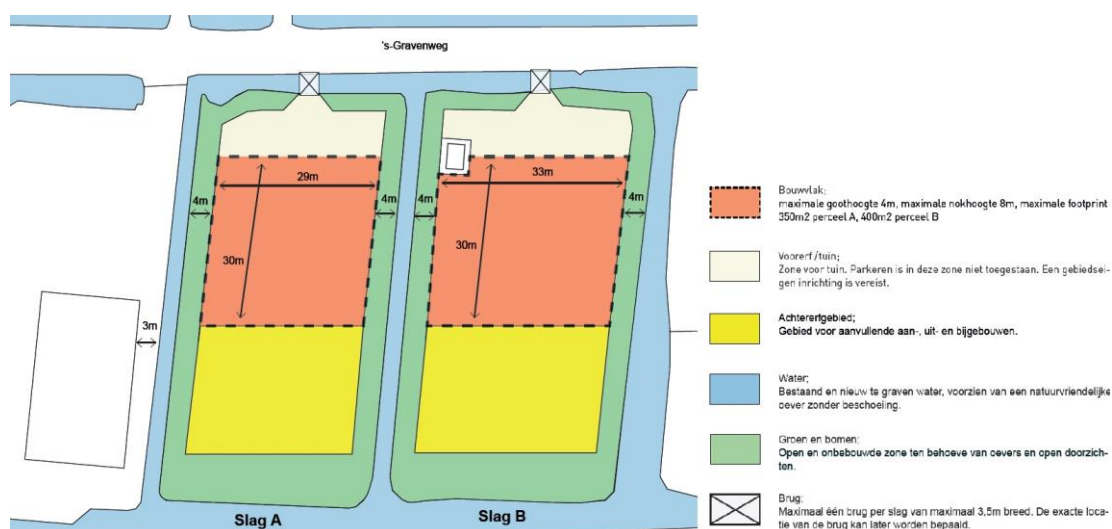
Slag A

- Op te splitsen in maximaal twee kavels, met één hoofdvolume per kavel;
- maximaal twee woningen op het hele perceel;
- maximale footprint is 350 m² voor de totale bebouwing (hoofdgebouw(en) incl. bijgebouwen).

Slag B

- Op te splitsen in maximaal drie kavels, met in totaal maximaal twee hoofdvolumes;
- maximaal drie woningen op het hele perceel (een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning);
- maximale footprint is 400 m² voor de totale bebouwing (hoofdgebouw(en) incl. bijgebouwen).

Op onderstaande afbeelding is het kavelpaspoort in beeld gebracht middels een vlekkenplan.



Vlekkenplan kavelpaspoort (bron: Kavelpaspoort Jaarsveld, 15 november 2019)

Inpassing in de omgeving

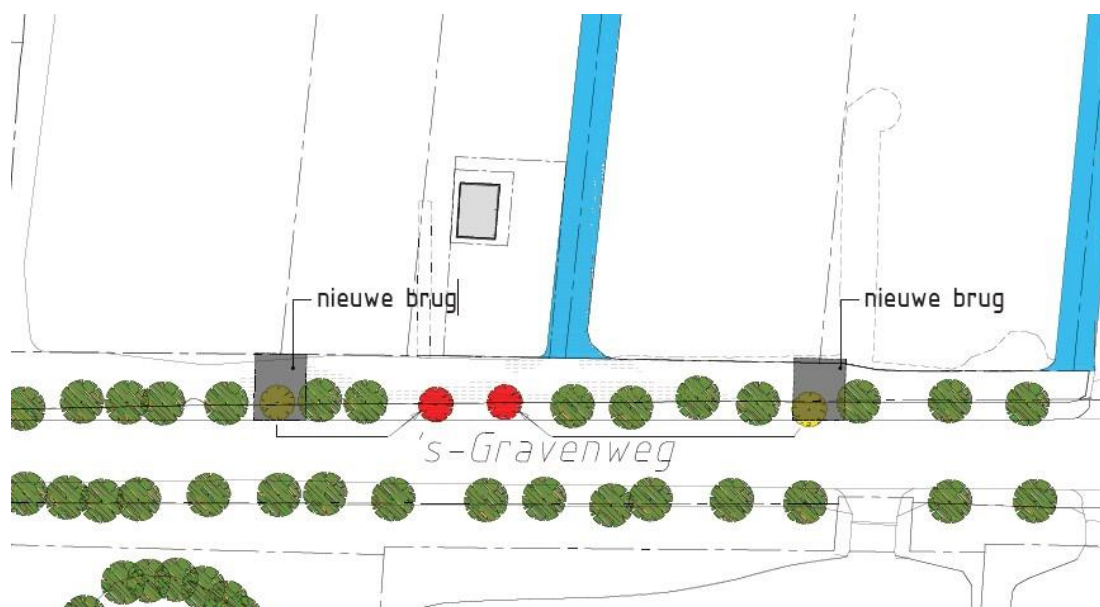
De aanwezige historische wegen en waterstructuren die de geschiedenis van het gebied herkenbaar houden moeten behouden blijven of versterkt worden. De doorzichten naar het achterland dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

Het landschap van de 's-Gravenweg is in zijn basisvorm nog gelijk aan dat van rond 1100 en is onlosmakelijk verbonden met de turfwinning en de daarbij behorende ontwateringssloten. Dit eeuwenoude polderlandschap is in Capelle aan den IJssel alleen op de 's-Gravenweg nog duidelijk te zien. Om het ritme van de akkers (de slagen) en de sloten te versterken is het noodzakelijk dat er één extra sloot in het plangebied wordt aangelegd. Tussen de twee slagen wordt een nieuwe sloot gegraven tot achteraan het terrein. Binnen een afstand van 4 m tot de sloten mag niet gebouwd worden.

Bruggen

Elke slag wordt ontsloten door één brug van maximaal 3,5 m breed. Meerdere bruggen per slag zijn niet toegestaan. Omdat meerdere bruggen per slag vanuit landschappelijke oogpunt niet toegestaan zijn en nabij de sloten niet gebouwd mag worden, dienen de bruggen globaal gezien in het midden van de slag aangelegd te worden, zodat alle kavels op één slag met dezelfde brug ontsloten kunnen worden.

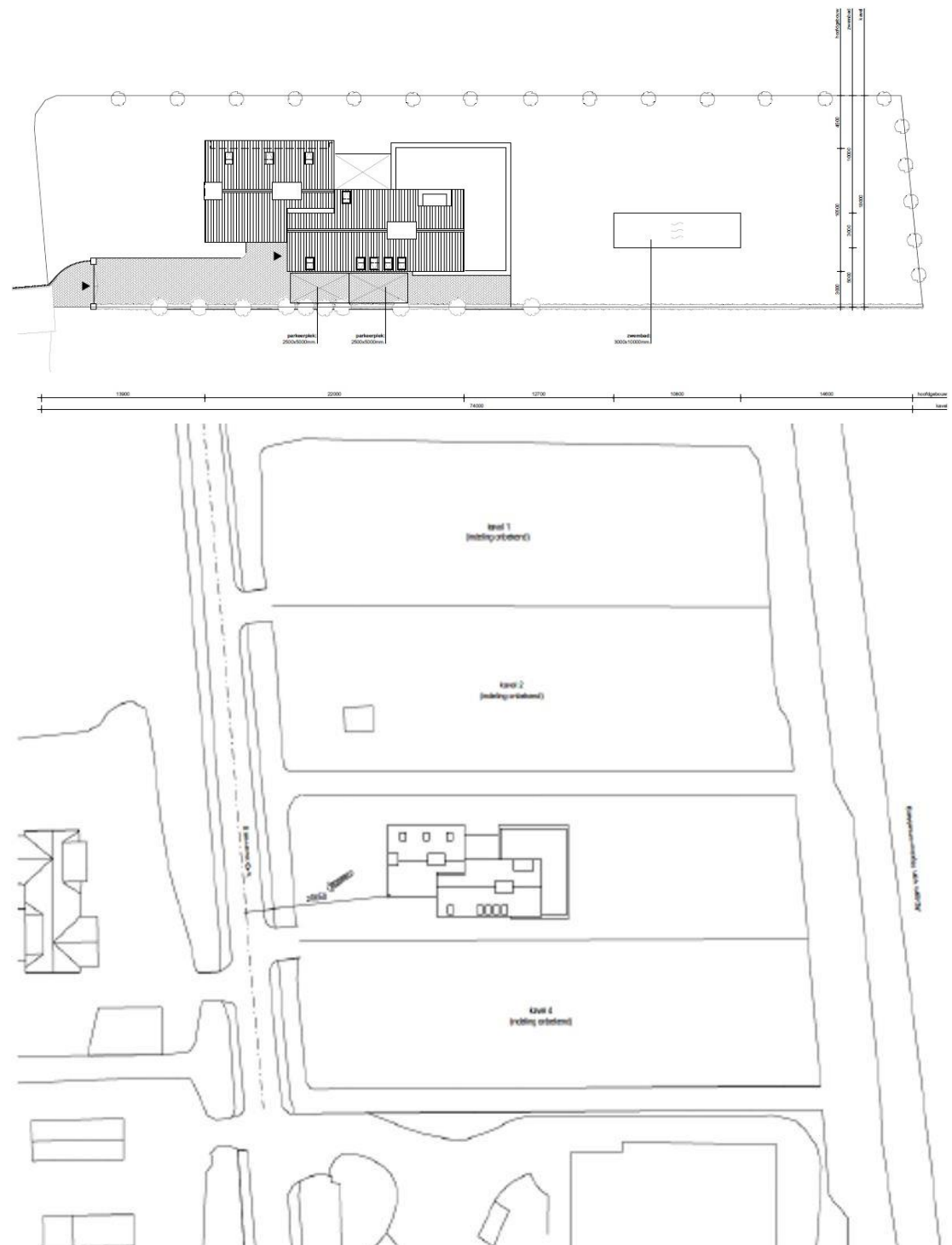
Op de navolgende afbeelding is de situering van de bruggen weergegeven. Hiervoor dienen twee knotwilgen gekapt te worden. Het is niet mogelijk de bruggen op een plek aan te leggen waar geen knotwilgen staan. De te kappen knotwilgen worden ter hoogte van het plangebied gecompenseerd (zie 'rode' bomen op de navolgende afbeelding). Hiermee wordt een 'gat' opgevuld en ontstaat een beeld waarin de knotwilgen gelijkmatiger langs de 's-Gravenweg verdeeld zijn dan in de huidige situatie het geval is. Vanuit landschappelijk oogpunt treedt er daarmee een verbetering op.



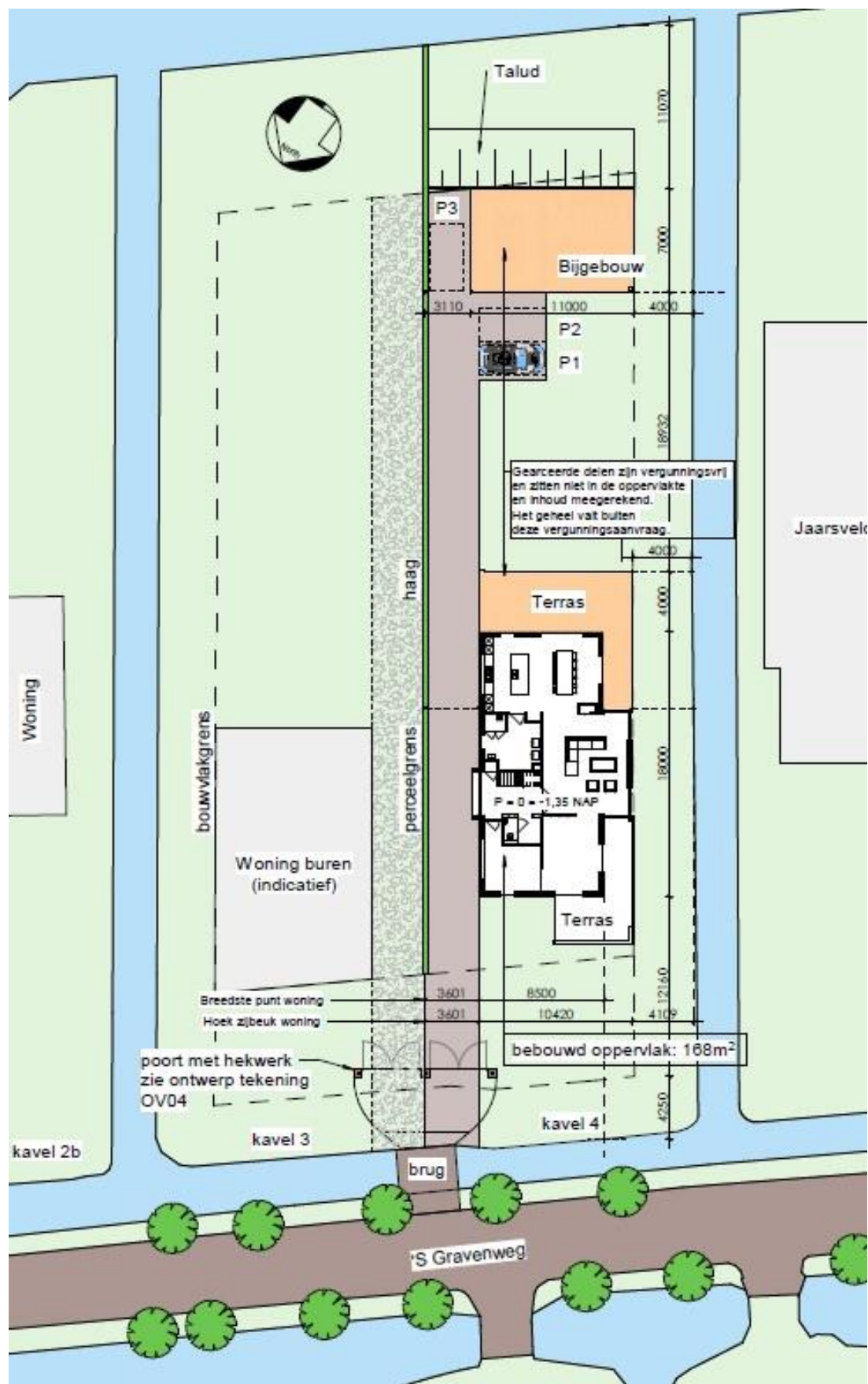
Situering bomen en knotwilgen (bron: Rotterdamse Ontwikkelings Maatschappij)

Invulling slag A

Binnen slag A zijn twee vrijstaande woningen beoogd, die bekend staan als de bouwkavels 3 en 4. Op de navolgende afbeeldingen zijn de situatietekeningen van deze bouwkavels weergegeven.



Situatietekeningen toekomstige situatie bouwkavel 3 (bron: NOMAA architectuur & interieur)



Situatietekening toekomstige situatie bouwkael 4 (bron: Tukker architectuur en advies)

De invulling van slag A voldoet aan de volgende uitgangspunten van het kavelpaspoort.

- De bebouwing staat minimaal 19 m uit de as van de 's-Gravenweg.
- Het hoofdgebouw staat evenwijdig aan de zijslot en volgt de diepterichting van de kavel.
- De voorgevelrooilijn staat haaks op die van de zijgevel.
- De voorgevelrooilijnen van de hoofdgebouwen zijn ongelijk ten opzichte van elkaar.
- De hoofdgebouwen liggen ten minste 6 m uit elkaar (3 m uit de erfgrans).
- Slag A bevat twee kavels, met één hoofdvolume per kavel.
- De hoofdvolumes staan binnen het bouwvlak.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn binnen bouwvlak dan wel in het achtererfgebied beoogd, buiten de onbebouwde zone.
- De maximale footprint is 350 m² voor de totale bebouwing (gebouwen exclusief vergunningsvrije bouwwerken).
- De woningen hebben een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 9 m.
- De kappen van de woningen (hoofdvolumes) hebben een hoek van minimaal 20 en maximaal 60 graden.
- Bewoners parkeren hun auto achter de voorgevelrooilijn.

Er kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de uitgangspunten van het kavelpaspoort.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is 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 ruimtevraag 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 marktvraag 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 biedt ruimte voor maximaal 5 woningen. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft het initiatief niet nader getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: het 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. Omdat ter plaatse van het plangebied reeds een bedrijfsbestemming geldt en het plangebied onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing van de 's-Gravenweg, ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende 4 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.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

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, bijvoorbeeld ten aanzien van behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Bij ontwikkelingen in binnen het veencomplex dient rekening gehouden te worden met het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, is in de huidige situatie bebouwd en is dusdanig klein van omvang dat gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de stedelijke occupatie

De stedelijke groen- en waterstructuur is van groot belang voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied, zeker in het licht van verdere stedelijke verdichting en de verwachte klimaatverandering. Met ontwikkelingen wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land. Met onderhavig initiatief wordt aangesloten op de groene structuur van het lint van de 's-Gravenweg waardoor de ruimtelijke kwaliteit beter zal aansluiten op de omgeving.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Echter valt het plangebied niet binnen een gebiedsprofiel waardoor er geen relevante kaarten voor het plangebied zijn.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Het beoogde initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past dan ook binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en is in lijn met de ambities van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 7 augustus 2021 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 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 locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

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 stedelijk gebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

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.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Dat spreken we afl Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020

De Woningmarktstrategie 2014-2020 bouwt voort op het Verstedelijkingsscenario van de stadsregio Rotterdam uit 2010. De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen tot een vrij ingrijpende herziening en strakkere regie. Daarom zijn, tegelijk met deze strategie, samenwerkingsafspraken uit onderhandeld binnen de vijf subregio's van de gemeenten die nu nog samen de stadsregio Rotterdam vormen. De grootste projectontwikkelaars die in de regio actief zijn, hebben met een adhesieverklaring hun medewerking aan de uitvoering van de samenwerkingsafspraken toegezegd. De strategie speelt in op enkele nieuwe feiten, zoals de verhuurdersheffing, waarmee de Rijksoverheid de financiële ruimte van de woningcorporaties heeft beperkt. Daarnaast zijn er het Nationaal Programma Rotterdam - Zuid en de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit (inmiddels Omgevingsvisie) van de provincie Zuid-Holland. Ook heeft de stadsregio onlangs een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vastgesteld.

In de periode tot 2020 resteert nog een planvoorraad van 28.000 woningen. Per subregio hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de gewenste aantallen en woonmilieus. De realisatie van deze

planvoorraad voor de periode tot 2020 is niet in beton gegoten. Wanneer de economie en de woningmarkt aantrekken, kan de vraag naar woningen weer toenemen.

Subregio Oost

De gemeente Capelle aan den IJssel behoort samen met Krimpen aan den IJssel en de deelgemeente Prins Alexander tot de subregio Oost. Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel: bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad.

Tot 2030 zal de bevolkingsgroei in de subregio Oost nog maar zeer beperkt zijn. In Krimpen aan den IJssel en met name in Capelle aan den IJssel zet de vergrijzing in alle hevigheid door. Het aantal huishoudens met kinderen neemt in alle gebieden af. Het aantal eenpersoonshuishoudens en 'ééninkomenshuishoudens' zal toenemen. Een belangrijk aandachtspunt bij het bovenstaande is dat woonwensen van ouderen veranderen doordat zij langer zelfstandig willen wonen, een trend die versterkt wordt door scheiden van geldstromen voor wonen en zorg. Het is van belang dat corporaties met zorginstellingen gaan samenwerken om adequate arrangementen te creëren, bijv. transformatie/ herbestemming van zorgcomplexen.

Planspecifiek

In de subregio Oost ligt het accent op beheer en verduurzaming van de woningvoorraad. Met herstructurering, verduurzaming, renovatie, aanpassingen en levensduurverlenging zal de woonmilieubalans verder worden verbeterd, terwijl de berekende woningvraag naar nieuwbouw groter is dan het voorgenomen planaanbod. Met het ontwikkelen van (maximaal) in totaal 5 koopwoningen in het hogere segment wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan extra woningen binnen de regio. Meer specifiek worden 3 vrijstaande woningen (ca. €1.000.000) en twee twee-onder-een-kapwoningen (ca. €700.000) gerealiseerd. Deze typen woningen zijn o.a. geschikt voor gezinnen. De woningen zullen in een landelijk woonmilieu geplaatst worden. Door woningen in het hogere segment te bouwen wordt doorstroming op gang gebracht. Het streven is om de woningen te voorzien van duurzame materialen en installaties.

3.3.2 Regioakkoord Regio Rotterdam 2018-2030

Door de Regio Rotterdam is op 23 januari 2019 het Regioakkoord 2012-2030 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 we voor iedereen een plek hebben.

Planspecifiek

In het Regioakkoord wordt voor Capelle een totale toename van 1.350 woningen in 2030 ten opzichte van 2017 beoogd. De beoogde ontwikkeling en toevoeging van 5 woningen zal hier aan bij dragen. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Regioakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 - Parkstad naast economische motor

Op 10 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel de Structuurvisie 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het weergeven van de toekomstige inrichting van de gemeente in 2030. De structuurvisie dient als leidraad en toetsingskader voor toekomstige plannen en is voorzien van een (wettelijk verplicht) uitvoeringsprogramma.

Het uitgangspunt is het toevoegen van kwaliteit. De aandacht gaat daarbij niet uit naar groei, maar naar stadsverbetering. De ambitie is dat Capelle in 2030 een aantrekkelijke en duurzame parkstad is met een gedifferentieerd woonaanbod en veel groen en water. Het karakter van de Parkstad wordt bepaald door de groene randen van de stad, de groene hoofdstructuren in de stad en het groen en water midden in de woongebieden. Het versterken en het beleefbaar houden van deze structuren is een belangrijke opgave.

Voorts zal de komende jaren de 'woonmilieubalans' van Capelle worden hersteld door, waar het kan, gedifferentieerde woonmilieus te realiseren. De aandacht gaat hierbij uit naar woonmilieus waar een tekort aan is, zoals suburbaan grondgebonden, landelijke en dorpse woonmilieus.

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg zal getracht worden deze aspecten op een integrale manier vorm te geven zodat de Capelse bevolking zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. In de komende jaren wordt ingezet op het behoud van de drie bestaande woonzorgservicezones. Daarnaast ondersteunt de gemeente bij ruimtelijke ontwikkeling samenwerking van partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

In de structuurvisie komen de ruimtelijke claims vanuit wonen, economie, verkeer en vervoer, buitenruimte, sport, recreatie, welzijn, onderwijs en zorg samen. Daarbij worden de hoofdlijnen geformuleerd en afwegingen en keuzen gemaakt. In de structuurvisie zijn kansgebieden weergegeven, waarbij een combinatie van woningbouwlocaties, kwetsbare woningvoorraad en andere ruimtelijke opgaven centraal staan. Er wordt onderscheid gemaakt in 3 gebieden: (1) centraal Capelle, (2) landelijk Capelle en (3) Bongerd / Wingerd e.o..

Planspecifiek

Capelle aan den IJssel vraagt om onderhoud en gerichte kwaliteitsimpulsen zoals het toevoegen van groen, voorzieningen en verschillende woningtypen. De gemeente ziet de herstructurering van de bestaande omgeving als een nieuwe uitdaging. Bij nieuwbouw ligt de nadruk op het realiseren van grondgebonden woningen. Woningen in een ruimere opzet met meer groen en water is aantrekkelijk voor huishoudens met hogere inkomens. Vanuit de gemeente gaat de prioriteit uit naar kleinschalige woningbouwplannen. In de huidige markt zullen deze plannen meer kans hebben op uiteindelijke realisatie.

Het 's-Gravenweggebied is een van de laatst bewaard gebleven gedeeltes van het slagenlandschap binnen de gemeente. Het gebied verstedelijkt langzaam. In ecologisch, cultuurhistorisch en structurerend opzicht is het 's-Gravenweggebied waardevol in de regio. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied moet worden behouden en waar mogelijk worden versterkt, waardoor nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig ingepast moeten worden.

Het beoogde initiatief biedt ruimte voor maximaal vijf grondgebonden woningen met een groene uitstraling en waarbij extra water wordt toegevoegd. Hierdoor zal de kwaliteit van de omgeving verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de Structuurvisie 2030.

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

Planspecifiek

Het plan ligt binnen het 's gravenweggebied, het 's gravenweggebied is opgenomen in de kaart 'Groen en waterrijk Capelle'. De stadsvisie gaat verder niet concreet in op ontwikkellocaties, maar sluit wel aan op het behoud van de bestaande historische structuren, zoals het 's gravenweggebied. Met de ontwikkeling van deze kavels wordt de verbinding tussen woonbuurten en stadsparken versterkt. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de Stadsvisie.

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

Met de ontwikkeling van in totaal 5 woningen in het hogere segment wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte van ca. 1.350 nieuwe woningen binnen Capelle aan den IJssel. De nieuwe woningen dragen tevens bij aan verduurzaming van de woningvoorraad doordat er voldaan wordt aan de geldende duurzaamheidsnormen en er naar gebruik van duurzame materialen en installaties gestreefd wordt. Meer

specifiek worden 3 vrijstaande woningen (ca. €1.000.000) en twee twee-onder-een-kapwoningen (ca. €700.000) gerealiseerd. Deze typen woningen zijn o.a. geschikt voor gezinnen. Er wordt hoofdzakelijk aangesloten bij speerpunt 1. Tevens vindt herstructurering en transformatie van een bestaand gebied (tuincentrum) plaats en wordt daarmee aangesloten bij speerpunt 2. Doordat doorstroming op gang gebracht wordt komen woningen in een lager segment of in de (sociale)huurwoningenvoorraad beschikbaar.

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

In de toekomst zullen de nieuwe woningen voldoen aan de BENG-normen en daarmee onder andere aardgasloos en met zonnepanelen uitgevoerd worden. Hiermee is geborgd dat de 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 de woningen. Ten opzichte van de huidige situatie vindt er verduurzaming van het perceel plaats. Er vindt klimaatadaptatie plaats doordat het verharde oppervlak afneemt en er twee nieuwe watergangen aangelegd worden. Hiermee wordt rekening gehouden met een toename aan hevige neerslag en wordt voorzien in waterberging en infiltratie. Door de afname aan verharding en een toename van groen wordt tevens rekening gehouden met hitte en worden de effecten daarvan verminderd. Tot slot worden de materialen van de sloop van de huidige bebouwing deels gerecycled en deels hergebruikt door het tuincentrum op de nieuwe locatie. Tevens wordt het glas van de kassen vaak hergebruikt bij andere kassen bij stormschade. Het initiatief sluit dan ook aan op de pijlers en ambities die benoemd zijn in het Programma Duurzaamheid.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019

Dwars door Capelle aan den IJssel loopt de 's-Gravenweg. De geschiedenis van het lint gaat terug tot in de middeleeuwen. Af en toe wordt er nieuwe bebouwing toegevoegd aan het oude lint. Het bijzondere ruimtelijke karakter van het 's-Gravenweggebied is een kwaliteit die behouden moet blijven en versterkt moet worden.

Het deel van de 's-Gravenweg in de gemeente Capelle aan den IJssel kan gezien worden als een kralensnoer met verschillende kavels en bebouwing van verschillende bouwjaren en stijlen. De variatie is de rijkdom van het karakter van het gebied.

Bouwaanvragen worden dan ook getoetst aan de hand van de gestelde criteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019.

Planspecifiek

Bij het opstellen van het kavelpaspoort voor het plangebied is aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019. Het kavelpaspoort is te vinden in [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1.

Inpassing 's-Gravenweg

Met het initiatief blijven de nog aanwezige historische wegen en waterstructuren die de geschiedenis van het gebied herkenbaar houden blijven behouden en worden versterkt. Per kavel(slag) is één brug het uitgangspunt. Brede bruggen of twee bruggen naast elkaar worden vermeden. De doorzichten naar het achterland blijven behouden. Hier wordt geen bebouwing, erfafscheidingen of andere obstakels direct langs de sloten gerealiseerd. Ook terrassen en vlonders voorbij de oeverlijn zijn niet toegestaan.

Inpassing op het perceel

Het is niet wenselijk om de kavels maximaal te bebouwen. De bebouwing staat minimaal 19 m uit de as van de weg. Hoge en/of brede bebouwing staat verhoudingsgewijs dieper op de kavels. Hoofdgebouwen worden evenwijdig aan de zijslot van het perceel gepositioneerd en volgen zo veel mogelijk de diepterichting van de kavel. De voorgevelrooilijn komt haaks te staan op die van de zijgevel. Hiermee wordt de 'getande' situering van de 's-Gravenweg gewaarborgd.

Bebouwing en architectuur

Ook qua bebouwing en architectuur wordt aangesloten op de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019. Onderlinge verhoudingen tussen lengte, breedte en hoogte van de gebouwen zullen aansluiten op de maat van de bestaande bebouwing aan de 's-Gravenweg waarbij het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw herkenbaar moet zijn. De woningen worden uniek voor de locatie ontworpen. De gebouwde en onbebouwde omgeving is daarbij van invloed op de bouwstijl. De bouwhoogte van de nieuwe woningen bestaat uit één laag met kap. De detaillering is ambachtelijk en verfijnd met het gebruik van ambachtelijke materialen die aansluiten bij de bestaande (historische) bebouwing.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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 uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 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. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met het voorgenomen plan verandert het gebruik van de gronden vergeleken met de bestaande (planologische) situatie. Er wordt een groot deel van het bestaande tuincentrum gesloopt en hiervoor in de plaats kunnen maximaal vijf woningen worden gebouwd. Dit betreft een wijziging die naar aard en omvang

zeer beperkt is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk 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

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.2.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.2.2 Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard 'Met mensen en water'

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is waterbeheerder in het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer, Gouda en Schoonhoven. In het waterbeheerplan worden de ambities en doelen voor de periode 2016-2021 weergegeven. Het streven is het watersysteem zo goed mogelijk geschikt te houden voor alle functies. Daarnaast is er aandacht voor de aantrekkelijkheid van het woon- en leefgebied voor alle gebruikers.

De hoofddoelen van het beheer zijn:

- Waterveiligheid: beschermen van burgers en bedrijven tegen overstromingen middels stevige dijken.
- Watersysteem: het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Een optimaal waterpeil, voldoende water van goede kwaliteit en goed onderhouden sloten, vaarten en plassen zijn hierbij van belang. Geanticipeerd dient te worden op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Op gebiedsniveau wordt samengewerkt met andere partijen aan integrale oplossingen voor de verschillende wateropgaven.
- Afvalwaterketen en emissies: efficiënt en gebruiken van afvalwaterzuiveringsinstallaties en transportsystemen ten behoeve van maatschappelijke winst in de vorm van energierugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen wordt ingezet op duurzaamheid.
- Wegen: bijdragen aan een betrouwbaar netwerk binnen de regio Midden-Holland middels veilige, doelmatig onderhouden wegen.

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard bevoegd om via 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 bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij 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.

4.2.3 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

Watercompensatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied voor een groot deel uit verhard oppervlak. Met het voorgenomen initiatief wordt een groot deel van het tuincentrum gesloopt en zal ook een groot deel van de verharding verwijderd worden. Hiervoor in de plaats worden maximaal vijf woningen teruggebouwd. Het totale oppervlak aan verharding zal hierdoor afnemen. Tevens wordt tussen de beoogde eilanden een nieuwe sloot gegraven die aansluit op het bestaande oppervlaktewater. Extra watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Waterkeringen en watergangen

Binnen het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Volgens de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn de sloten rond het plangebied van het type 'overig water'. Langs overige watergangen ligt aan beide zijden een beschermingszone als bedoeld in de Waterwet over een breedte van één meter. Met het beoogde plan wordt rekening gehouden met deze beschermingszone.

Riolering en afkoppeling

Het afvalwater wordt gescheiden aangesloten op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal infiltreren in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor onderhavig initiatief.

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 (toevallige) 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 is in het bestemmingsplan 'Schollebos e.o.' voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Volgens het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Schollebos e.o.' beschikken de gronden over de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'.

Bij ontwikkelingen met bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat deze normen overschreden worden, is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (24 september 2020, Transect, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2).

Op basis van het veldonderzoek zijn ten aanzien van de archeologische waarde van het plangebied de volgende constatering gedaan:

- Er is in boring 2 op het veen sprake van een cultuurlaag of ophooglaag, die zeer waarschijnlijk deel uitmaakt van vroegere bewoning in het gebied (huisplaatsen). Dit is geconstateerd op grond van de stevigheid, het ongeroerde uiterlijk van de laag en de aanwezigheid van geel baksteenpuin.
- Het aantreffen van onveraard veen wijst op voortdurend zeer natte omstandigheden in het plangebied gedurende de vorming van de natuurlijke, lithologische ondergrond. Deze omstandigheden zijn onbewoonbaar.
- Afzettingen als onderdeel van oudere afzettingen onder het veen zijn tijdens het onderzoek niet binnen de onderzochte diepte aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het veldonderzoek is vast komen te staan dat in het westelijk deel van het plangebied de zeer hoge verwachting uit het bureauonderzoek te handhaven is. De cultuurlaag en het bouwpuin hebben zeer waarschijnlijk een relatie met de oude boerderij die hier in het begin van de 19^e eeuw gestaan heeft. Tevens is het niet uitgesloten dat de boerderij hier reeds eerder gestaan heeft, zo mogelijk tot in de 17^e eeuw toe (Nieuwe tijd). Zelfs een laatmiddeleeuwse ouderdom is niet uit te sluiten, ondanks dat hiertoe aanwijzingen ontbreken. De zone waarvoor deze zeer hoge verwachting te handhaven is, is weergegeven op de navolgende afbeelding en is gebaseerd op de resultaten uit de boringen en de ligging van de toenmalige bebouwing op de kadastrale Minuutplan.



Boorpuntenkaart

Voor de rest van het plangebied en voor de overige perioden is de verwachting naar beneden (laag) bij te stellen. Bewoonbare archeologische niveaus of aanwijzingen voor het bestaan hiervan ontbreken in de boringen. In combinatie met de verwachte mate van versterking als gevolg van het gebruik als tuincentrum en de aanwezigheid van bebouwing is deze naar laag bij te stellen. De kans dat er intacte archeologische waarden uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd binnen 4,0 m -Mv aanwezig zijn is klein.

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek is vastgesteld dat in het westelijk deel van het plangebied resten van een erf uit de Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn, zo mogelijk zelfs de Late Middeleeuwen. Hierop geldt een zeer hoge archeologische verwachting. In het kader van de planvorming verdient het daarom de aanbeveling in de zeer hoge verwachtingszone een vervolgonderzoek uit te voeren, indien bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv. Dit onderzoek richt zich dan op de aanwezigheid van resten van het erf en de boerderij en het vaststellen van eventuele bewoningsfasen. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd met behulp van een proefsleuvenonderzoek. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met het gegeven dat er nog deels bebouwing in het gebied aanwezig is evenals verharding. Daarom heeft het de voorkeur het onderzoek uit te voeren op het moment de bovengrondse belemmering/bebouwing verwijderd is. De aandacht binnen dit onderzoek zal zich met name richten op de plaatsen waar daadwerkelijk verstoringen zullen plaatsvinden. De exacte uitvoering van een dergelijk onderzoek zal op voorhand moeten worden vastgelegd in een Programma van Eisen, waarin de wijze van uitvoering en documentatie is beschreven. Dit zal op voorhand van het onderzoek moeten zijn beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid, in deze de gemeente Capelle aan den IJssel.

Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Hier zijn geen aanwijzingen van het bestaan van archeologisch relevante niveaus ontdekt. Er worden daarom in het kader van de herontwikkeling in dit deel van het plangebied geen aanvullende maatregelen voorgesteld. Dit gebiedsdeel is daarmee vanuit archeologische optiek geschikt voor de toekomstige ontwikkeling. De woningen in slag B (zie [toelichting paragraaf 2.2](#)) kunnen zonder vervolgstappen gebouwd worden. 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).

Voor het westelijk deel van het plangebied is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (9 februari 2021, Transect, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3). In het onderzoeksgebied zijn vier proefsleuven aangelegd (in totaal 40 m²; 3% van het toegankelijke deel van het onderzoeksgebied). Tijdens het onderzoek zijn archeologische resten aangetroffen bestaande uit houten palen, muren, een kuil en een greppel uit de Midden tot Late Nieuwe tijd. Uit verschillende grondlagen en sporen is vondstmateriaal verzameld uit bovengenoemde periode, bestaande uit keramiek, keramisch bouw materiaal, dierlijk bot en schelp, glas, metaal, hout en pijp aarde. De archeologische resten hangen samen met de voormalige boerderij uit de 17^e eeuw die tot 1980 in het onderzoeksgebied heeft gestaan. De bovengrond in het onderzoeksgebied is verstoord waardoor de restanten van de bebouwing sterk vernipperd zijn.

De vindplaats is verstoord door de sloop van de boerderij. Op het selectie criterium fysieke kwaliteit scoort de vindplaats daarom middel hoog tot laag. De vindplaats is niet gaaf te noemen in verband met de recente verstoringen. De ondergrondse sloop heeft tot zeker 1-1,5 m -Mv plaats gevonden waardoor veel structurelementen en grondsporen verdwenen zijn. De nog aanwezige archeologische resten in de vorm van sporen en vondsten zijn redelijk geconserveerd, maar liggen wel uit verband. Ook scoort de vindplaats niet bovengemiddeld op één van de inhoudelijke kwaliteitscriteria, waardoor de vindplaats op basis van de KNA niet behoudenswaardig is. Derhalve is de vindplaats niet inhoudelijke gewaardeerd.

Op basis van de resultaten van het proefsleuven onderzoek en de waardestelling is de vindplaats niet behoudenswaardige bevonden. Er wordt geadviseerd het plangebied archeologische vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Cultuurhistorie

De 's-Gravenweg is in de Middeleeuwen als onderdeel van de route Gouda-Rotterdam aangelegd. In de loop der jaren is er langs deze weg bebouwing toegevoegd waardoor een bebouwingslint gevormd is. Langs het lint zijn verschillende monumentale boerderijen en tuinderijen te vinden. Volgens bijlage 2 van de Erfgoednota 2018 zijn er binnen het plangebied geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Rond het plangebied bevinden zich aan de 's-Gravenweg 355, 358, 358a en 359 gemeentelijke monumenten. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze monumenten.

De 's-Gravenweg is aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol element. De lage bebouwingsdichtheid, de grote tuinen en de herkenbaarheid van de historische elementen geven de weg en het gebied zijn identiteit. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019, zie [toelichting paragraaf 3.4.5](#). Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de afbreuk van de cultuurhistorische waarde van het gebied tegen te gaan.

Geconcludeerd kan worden dat het kavelpaspoort aansluit op het beeldkwaliteitsplan en dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

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

Met de ontwikkeling van maximaal vijf woningen vindt een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming plaats. Dit betreft een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

In november 2017 heeft BMA Milieu een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4. Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen.

Ter plaatse van het plangebied zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreiniging hoeft echter geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de matige verontreiniging met lood, nikkel en zink en de sterke verontreiniging met PAK in de ondergrond wordt, op basis van de Wet bodembescherming een nader onderzoek aanbevolen. Er is analytisch geen asbest aangetoond waarbij de norm voor nader bodemonderzoek wordt overschreden.

Nader bodemonderzoek en verhardingsonderzoek

In mei 2020 heeft BMA Milieu een nader bodemonderzoek en verhardingsonderzoek uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5. Hieruit volgt dat de omvang van de verontreiniging met zware metalen en PAK circa 75 m³ (75 m² x gemiddelde laagdikte van 1,0 m) bedraagt. Op basis van aard, historische karakter, technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang van de verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten is het asfalt plaatselijk teerhoudend. De onderzochte puinfundering bevat analytisch asbest. De interventiewaarde wordt echter niet overschreden. De puinverharding ter plaatse van boring 7 is op basis van de analyse op de samenstelling (minerale olie) niet toepasbaar. Bij herinrichting wordt aanbevolen deze verhardingen af te voeren naar een erkende acceptant.

De verontreiniging met zware metalen en PAK dient op basis van een BUS-melding of saneringsplan te worden gesaneerd. Na sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik (wonen). In de exploitatie is rekening gehouden met de kosten voor sanering, waarmee het plan financieel uitvoerbaar is.

Sanering

Voor de aangetoonde verontreiniging met zware metalen en PAK is in 2021 een BUS-melding ingediend, waarna de verontreiniging gesaneerd is. Nadat een saneringsverslag en een aanvullende notitie zijn ingediend, is bij DCMR Milieudienst Rijnmond een bodemkwaliteitsverklaring aangevraagd. In de beoordeling (zaaknummer 9999258913, locatiecode AA050200242) concludeert DCMR Milieudienst Rijnmond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het gesaneerde/ontgraven deel van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

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.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling van woningen wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd. Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Abram van Rijckevorselweg (N219), de Burgemeester van Beresteijnlaan en de Oosterlengte is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (1 december 2020, Adviesburo Van der Boom, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 6).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Abram van Rijckevorselweg bedraagt op de zuidgrens van de bouwblokken 55 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er zijn hogere waarden van ten hoogste 55 dB benodigd. De woningen voldoen aan de maatregelen bij de ontvanger die zijn opgenomen in het hogere waardenbeleid van de gemeente.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Burgemeester van Beresteijnlaan, de Oosterlengte en de 30 km wegen bedraagt in alle rekenpunten op de locatie minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Hogere waarden voor de geluidbelasting op deze wegen zijn niet nodig.

Volgens het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB. Voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{A,k}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Voor gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van 54 - 60 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ 21 - 27 dB. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Voor geluidluwe gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de geluidluwe gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Gelet op de verkeersintensiteiten op de wegen in de omgeving, de hoogte van de geluidbelasting en de datum van het onderzoek (december 2020) is het niet aannemelijk dat de geluidbelasting meer dan 1 dB toeneemt ten opzichte van het onderzoek uit december 2020. Om die reden zijn de resultaten van het onderzoek uit december 2020 nog representatief.

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 'betekenend' 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

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit maximaal vijf woningen is toegestaan. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 18,9 µg/m³, 11,6 µg/m³ en 22,8 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

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

4.7 Ecologie

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden bouwwerken gesloopt, groen verwijderd en watergangen gegraven/gedempt. Om aan te tonen dat de locatie wel of niet geschikt is voor beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming is door Blom Ecologie een quickscan flora en fauna uitgevoerd (17 december 2020, Blom Ecologie, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, vissen, amfibieën, insecten en algemene broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of Strategische reservering natuur. Er zijn karakteristieke landschapselementen (knotwilgen) aanwezig, die gecompenseerd worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld.

Voor de beoogde ontwikkeling van maximaal vijf woningen is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (31 maart 2020, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8). In deze berekening is zowel de gebruiksfase als de aanlegfase meegenomen. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden is. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de aanlegfase geldt dat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli 2021 in werking is getreden. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering introduceert in artikel 2.9a Wet natuurbescherming een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht uit artikel 2.7 van die wet. Hierdoor is er een vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten. Desondanks zijn de effecten van de aanlegfase inzichtelijk gemaakt met de stikstofdepositieberekening uit maart 2020.

Sinds januari 2022 is de AERIUS Calculator versie 2021 beschikbaar. Gelet op de beperkte veranderingen in de rekenmethode, de omvang van het initiatief en de afstand tot Natura 2000-gebieden, zal een berekening met AERIUS Calculator versie 2021 niet tot een andere uitkomst leiden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

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

Met het beoogde initiatief wordt een gevoelige bestemming (wonen) mogelijk gemaakt. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

Het plangebied kan getypeerd worden als het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In de lintbebouwing aan de 's-Gravenweg komen direct naast woningen bedrijven voor. De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen daarom, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap verlaagd worden.

De bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum worden in de toekomstige situatie in een kleinere vorm voortgezet. De nieuwe woningen worden direct naast het tuincentrum gebouwd. Om aan te tonen dat het tuincentrum hierdoor niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is een akoestisch onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum uitgevoerd (8 juni 2020, Adviesburo Van der Boom, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Hierbij is uitgegaan van een tuincentrum met een kleinere omvang vergeleken met de huidige situatie.

Uit onderzoek volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ ten gevolge van alle activiteiten bij het tuincentrum in de immissiepunten 1 - 3 bij de beoogde woningen overdag hooguit 37 dB(A) bedraagt. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.

De maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ ten gevolge van de personenauto's (portieren e.d.) en vrachtwagens (passages) bedragen in de immissiepunten bij de nieuwe woningen overdag hooguit 71 dB(A). Daarmee worden de richtwaarden met 1 dB(A) overschreden. De overschrijding is het gevolg van het remmen en optrekken van de vrachtwagens aan het begin van de entree (draaien op de openbare weg). De piekniveaus ten gevolge van de vrachtwagens zijn vanwege de positie niet te reduceren via een afscherming.

Omdat de piekniveaus overdag conform het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten mogen worden, wordt de inrichting (tuincentrum) niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De richtwaarden van de maximale geluidniveaus worden voor één woning (bouwkavel 4) met slechts 1 dB(A) overschreden. Deze overschrijding vindt uitsluitend in de dagperiode (7-19 uur) plaats, wanneer personen over het algemeen minder hinder ervaren en niet in hun nachtrust gestoord worden. De overschrijding vindt drie keer per etmaal plaats, omdat het aantal hiervoor verantwoordelijke vrachtwagens drie per etmaal bedraagt. De karakteristieke geluidwering van de gevels van de betreffende woning zal dusdanig zijn dat het binnenniveau als gevolg van de maximale geluidniveaus ten hoogste 48 dB(A) bedraagt. Gelet op het voorgaande is er sprake van een aanvaardbare situatie en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De 50-dB(A)-contour ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 3 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf – ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gezien de bouwkundige staat van de woningen kan worden uitgegaan van een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB(A), waarmee de binnenniveaus van de woningen aan de wettelijke eis van 35 dB(A) kunnen voldoen.

Met behulp van het bestemmingsplanen 'Schollebos e.o.' en 'Oostgaarde' is bepaald welke milieubelastende activiteiten verder in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Aan de hand van de VNG-publicatie is bepaald of aan de relevante richtafstanden wordt voldaan.

Ten noorden van het plangebied is de golfbaan van Golfclub Capelle gelegen. Een golfbaan beschikt over de milieucategorie 1, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 0 m geldt. De golfbaan bevindt zich op een afstand van ca. 50-60 m van het plangebied. Het clubhuis en de ingang bevinden zich achter op meer dan 500 m van het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat de golfbaan geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Op een afstand van minimaal 60 m van het plangebied bevinden zich aan de andere kant van de N219 ten zuiden en zuidoosten een aantal bedrijven. Voor deze bedrijven geldt een maximale milieucategorie 2 en in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m. De afstand tussen deze bedrijven en het plangebied voldoet ruim aan de geldende richtafstand.

Gezien het voorgaande vormen milieubelastende activiteiten in de omgeving geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ten plaatse van de beoogde woningen en worden deze activiteiten als gevolg van de ontwikkeling niet beperkt in hun mogelijkheden. Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect milieuzonering.

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

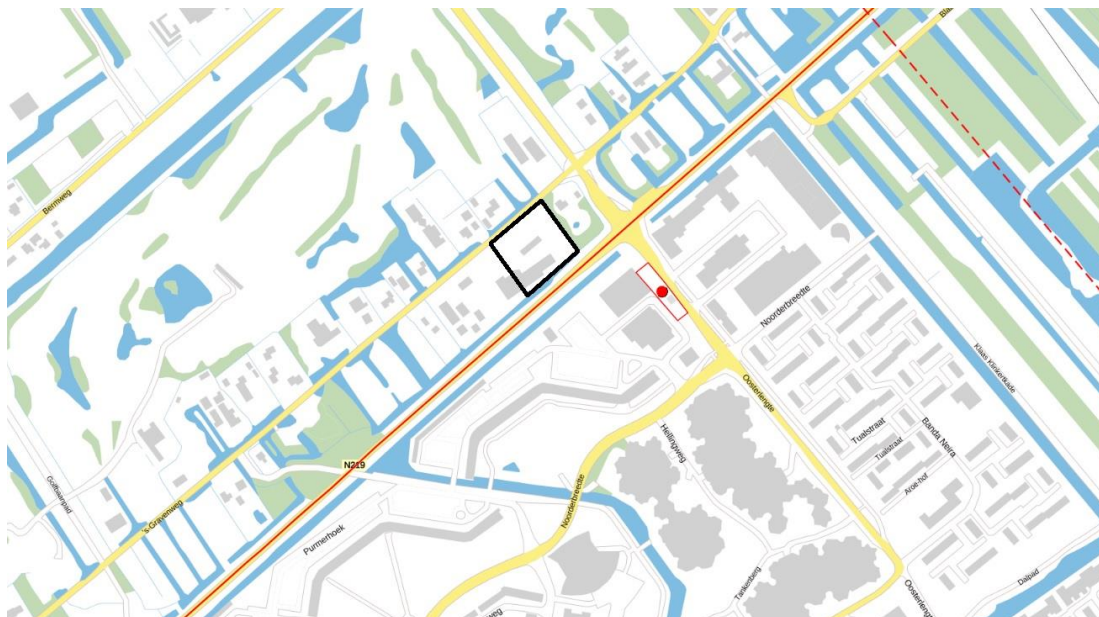
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving 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

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Over de N219 vindt het transport van gevaarlijke stoffen (LF1, LF2 en GF3) plaats. Er geldt hier geen PR10⁻⁶ contour. Bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de N219, waar het plangebied in is gelegen, dient aandacht besteed te worden aan de verantwoording van het groepsrisico. Echter blijkt uit provinciaal onderzoek naar het vervoer van bovengenoemde gevaarlijke stoffen over de N219 dat de hoogte van het groepsrisico verwaarloosbaar is. De beoogde ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen.

Bij een incident met toxische stoffen op de N219 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert is daarvoor voldoende. Het plangebied is ook in de nieuwe situatie goed te bereiken voor hulpdiensten.

Tevens bevindt zich op een afstand van ca 100 m aan de Schermerhoek 523 een auto-onderdelenservice met een vulpunt voor zeer licht ontvlambare stoffen (max. 8.000 liter). De risicoafstand (PR10⁻⁶) die hier geldt bedraagt 0 m. Gezien de ruime afstand tot deze inrichting heeft het geen invloed op de beoogde woningen binnen het plangebied.

Verder bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Tevens zijn er in de directe omgeving geen hoogspanningskabels aanwezig.

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 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 wegrijdt.

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

Het voorgenomen initiatief maakt maximaal vijf woningen mogelijk. Uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' blijkt dat de gemiddelde verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning in 'weinig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom' 8,2 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een verkeersgeneratie van 7,8 voertuigbewegingen per etmaal. Voor de in totaal 5 woningen geldt een verkeersgeneratie van 48,4.

In de huidige situatie is er op het terrein een tuincentrum aanwezig waarbij het gebouw een oppervlakte van 1.351 m² heeft. Voor een tuincentrum geldt per 100 m² bvo een verkeersgeneratie van 15,6 voertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor het hele tuincentrum bedraagt ca. 201,6 voertuigbewegingen per etmaal.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal voertuigbewegingen afnemen. De kavels van de woningen zullen bereikbaar zijn middels twee nieuw aan te leggen bruggen die aansluiten op de 's-Gravenweg. Per eiland (slag) wordt één brug gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling van maximaal vijf woningen.

4.10.2 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 381 'Toekomstbestendig parkeren' 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 voorgaande publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 317 uit oktober 2012.

Planspecifiek

In de nota Parkeernormen 2015 zijn de parkeernormen voor de gemeente Capelle aan den IJssel opgenomen. Voor een vrijstaande woning in de schil/rest bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,2 per woning en voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen. Voor drie vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kapwoningen zullen er in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

De kavels binnen het plangebied worden ruim opgezet, waardoor er voldoende ruimte is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeervoorziening zal achter de voorgevelrooilijn aangelegd worden. Parkeren op het voorerf is niet toegestaan. De verplichting tot het realiseren van

minimaal twee parkeerplaatsen per woning zal opgenomen worden in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer en met een kettingbeding verder verzekerd worden.

Bij bouwkvael 3 zijn de benodigde parkeerplaatsen tussen de woning (achter de voorgevelrooilijn) en bouwkvael 4 voorzien. Bij bouwkvael 4 worden de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het terrein aangelegd. In toelichting paragraaf 2.2 zijn de parkeerplaatsen zichtbaar op de situatietekeningen van de toekomstige situatie.

Gezien het voorgaande vormt parkeren geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

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.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo 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). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. 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

In het kader van het kavelpaspoort, dat door de raad van de gemeente Capelle aan den IJssel is vastgesteld, is er aan omwonenden de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Destijds zijn vier inspraakreacties ingediend, die beantwoord en meegewogen zijn bij de vaststelling van het kavelpaspoort.