

Bestemmingsplan 'Saxum Fascinatio'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Saxum Fascinatio'

Toelichting

Gemeente Capelle aan den IJssel

Vastgesteld

21 - 05 - 2021

NL.IMRO.0502.PBP20SAXUM-4001



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Gebiedsbeschrijving	8
2.2.	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4.	Sectorale aspecten.....	23
4.1.	Erfgoed	23
4.2.	Water.....	24
4.3.	Natuur	26
4.4.	Verkeer en parkeren	29
4.5.	Kabels en leidingen.....	31
4.6.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	32
4.7.	Geluid	32
4.8.	Luchtkwaliteit	33
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	36
4.10.	Externe veiligheid	37
4.11.	M.e.r.-beoordeling	40
Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving.....	42
5.1.	Onderdelen bestemmingsplan	42
5.2.	Toelichting op de verbeelding.....	42
5.3.	Toelichting op de regels	42
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
	Bijlagen bij de toelichting.....	46

gelegen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.132 m². Dit betreft een gedeelte van het kadastrale gemeentelijke perceel E3776.



Luchtfoto met kadastrale ondergrond (plangebied blauw omlijnd)



Luchtfoto uit 2019 (plangebied rood omlijnd)

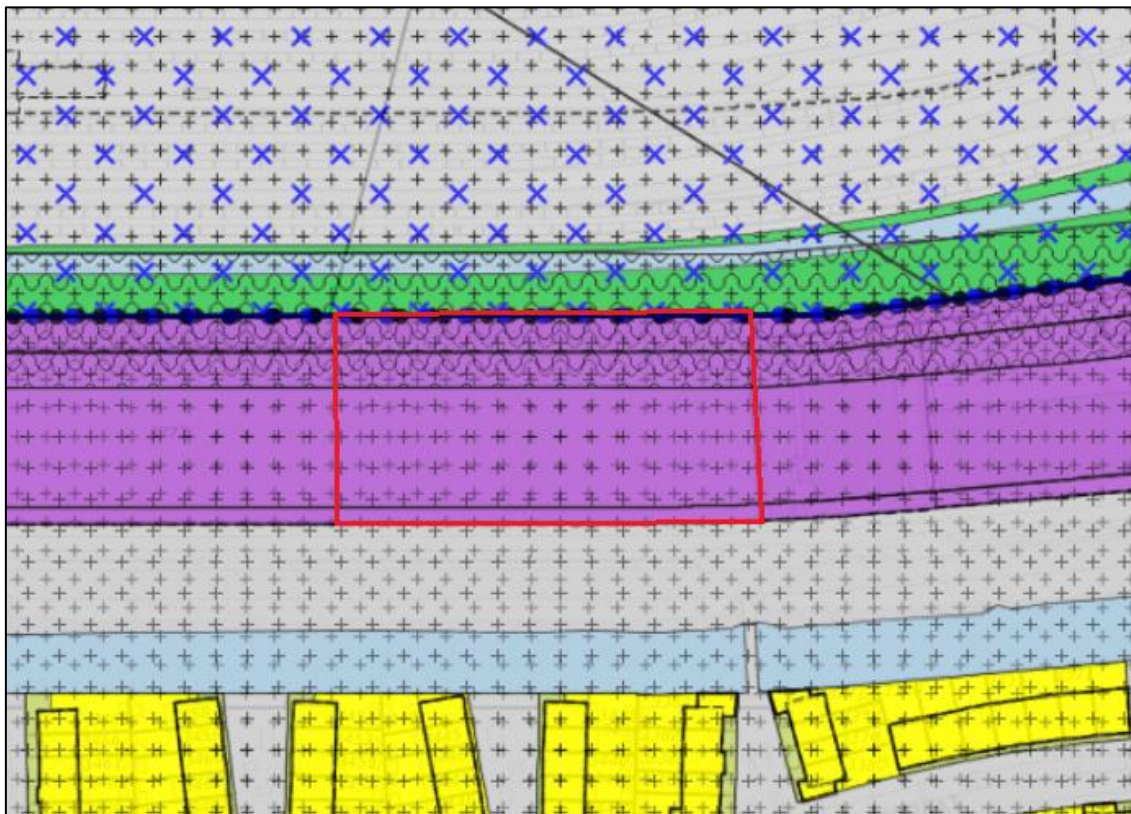
1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Fascinatio-Capelsebrug”, dat is vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied heeft daarin de bestemming ‘Bedrijf’. Deze

gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 zoals deze in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Ook zijn de gronden bestemd voor kantoren, dienstverlenende bedrijven, handelsbedrijven of showrooms, bedrijven en instellingen gericht op persoonlijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sportieve- en recreatieve voorzieningen en horeca tot een maximum van horecacategorie 3 (spijsverstrekkers). In dit geval zijn ook woon-werkwoningen mogelijk, omdat dit specifiek is aangeduid op de verbeelding. Dit betreft een woning met een daaraan (bouwkundig) gekoppelde of daarin opgenomen kleine bedrijfs- of praktijkruimte, atelier of kantoor, waarbij de bedrijfsfunctie ondergeschikt is aan de woonbestemming. Een directe interne verbinding is geen vereiste. Er zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' maximaal 140 woon-werkwoningen realiseerbaar volgens de regels van het bestemmingsplan.

In de bouwregels is bepaald dat een gebouw een maximum bouwhoogte van 22 meter mag bedragen met een maximum bebouwingspercentage van 85% per bouwperceel. Daarbij bedraagt de maximale perceelsoppervlakte per bedrijf ten hoogste 2.000 m².

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug' (plangebied rood omlijnd)

Het bestemmingsplan laat de realisatie van een appartementengebouw met 42 wooneenheden niet toe. Ook biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan alsnog mogelijk te maken. Om het beoogde initiatief te

kunnen realiseren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

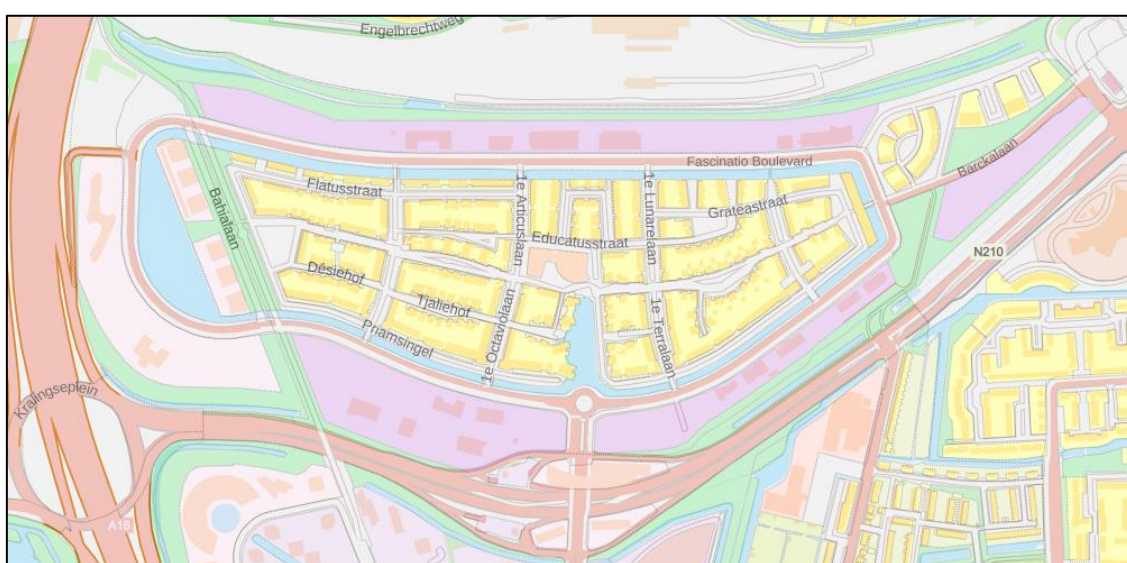
1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt Hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van overheden voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante sectorale aspecten. Dit betreffen zowel planologische- als milieuaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hierna volgen de bijlagen bij de toelichting.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsbeschrijving

Fascinatia is één van de 9 wijken van Capelle aan den IJssel. De in 2001 opgerichte wijk bestaat uit circa 3.000 inwoners en is daarmee de kleinste wijk van Capelle aan den IJssel. De wijk is gelegen tussen de westelijk gelegen A16, de metrolijn in het noorden en de N210 in het zuiden en oosten van de wijk. De wijk is opgebouwd uit een buitenste ring met voornamelijk bedrijfsbebouwing in de vorm van kantoren en daarbinnen met name grondgebonden woningen. In het centrum van de wijk is een centrumgebouw gesitueerd met meerdere gemengde functies, waarin onder andere een school, winkels en appartementen zijn gesitueerd.



Kaart wijk Fascinatia

Het plangebied is op dit moment braakliggend (onbebouwd) en met gras begroeid. Het plangebied grenst in het noorden aan een waterloop. Daar ten noorden van ligt het metro remise station van de RET. Ten oosten van het plangebied is een 3-laags bedrijfsgebouw gesitueerd. De zuidzijde grenst aan een voet- en fietspad en een weg (Fascinatia Boulevard). Ten zuiden van de Fascinatia Boulevard is eveneens een waterloop gelegen, met een brug voor langzaam verkeer richting het centrum van de wijk. Ten westen van het plangebied is een voormalige moestuin gelegen. Deze tijdelijke moestuin werd door buurtbewoners gebruikt op het braakliggend perceel. Doordat dit perceel ook in ontwikkeling wordt gebracht is de moestuin opgeheven.

2.2. Planbeschrijving

Het beoogde initiatief ziet op de realisatie van een appartementengebouw met een maximum bouwhoogte van 22 meter en maximaal 42 appartementen. Gezien het feit dat er in de huidige situatie ook een gebouw is toegestaan met een maximum bouwhoogte van 22 meter betreft dit

initiatief daarom hoofdzakelijk een functiewijziging. Het bebouwingspercentage neemt juridisch-planologisch gezien fors af, namelijk van maximaal 85% naar circa 23%.



Situatie tekening

Er is een langwerpig gebouw voorzien dat met de lange zijde parallel georiënteerd is aan de Fascination Boulevard. Hierdoor wordt - stedenbouwkundig gezien - het open veld opgevuld. Het appartementengebouw bestaat uit 6 bouwlagen. Rondom het gebouw is op veel plekken groen voorzien. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor parkeren en ontsluiting.

Op de begane grond is de hoofdingang en achteringang voorzien in de centrale hal. Deze hal ontsluit de liften en trappen naar de daarboven gelegen verdiepingen. Verder zijn op de begane grond alle bergingen voorzien voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen. Elk appartement zal een eigen berging verkrijgen, met daarin ruimte voor bijvoorbeeld de opslag van fietsen. De appartementen hebben een bvo van circa 103 m². Een appartement bevat een ruime woon- en leefkeuken, twee aparte slaapkamers, hal, wc, cv-ruimte en badkamer. Per verdieping 8 appartementen.



Voorlopig ontwerp voorzijde appartementengebouw

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. 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.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 42 wooneenheden in een appartementengebouw met een maximum bouwhoogte van 22 meter en een oppervlakte van circa 950 m². In de huidige situatie is een bedrijfsgebouw mogelijk met een maximum bouwhoogte van 22 meter, een maximum perceelsoppervlakte van 2.000 m² per bedrijf en een maximum bebouwingspercentage van 85%. Het plangebied bedraagt 4.132 m². Ook zijn maximaal 140 woon-werkwoningen mogelijk binnen de geldende bestemming 'Bedrijf'.

De Afdeling hanteert bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de beoordelingslijn, dat hiervan sprake is als het bestemmingsplan bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en ten opzichte van het voorgaande planologische regime voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en een functiewijziging (ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294). Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuw planologisch ruimtebeslag maar wel in een functiewijziging. In beginsel is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Van een dergelijke uitzonderingssituatie is in dit geval geen sprake. De nieuwe functie - wonen in de vorm van een appartementengebouw - heeft namelijk een substantieel minder ruimtebeslag op deze locatie. Het bebouwingspercentage betreft in de nieuwe situatie 23% en de bouwhoogte blijft gelijk ten opzichte van de huidige planologische situatie. De functiewijziging is ten opzichte van de huidige bestemming niet dusdanig dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat in de huidige situatie woon-werkwoningen mogen worden gerealiseerd. Dit betreft een vorm van wonen in combinatie met werken in bedrijven met een maximum perceelsoppervlakte van 2.000 m² per bedrijf. Daarmee is de aard en omvang van de functiewijziging niet dusdanig dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden wordt een toetsing aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro achterwege gelaten.

Verder kan gesteld worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, in die zin dat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe ruimte buiten bestaand stedelijk gebied claimt. De ontwikkeling vindt namelijk binnen bestaand stedelijk gebied plaats, op een perceel dat momenteel een bedrijfsbestemming heeft.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking. Echter neemt dit niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer te worden beoordeeld of de in het plan voorziene aantal wooneenheden passend zijn. In paragrafen 3.3.1 en 3.4.2 is dit nader beschreven.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro is niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Algemeen

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.

Deze ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta
Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.
2. Naar een nieuwe economie: the next level
De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.
3. Naar een levendige meerkernige metropool

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

4. Energievernieuwing

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

5. Best bereikbare provincie

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

- De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling valt binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij een aantal onderdelen van de Omgevingsvisie relevant zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling is de opgave 'Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied'. Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

De beleidskeuze hierbij is verstedelijking en wonen.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Op het gebied van bereikbaarheid zet de provincie in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers. Daarnaast moet vervoer over water een volwaardig alternatief zijn voor vervoer over de weg. De provincie wil innovatie in het openbaar vervoer stimuleren door in de concessieverlening de creativiteit van aanbieders de ruimte te geven.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn bij voorkeur energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken

in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Het plan is in lijn met de beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie omdat het plan positief bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik, (woning)behoefte, bereikbaarheid en duurzaamheid.

3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019)

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019). Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen uit de Omgevingsverordening relevant:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. stedelijke ontwikkelingen.

Hierna wordt per onderwerp getoetst aan de betreffende bepalingen van de verordening. Hieruit blijkt dat deze belangen zorgvuldig zijn onderbouwd en afgewogen.

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

1. een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - 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;
 - 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;
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het 3^e 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;
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het 3^e lid.

Toetsing art. 6.9

Het planvoornemen is op de kwaliteitskaart aangegeven als 'Steden en dorpen'. De realisatie van een appartementengebouw draagt aan bij de versterking van de ruimtelijke karakteristiek van de stedelijke omgeving en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Daarbij is dit plan met name een functiewijziging, omdat de planologisch beoogde bedrijfsbebouwing eenzelfde bouwvolume heeft in vergelijking met het beoogde planvoornemen. De

functiewijziging past binnen dit gebied, aangezien er in de wijk sprake is van zowel werk- als woonfuncties. Aan artikel 6.9 kan daarom worden voldaan.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

1. een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig art. 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro;
 - 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 ha voor nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte;
2. in de toelichting van het bestemmingsplan kan - indien een regionale visie is vastgesteld - worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in art. 3.1.6, lid 2 Bro;
3. een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen in strijd met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing 6.10

Zoals beschreven in paragraaf 3.1.2 hoeft het voorliggende initiatief niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat het niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de behoefte aan de planontwikkeling getoetst aan het Programma Wonen 2019-2022 van de gemeente Capelle aan den IJssel (paragraaf 3.4.2). Kwantitatief en kwalitatief gezien voldoet het planvoornemen aan beide visies, waardoor dit bestemmingsplan niet in strijd is met de door gedeputeerde en raad vastgestelde visies.

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde regels in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019).

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

Dit regionaal akkoord maakt inzichtelijk hoe de regio Rotterdam, door middel van bijdragen van veertien gemeenten en zesentwintig corporaties en één gemeentelijk woonbedrijf, invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. Daarmee wordt ingegaan op de aanvaardingsbrief van de provincie Zuid-Holland over de geactualiseerde woonvisie en woningbouwprogramma 2017 (d.d. 26 september 2017) en op de brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland over voldoende regionale spreiding (d.d. februari 2018). Het akkoord heeft betrekking op de periode 2018 - 2030.

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 doelstellingen, zoals die zijn vastgesteld en in het Regioakkoord zijn opgenomen, betreffen:

- a. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad.
Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030. Dit betekent per saldo een totale toename van 53.700 woningen tot 2030, om de verwachte huishoudensgroei op te vangen en voldoende doorstroming te realiseren.
- b. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad.
Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030.
- c. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- d. De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden.
Concreet: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- e. De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,-, prijspeil 2018, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.
Concreet: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

In 2014 is door de voormalige Stadsregio Rotterdam een samenvattende “Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014 - 2020” vastgesteld, met als titel “Dat Spreken We Af!”. Echter de woningmarkt ontwikkelt zich snel en ingrijpend. Nieuwe onderzoeken, verkenningen en wijzigingen in wet- en regelgeving samen zijn aanleiding om de vigerende regionale woningmarktafspraken te herzien. De uitkomsten zijn vastgelegd in dit regionaal akkoord. Vanaf 2020 zal een nieuwe woonvisie voor de regio aan de orde zijn. Een cijfermatige actualisatie was wel aan de orde en die is in 2017 aan de provincie aangeboden. Dit akkoord dient als opmaat te worden gezien voor de nieuwe woonvisie vanaf 2020.

Beoordeling

Het planvoornemen past binnen de door regio Rotterdam gestelde beleidskaders, gezien het feit dat de komende periode tot 2030 meer dan 50.000 woningen moeten worden gerealiseerd om te verwachte huishoudensgroei op te vangen en voldoende doorstroming te realiseren. Daarnaast is er voornamelijk vraag naar appartementen, omdat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk is toegenomen. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van appartementen, waarmee dus uitvoering wordt gegeven aan het regionaal beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Capelle aan den IJssel 2030

De Structuurvisie 2030 is de herijking van de Structuurvisie 2006-2020, die in 2005 is vastgesteld. Daarnaast is de Structuurvisie 2030 ook de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie 2030 die is vastgesteld op 2 juli 2012. In de structuurvisie komen de ruimtelijke claims vanuit wonen, economie, verkeer en vervoer, buitenruimte, sport, recreatie, welzijn, onderwijs en zorg samen. Daarbij worden hoofdlijnen geformuleerd en afwegingen en keuzen gemaakt. Belangrijke input voor de Structuurvisie komt verder van de Kwaliteitskaars van de provincie Zuid-Holland, waarop de fysieke staat van de verschillende stadsdelen in beeld zijn gebracht en waarop is aangegeven waar kwaliteitsverbetering gewenst is.

De structuurvisie dient als leidraad en toetsingskader voor toekomstige plannen en is voorzien van een uitvoeringsprogramma. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. Hierop is het plangebied aangeduid als 'kantoren/bedrijven'. Op de kaart (her)ontwikkeling zoals opgenomen in de structuurvisie is de locatie niet aangewezen als ontwikkellocatie. Er zijn in de structuurvisie geen specifieke plannen of beoogde functies gekoppeld aan dit plangebied.

Wat betreft nieuwbouw zal de nadruk komen te liggen op het realiseren van grondgebonden woningen en minder op hoogbouw. Een ruimere opzet met meer groen en water biedt grondgebonden suburbane, dorps en landelijke woonmilieus in een ruime setting. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor huishoudens met hoge inkomens. De prioriteit gaat ook uit naar kleinschalige woningbouwplannen omdat deze in de huidige markt meer kans hebben op uiteindelijke realisatie. In het totaal zijn er woningbouwplannen voor zo'n 800-900 woningen waarvan vanwege de huidige marktomstandigheden nog geen planning kan worden afgegeven.



Uitsnede kaart Structuurvisie

Beoordeling plan

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een appartementengebouw met maximaal 42 wooneenheden en een maximum bouwhoogte van 22 meter. De locatie is in de huidige situatie bestemd voor bedrijfsbebouwing met eenzelfde bouwhoogte. Wat betreft bebouwing wijkt het plan dan ook niet af van het vigerende bestemmingsplan.

Wel vindt er een functiewijziging plaats. Vanuit de regio Rotterdam (Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030) is dit plan gewenst omdat een hoog aantal woningen benodigd is in de periode tot 2030. De bouw van een appartementengebouw in plaats van bedrijfsbebouwing is daarom vanuit het regionale oogpunt wenselijk.

De bouw van een appartementengebouw op deze plek is ruimtelijk aanvaardbaar, aangezien de wijk Fascinatio voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen. Slechts <10% van de wijk bestaat uit hoogbouw (in de binnenring). Hoogbouw in de vorm van appartementen is daardoor goed voor de woonmilieubalans in de wijk. Hiermee wordt enerzijds een ander bebouwingstype gerealiseerd (hoogbouw). Anderszijds zorgt het gedifferentieerde woningbouwtype voor een andere doelgroep die komt te wonen in deze buurt.

3.4.2. Programma Wonen 2019-2022

De visie Programma Wonen 2019-2022 'Thuis in een veelzijdige woonstad' is op 15 april 2019 door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel vastgesteld. Met dit programma is een visie vastgesteld ter actualisatie van de woonvisie uit 2013. De visie is voortgekomen uit verschillende recent uitgevoerde woononderzoeken, enquêtes, gesprekken en bijvoorbeeld het Burgerpanel.

In dit Programma Wonen presenteert de gemeente een visie op gebied van wonen. Er staan vier pijlers centraal:

1. Duurzaam wonen met kwaliteit

Capelle aan den IJssel is een gemeente in transitie. Om de toekomstbestendigheid van onze gemeente te waarborgen ligt onze focus steeds meer op het verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van onze woningvoorraad en het benutten van duurzame ontwikkelingsmogelijkheden.

2. Voor iedereen een (t)huis

De gemeente vindt het belangrijk dat de verschillende doelgroepen in Capelle aan den IJssel een huis hebben of kunnen vinden, waar zij zich thuis voelen. Het uitgangspunt is dat het aanbod van woningen in eerste instantie zo veel mogelijk aansluit bij de woonwensen van de Capellenaren. Mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden zijn beperkt. Men moet wel realistisch blijven over welke doelgroepen iets kan worden geboden.

3. Wonen met zorg en welzijn

Capelle aan de IJssel vergrijst in sterke mate. Daarnaast zien we de ontwikkeling van extramuralisering verder doorzetten. Onze wijken bieden een thuis aan een toenemend aantal mensen uit kwetsbare groepen. Dit betekent dat er steeds meer inwoners van Capelle aan den IJssel een beroep (gaan) doen op wonen met zorg. Dit heeft niet alleen invloed op de zorg, maar stelt dus ook voorwaarden aan het woonaanbod.

4. Samen wonen in de wijk

Bewoners maken de wijk. Samen met onze inwoners en partners, zoals Havensteder, werkt de gemeente aan buurten waar het prettig wonen is. Capelle aan den IJssel heeft een traditie

in het betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van Gebiedsvisies, wijkvisies en plannen in de buurten. De gemeente stimuleert haar inwoners om mee te praten, maar ook om mee te doen. Echter, op een prettige manier samen leven in de wijk gaat niet altijd vanzelf. Dit betekent soms dat er extra aandacht en inzet nodig is om de leefbaarheid in buurten en wijken te borgen.

Uit de vier pijlers volgen zes strategische speerpunten, waaraan prioriteit wordt gegeven:

1. Toekomstbestendig ontwikkelen
 - Met name in nabijheid van hoogwaardige OV-punten woningen realiseren (circa 1.350 woningen tot 2025), waar mogelijk in een mix met de functie werken.
 - Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
2. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
 - Inzetten op herstructureren van de woningvoorraad, functiewijziging van gebieden en gebouwen naar wonen en werken en differentiëren van het woningaanbod o.a. in Bongerd Wingerd, Rivium, Fascinatio en Roer (circa 7.000 woningen toevoegen tot 2025).
3. Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningen voorraad
 - Consolideren omvang sociale huurwoningenvoorraad (huurprijs < € 711, prijspeil 2018) van de woningcorporaties op 10.000 woningen.
 - Aanpak kwetsbare sociale woningvoorraad.
 - Compensatie van sloop Hoven 2 door nieuwbouw sociale huurwoningen die tevens bijdragen aan een betere spreiding van deze woningen over Capelle aan den IJssel.
 - Beter laten aansluiten van de woningvoorraad van Havensteder op de wensvoorraad. Dit betekent vooral aandacht voor de prijscategorie tot € 640 (prijspeil 2018).
4. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar)
Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd
 - Woonruimte voor jongeren realiseren (circa 500 wooneenheden tot 2025) o.a. in Rivium.
 - Toevoegen van circa 150 voor ouderen geschikte woningen (door nieuwbouw, transformatie of geschikt maken van bestaande woningen).
5. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen
 - Toevoegen van minimaal 20 eenheden voor Begeleid Wonen.
 - Toevoegen van circa 100 verplegings- en verzorgingsplekken.
6. Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken
 - Toepassing van de methodiek de Vreedzame Wijk verder uitbreiden.
 - Aanpak voor mensen met verward gedrag.
 - Meer woonexperimenten gericht op sturen van instroom van nieuwe bewoners.

Beoordeling plan

Uit de analyse van de wijk Fascinatio/Rivium blijkt dat het gebied wordt gedomineerd door rijwoningen (63%). Dit biedt een kans voor appartementen, (half)vrijstaande en senioren woningen.

In Fascinatio/Rivium wonen met name gezinnen in de middelbare leeftijd (35-55 jaar). Daarentegen zien we een laag aantal 55-plussers ten opzichte van het gemiddelde in Capelle. Ook het aantal jongeren tussen de 18 en 35 jaar blijft achter (starters op de woningmarkt). Door realisatie van appartementen wordt voorzien in de behoefte van deze doelgroepen en biedt dit een kans voor doorstroming van empty nesters vanuit de rijwoningen.

Gezien de ligging van de kavels NK-4A en NK-9 zijn dit bij uitstek locaties voor appartementen. Kijkende naar het woningbouwprogramma 2020-2025 is er ruimte voor woningen in het betaalbare en dure koopsegment. De gemeente Capelle aan den IJssel heeft daarom voorgesteld een woningbouwprogramma te realiseren met een koopprijs tussen € 215.000,- - € 300.000,-, en een kleiner deel boven € 300.000,-.

Met het planvoornemen worden maximaal 42 appartementen gerealiseerd. Dit betreffen, vanwege de hoogte van het gebouw, appartementen met lift. Hierdoor zijn de appartementen voor veel doelgroepen interessant, voor zowel eenpersoonshuishoudens, de middeninkomens als senioren. Omdat de appartementen nabij een hoogwaardig OV-punt is gelegen wordt ingespeeld op 'toekomst bestendig ontwikkelen' en is de locatie interessant voor meer doelgroepen. Daarnaast wordt met de functiewijziging van het perceel ingespeeld op strategisch speerpunt 2. Ten slotte wordt met dit plan de huisvestigingsmogelijkheden uitgebreid voor zowel jongeren als ouderen. Met dit project worden hoogwaardige appartementen gerealiseerd met lift en zijn daarmee ook geschikt voor senioren.

3.4.3. Programma Duurzaamheid 2019-2022

Het Programma Duurzaamheid 2019-2022 'Slim op weg naar een duurzaam Capelle' is in 2019 door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel vastgesteld. Met dit programma is een visie voor duurzaamheid opgesteld. Het programma is tot stand gekomen in overleg met vele bewoners en stakeholders.

Het is een grote opgave om tot een duurzaam Capelle in 2050 te komen. Maar het tegengaan van klimaatverandering door de energietransitie, het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en een transitie naar een circulaire economie bieden ook grote kansen.

We kunnen en willen dit niet alleen en daarom werken we samen met andere overheden, maatschappelijke partners, bewoners en bedrijven. De transitie naar een duurzaam Capelle vraagt om financiële investeringen en vereist ook een fundamentele verandering in de manier waarop we denken en doen. Tegelijkertijd biedt deze transitie ook kansen voor economische ontwikkeling en voor de leefomgeving. Het raakt iedereen en van iedereen verwachten we een bijdrage. Om de transitie te laten slagen nodigen we de samenleving uit om actief deel te nemen. Bijvoorbeeld door minstens twee keer per jaar de bijeenkomsten van het Platform Duurzaam Capelle te blijven organiseren.

Het Programma Duurzaamheid is opgebouwd vanuit drie pijlers:

1. **Energietransitie:** het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van CO₂ te verlagen. Dit doen we door de vraag naar energie te verkleinen via besparing en de opwekking van energie te verduurzamen.

2. Klimaatadaptatie: het klimaat verandert. Daarom passen we ons 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.
3. Circulaire economie: het omvormen van ons economisch systeem waarin we grondstoffen niet uitputten en reststoffen opnieuw gebruiken in het productieproces. We werken aan vermindering van afvalstromen, hergebruik van reststoffen en gebruik van hernieuwbare grondstoffen.

De opgaven binnen de pijlers energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie komen samen in de stad, wijk en de regio. Een samenhangende regionale en wijkgerichte visie en aanpak is daarom essentieel. In de volgende hoofdstukken beschrijven we per pijler de ambities en concrete activiteiten.

Beoordeling plan

Met het planvoornemen wordt een appartementengebouw opgericht dat voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen en aan het Programma Duurzaamheid.

De volgende duurzaamheidsaspecten worden gerealiseerd:

- Stadsverwarming via restwarmte industrie (tapwater en verwarming woning via vloerverwarming)
- E installaties woningen en algemene ruimtes en –voorzieningen worden voorzien van stroom door maximale oppervlakte PV panelen op het dak
- Screens/zonweringen aan zuidzijde appartementen.
- Alleen rijbanen verhard met klinkers
- Parkeerplaatsen voorzien van groenroosters
- Verlichting parkeerplaatsen m.b.v. zonnepanelen

De duurzaamheidsambities die de gemeente met haar stakeholders voor ogen ziet worden bij dit project toegepast binnen de beschikbare middelen.

3.4.4. Nota Aanpasbaar bouwen

De Nota Aanpasbaar bouwen is het realiseren van woonruimte die niet op voorhand bestemd, bedoeld of ontworpen is voor personen met een handicap, maar die zodanig is ontworpen en gebouwd dat latere aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden wanneer een bewoner functiebeperkingen krijgt.

Voor de te stellen eisen wordt uitgegaan van het Handboek voor Toegankelijkheid. Het Handboek geeft richtlijnen die als basis kunnen dienen bij het opstellen van toegankelijkheidseisen.

Deze nota wordt betrokken bij de totstandkoming van het gebouw, waardoor aanpasbaar bouwen mogelijk blijft.

Hoofdstuk 4. Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante sectorale aspecten behandeld. Dit betreffen planologische aspecten, zoals archeologie, water en flora & fauna en milieuaspecten, zoals bodem, geluid en externe veiligheid. Hiermee zal worden aangetoond dat er vanuit sectorale wetgeving geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1. Erfgoed

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

Op gemeentelijk niveau is het beleid vastgelegd in de Nota archeologie (2010) en de Archeologische kenmerken- en waardenkaart. Hierin is o.a. vermeld hoe en welke archeologische vondsten worden beschermd en hoe er advies wordt ingewonnen. Dit archeologiebeleid is vervolgens juridisch-planologisch vertaald in bestemmingsplannen.

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Ter inventarisatie en bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem dient, onder bepaalde voorwaarden, voorafgaand aan nieuwe bouwontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden verricht om eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen.

De Archeologische Waarden- en Beleidskaart geeft aan dat de noodzaak van een archeologisch onderzoek dient te worden getoetst bij grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m².

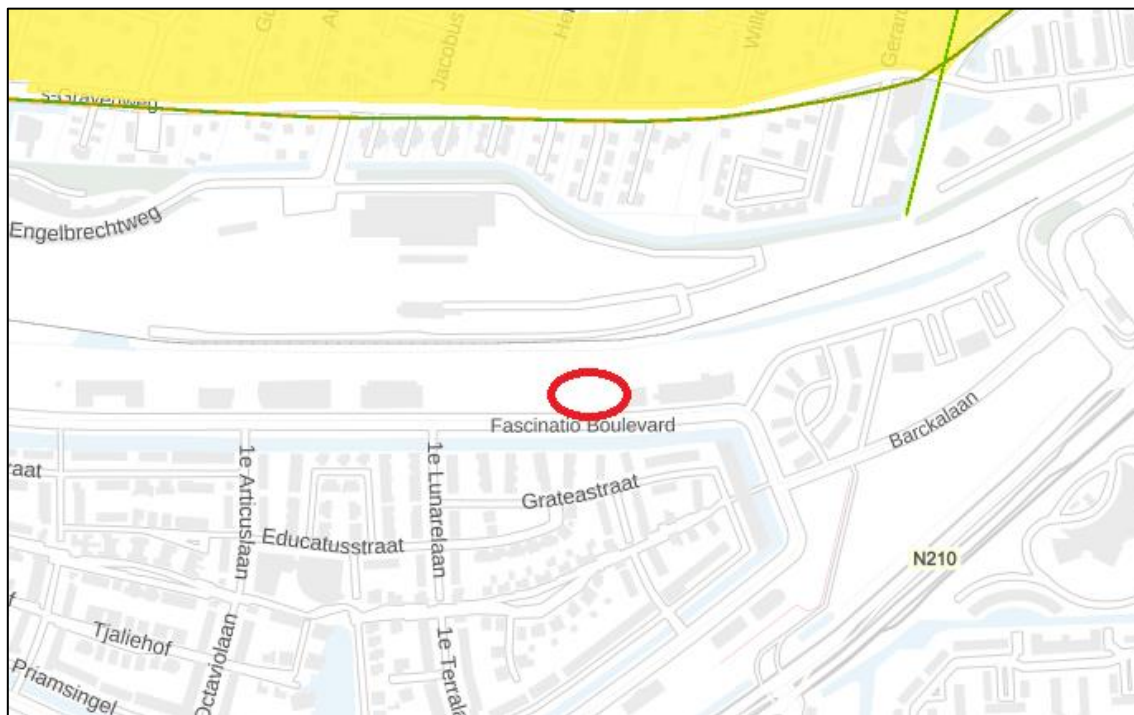
Beoordeling plan

Het bouwplan wordt op maaiveld gerealiseerd. Het maaiveld is bij het bouwrijp maken van de wijk met een leeflaag van circa 1,25 meter opgehoogd. Indien moet worden geheid zal dit slechts een verstoring met een relatief geringe omvang (oppervlakte) betreffen. Door deze omstandigheden is er geen aanleiding of reden tot archeologisch vooronderzoek op de locatie.

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam is om advies gevraagd omtrent dit project. De afdeling kan instemmen met het vorenstaande. Wel is benadrukt dat altijd rekening gehouden moet worden met toevalsvondsten. Indien hiervan sprake is dient men op basis van art. 5.10 Erfgoedwet de gemeente Capelle aan den IJssel te informeren.

4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische kaart (CHW) van provincie Zuid-Holland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn historische topografische kaarten beschouwd.



Uitsnede Cultuurhistorische kaart (Bron: provincie Zuid-Holland)

Beoordeling plan

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn. Ten noorden van het plangebied zijn enkele aanduidingen weergegeven. De groene lijnen geven historisch landschappelijke lijnen aan. In dit geval gaat het om een poldergrens uit circa 1850. De poldergrens ter plaatse van de 's-Gravenweg is gaaf en is toegekend met een redelijk hoge waarde. De gele arcering duidt aan dat ten noorden van deze poldergrens een polderlint is ontstaan vanaf circa 1850, en is van redelijk hoge waarde.

Deze cultuurhistorische elementen worden met dit planvoornemen niet verstoord. Het aspect cultuurhistorie is dan ook een belemmering voor dit planvoornemen.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. In deze paragraaf wordt daarom eerst ingegaan op het waterbeleid van het hoogheemraadschap. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.1. Beleid

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Het algemeen bestuur heeft op 29 juni 2016 het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP) vastgesteld. Het hoogheemraadschap heeft het plan opgesteld met inbreng van diverse partijen tijdens regionale bijeenkomsten: onafhankelijke experts, belanghebbende organisaties, andere overheden en enkele bewonersorganisaties.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 wordt beschreven hoe het hoogheemraadschap het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak boven de 500 m², dan moet deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt volgens Nationaal Bestuursakkoord Watersystematiek.

Per 1 januari 2016 is de geactualiseerde Keur in werking getreden. Met de herziene Keur van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard kiest Schieland en de Krimpenerwaard voor de beleidsfilosofie 'zekerheid waarnodig'. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben.

4.2.2. Waterhuishouding

Op de beoogde bouwlocatie zal een appartementengebouw worden gerealiseerd. Hiertoe is een watertoets gedaan.

Huidige situatie

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.132 m². Het plangebied is momenteel onverhard en braakliggend. Het terrein is grotendeels met gras begroeid. Ten noorden van het plangebied en ten zuiden van het plangebied (met daartussen de Fascinatio Boulevard) zijn waterlopen gesitueerd. De waterloop ten zuiden van de Fascinatio Boulevard is een hoofdwatgang. De waterloop ten noorden van het plangebied is dat niet. Bij deze waterloop is een waterkering aangelegd. Op de legger een kernzone waterkering en een beschermingszone buitenkant

aangewezen van het hoogheemraadschap. Ter voorkoming van kwel is en voor de waterveiligheid op de grens van het plangebied een kwelscherm geplaatst. De voornoemde zone is met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' beschermd.

De bodem is bij de aanleg van de wijk gesaneerd door het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van ca. 1,3 meter. Deze leeflaag is voorzien van teelaarde ter plaatse van het plangebied. De onderste laag van de leeflaag bestaat uit een regulerende laag met een dikte van 0,2 meter ter afscheiding van de onderliggende bodem. In de leeflaag is drainage aangebracht om het grondwaterpeil in de leeflaag te reguleren. De leeflaag heeft een doorlaatfactor van > 1 meter per dag. De doorlatendheid van de leeflaag is daarmee matig tot goed. Door toepassing van drainage wordt het grondwaterpeil in de leeflaag kunstmatig afgevoerd.

Toekomstige situatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, eist het Hoogheemraadschap dat er ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd. Kleine plannen hebben echter slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding is daarom geen watercompensatie vereist.

In de bestaande situatie is conform het geldende bestemmingsplan mogelijk om 85% van het plangebied (4.132 m²) te bebouwen met bedrijfsbebouwing. Daarnaast was tevens oppervlakteverharding t.b.v. ontsluitingswegen en parkeerplaatsen mogelijk. In het voorgenomen plan worden deze mogelijkheden verminderd, aangezien slechts circa 23% van het perceel bebouwd zal zijn met een gebouw. Overige verhardingen worden aangebracht behoeve van verkeer en parkeren. Dit betekent dat er in het plan geen toename van verharding zal plaatsvinden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter, uitgaande van de feitelijke situatie neemt het verhard oppervlakte toe met meer dan 500 m². Hierdoor is watercompensatie verplicht.

De watercompensatie heeft reeds plaatsgevonden binnen het peilgebied voor het gehele bedrijventerrein tijdens het bouwrijp maken. Het gebouw en het bouwvlak zijn niet binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelegen. De watertoets is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3. Natuur

4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij staat de Wet natuurbescherming in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief

effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Boezem Kinderdijk op circa 7 km afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied is de Oude Maas die op circa 9,5 km ten zuiden van het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied of stiltegebied. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied - zijnde de Hollandsche IJssel en Nieuwe Maas is gelegen op circa 1,1 km ten zuiden van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij maximaal 42 wooneenheden in de vorm van een appartementengebouw worden gerealiseerd in een bestaande woonbuurt in stedelijk gebied, zijn als gevolg van dit project geen significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland gebied of het Natura 2000-gebied. Ter verificatie m.b.t. tot stikstofdepositie is een onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000 gebied door dit planvoornemen.



Luchtfoto 2019

4.3.3. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wet natuurbescherming, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Op basis van de soort aanwezigheidsgegevens van de NDFF kan worden geconcludeerd dat er in de directe omgeving slechts een beperkt aantal beschermde soorten aanwezig is, en dit betreffen vooral zoogdieren.

Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend en is voor het grootste gedeelte met kort gemaaid gras begroeid, dat intensief wordt onderhouden. Er is geen sprake van een bestaand gebouw, waar soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis in gehuisvest kunnen zijn. Het overige braakliggende gedeelte is niet begroeid. Door de afwezigheid van opgaande begroeiing en afwezigheid van bebouwing zijn de terreinen ongeschikt als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermd nest.

Daarnaast zijn er geen mogelijkheden voor vleermuizen om te verblijven binnen het plangebied. Tevens is door de afwezigheid van begroeiing (anders dan het kort gemaaide gras) onvoldoende dekking aanwezig om als leefgebied te kunnen dienen voor beschermde grondgebonden zoogdieren zoals kleine marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing) die in de directe omgeving van de terreinen voorkomen. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor de aanwezigheid van beschermde vissen is uitgesloten.

In de directe omgeving komen geen beschermde amfibieën en reptielen voor. Tevens is voor deze soortgroepen het terrein ongeschikt als landhabitat vanwege het ontbreken van vochtige heide, bossen en/of ruigten.

De rugstreeppad is wel een pioniersoort en kan dergelijke (zanderige) terreinen gebruiken als overwinteringslocatie. Er is binnen het plangebied echter geen oppervlaktewater aanwezig dat dienst kan doen als voortplantingswater. In de directe omgeving is wel oppervlaktewater aanwezig, maar is echter ongeschikt als voortplantingswater voor de rugstreeppad door de diepte van de watergang. Door de afwezigheid van geschikt voortplantingswater en het beheer van het terrein is het plangebied ongeschikt voor deze soort.

Beschermde flora komt niet voor in de directe omgeving en is tevens niet te verwachten door de omstandigheden van het terrein. Beschermde ongewervelden zijn tevens niet te verwachten binnen het plangebied omdat deze soorten specifieke eisen stellen aan een biotoop en gezien de aanwezige beplanting (kort gemaaid gras) is het plangebied voor veel soorten niet geschikt.

Permanent negatieve effecten als gevolg van de ingreep worden door voornoemde redenen niet verwacht. Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.1 Wet natuurbescherming).

4.3.4. Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of

3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.3.5. Conclusie

Wat betreft flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht door het planvoornemen op zowel omliggende beschermde natuurgebieden of op eventueel in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar wat betreft het sectorale aspect natuur.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

De Fascinatio Boulevard is de wijkontsluitingsweg voor de wijk Fascinatio. Deze weg loopt als een singel rondom de wijk en sluit in het zuiden aan op de Rivium Boulevard en de N210 (Abram v. Rijkevorselweg). De N210 sluit in het westen aan op de Rijksweg A16. Door deze omstandigheden is de wijk vanuit alle windrichtingen goed bereikbaar. De functiewijziging van het plangebied, zodat maximaal 42 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd in plaats van een bedrijfsgebouw of woon-werkwoningen, zorgt niet voor congestieve problemen op de Fascinatio Boulevard omdat deze weg op de nieuwe ontwikkelingen is ontworpen.

Ten noordoosten op circa 500 meter van het plangebied is metro- en busstation Capelseburg gelegen. De locatie is derhalve ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer richting de metrostations Rotterdam Centraal, Rotterdam Prins-Alexander en Capelle Centrum.

Om het plangebied te ontsluiten is één inrit voor auto's voorzien aan de Fascinatio Boulevard. Voor langzaam verkeer zijn twee extra inritten voorzien. Eén inrit wordt in het midden van het perceel voorzien, zodat op efficiënte wijze de hoofdingang van het gebouw kan worden bereikt. Op deze wijze kan het appartementengebouw op een goede en verkeersveilige situatie worden ontsloten. Deze worden ingepast met inachtneming van de aanwezige groenstructuur in de vorm van een bomenrij.

4.4.2. Parkeren

Beleid

Op 14 december 2015 is het parkeerbeleid 2015 Capelle aan den IJssel door de gemeenteraad vastgesteld, genaamd 'De Parkeernormen 2015 Capelle aan den IJssel'.

Mobiliteit, en meer specifiek het bezit en gebruik van auto's en fietsen zal naar verwachting in de komende jaren blijven groeien. Als gevolg daarvan is de vraag naar parkeerplaatsen voor de auto en fiets toegenomen en zal deze blijven toenemen. Parkeerplaatsen nemen waardevolle ruimte in. Het is van belang dat bij de hiervoor te maken keuzes (aantal en verschijningsvorm) bij (ver)bouwprojecten rekening gehouden wordt met actuele uitgangspunten zodat de kwaliteit van de leefomgeving kan behouden blijven en dat er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden geboden.

Een tekort aan parkeercapaciteit kan een bron voor overlast in een (centrum)gebied of (woon)buurt zijn. Een goede sturing en afweging van belangen is een noodzaak bij het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn daarbij een hulpmiddel. Door middel van parkeernormen kan een goede inschatting worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte van nieuwe (ver)bouwprojecten.

De Gemeente Capelle aan den IJssel wil de vraag naar parkeergelegenheid goed blijven faciliteren, maar wel op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid van de stad in zijn geheel als de verschillende delen daarvan (het centrum, de woonwijken, de bedrijventerreinen e.d.) kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. De gemaakte beleidsmatige afwegingen en keuzes hebben geresulteerd in het Parkeerbeleid 2015. In dit beleidsplan wordt onder meer benoemd dat de veroorzaker van de parkeervraag behorende bij een nieuw- of verbouwproject verantwoordelijk wordt gesteld voor het realiseren van de daartoe benodigde parkeerplaatsen. Daar zijn echter nieuwe, goede en heldere kaders voor nodig. Initiatiefnemers en bouwers moeten op voorhand weten waar ze op het gebied van parkeren aan moeten voldoen. Dit schept duidelijkheid naar alle partijen. Ook omwonenden en overige belanghebbenden hebben recht op deze duidelijkheid over waar ze aan toe zijn en wat ze kunnen verwachten bij deze nieuw- of verbouwplannen ten aanzien van parkeren.

Deze Parkeernormen 2015 is een aanvulling op het Parkeerbeleid 2015 en vervangt de vorige Nota uit 2006. Het beleid levert de kaders teneinde de uitkomsten voor het parkeervraagstuk aan de voorkant van het planproces te genereren en zo nodig te vertalen naar verplichtingen.



Bovenaanzicht gebouw en buitenruimte

Beoordeling plan

Auto

Nieuwe ontwikkelingen moeten aan de parkeernormen voldoen. Bij veranderingen van de bestaande situatie, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van een functie of een gebied, hanteert de gemeente Capelle aan den IJssel de systematiek van parkeernormering.

Uit onderzoek blijkt dat het autobezit per huishouden sterk afhankelijk is van zaken als de oppervlakte van de woning, de locatie en het soort woning. De parkeernormen van de gemeente Capelle aan den IJssel zijn hierop afgestemd.

Uit de gemeentelijke parkeernota volgt dat afhankelijk van de oppervlakte van een woonappartement de volgende normen gelden:

- <100 m², norm 1,5 pp/w;
- 100 tot 160 m², norm 1,8 pp/w;
- >160 m², norm 2 pp/w.

Het nieuwbouwplan omvat maximaal 42 woonappartementen. Binnen het plangebied worden 82 parkeerplaatsen op een parkeerterrein rondom het appartementengebouw gerealiseerd. Er worden 7 appartementen gerealiseerd met een grootte van 100-160 m² (met een norm van 1,8 pp/w) en er worden 35 appartementen gebouwd met een grootte van <100 m² (met een norm van 1,5 pp/w). Met de realisatie van 82 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen. Ook worden parkeerplaatsen beschikbaar gesteld voor het publiek (de resterende parkeerplaatsen). Dit wordt met borden en wegbewijzing geregeld. De parkeerplaatsen zijn aan de zijkant en achter het gebouw voorzien.

Fiets

Bij het bepalen van de behoefte aan fietsparkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouwing of functiewijziging wordt eveneens uitgegaan van 'parkeernormen'. De parkeernormen voor fietsen zijn gebaseerd op de Publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW 317, Oktober 2012".

Voor appartementen met fietsenberging dient deze ruimte te bieden aan minimaal 2-3 plekken per woning. Voor een appartement zonder fietsenberging is dit 0,5 - 1 plaats per woning t.b.v. een buurtstalling met fietstrommels. Uitgaande van deze fietsparkeernorm moeten de maximaal 42 bergingen bij de woonappartementen ruimte bieden aan minimaal 84 fietsen (2 per berging). Omdat alle appartementen een eigen berging krijgen waar minimaal 2 fietsen in kunnen worden geparkeerd wordt ook voldaan aan de fietsparkeernorm. Voor bezoekers worden voorzieningen getroffen op eigen terrein.

4.5. Kabels en leidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek conform NEN5740 plaats te vinden. Met dit verkennend onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Voor de bouw van de wijk Fascinatio is een grootschalig bodemonderzoek en bijbehorende bodemsanering uitgevoerd. Hierbij is een leeflaag bodem met de bodemkwaliteit 'wonen' op de bestaande bodem gestort. De leeflaag bestaat uit een onderste regulerende laag met een slechte doorlatendheid. Deze laag is circa 20 cm dik. De leeflaag erboven heeft een matig tot goede doorlatendheid en heeft een dikte van circa 110 cm. In de regulerende laag is drainage aangelegd om het waterpeil te kunnen reguleren in de wijk.

In januari 2020 heeft opnieuw een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek plaatsgevonden, specifiek gericht op dit plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de leeflaag tot een diepte circa 1,5 m-mv aanwezig is, onder deze diepte wordt de baggerspecielaag waargenomen. In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn plaatselijk lichte bijmengingen met baksteen waargenomen. In de opgegraven en geïnspecteerde grond zijn geen asbestverdachte materiaal waargenomen. De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van 1,24 m-mv. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat grond van de leeflaag (0-1,0 m-mv) niet verontreinigd is met de stoffen uit het standaardpakket. De gehalten aan PFOA, PFOS en overige PFAS in de bovengrond (0-0,5 m-mv) overschrijden de tijdelijke landelijke achtergrondwaarde niet. In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn analytisch geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor de leeflaag geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Op basis van de resultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de leeflaag kan worden beschouwd als niet-asbestverdacht.

4.7. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Weg- en spoorwegverkeerslawaaï

Het plan is gelegen binnen de geluidzones van de Rijksweg A16, de N210, de Fascinatio Boulevard en de metrolijn Capelsebrug-Kralingse Zoom. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van wegverkeerslawaaï wordt overschreden door de Fascinatio Boulevard, de Abram van Rijckevorselweg en de snelweg A16. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB voor de Fascinatio Boulevard en de Abram van Rijckevorselweg wordt niet overschreden. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB voor de snelweg A16 wordt ook niet overschreden.

De geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door de metrolijnen bedraagt maximaal 63 dB Lden op de noordgevel van de bebouwing. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB. Er dient derhalve een hogere grenswaarde aangevraagd te worden.

Er dienen derhalve Hogere Grenswaarden te worden aangevraagd voor zowel wegverkeerslawaaï als voor railverkeerslawaaï. Omdat het in totaal om slechts 42 woningen op kavel NK9 gaat is het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren, niet reëel en niet doelmatig. Wel dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï zonder toepassing van de aftrek op grond van artikel 110 Wgh. De binnenwaarde moet conform het Bouwbesluit 33 dB zijn.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen buiten geluidszones van gezoneerde industrieterreinen. Derhalve hoeft met deze geluidbron geen rekening te worden gehouden.

Conclusie

Voor weg- en railverkeerslawaaï wordt gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan Hogere Grenswaarden verleend. De aspecten industrie- en spoorweglawaaï vormen geen belemmering voor dit plan.

4.8. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

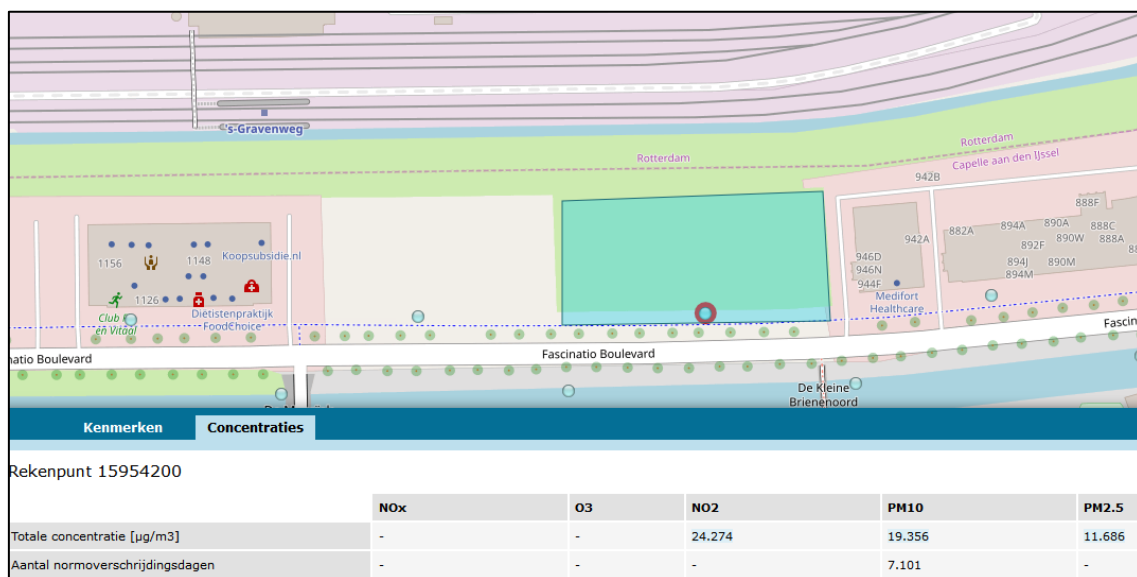
Beoordeling plan

Het planvoornemen ziet op de realisatie van zes woningen (ten koste van één woning). Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder

toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat direct ten zuiden van het plangebied - ter plaatse van het rekenpunt aan de Fascinatio Boulevard - zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.



Uitsnede monitoringstool NSL bij rekenpunt plangebied

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties. De bebouwingsrand rondom de Fascinatio Boulevard - waar het plangebied onderdeel van uitmaakt - is namelijk bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Binnen deze bedrijfsbestemming is een veelvoud aan bedrijfstypen toegestaan, zoals kantoren, instellingen in de dienstverlenende sfeer, handelsbedrijven, een showroom, maar ook bedrijven en instellingen gericht op persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke doeleinden of sportieve en recreatieve voorzieningen.

Vanwege de aanwezigheid van meerdere bedrijven, alsook de aanwezigheid van het remise station van de RET ten noorden van de planlocatie en de A16 en N210 nabij de planlocatie, is het plangebied aan te duiden als 'gemengd gebied'. Er is namelijk sprake van meerdere niet-woonfuncties in de directe omgeving en de locatie is gelegen in de oksel van meerdere wegen die tot hoofdinfrastructuur behoren. De oorspronkelijke richtafstanden worden daarom verminderd met één afstandsstap. Omdat het gaat om hoofdzakelijk 3.1-bedrijven (maximaal) in de nabijheid van het plangebied geldt hier een aan te houden richtafstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen in dit geval.

Binnen 30 meter van het plangebied is er sprake van één inrichting, namelijk Medifort. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het maken van sterilisatieapparaten voor bijvoorbeeld de medische wereld. Het bedrijf heeft een kantoorvestiging op deze locatie direct naast het plangebied. Voor kantoren geldt een richtafstand van 0 meter, waardoor feitelijk aan de richtafstanden kan worden voldaan. De overige bedrijven in de 3.1-bedrijvenrand rondom de Fascinatio Boulevard bevinden zich niet binnen 30 meter van het plangebied.

Buiten de 3.1-bedrijven is er sprake van een metro remise station. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter, omdat dit type bedrijf de milieucategorie 3.2 bevat. De functieaanduiding conform het vigerend bestemmingsplan Prinsenland die ter plaatse het remise station en haar activiteiten mogelijk maakt is gelegen op 57 meter afstand, waardoor aan de richtafstanden kan worden voldaan.

In de huidige situatie mag er op de planlocatie bedrijfsbebouwing worden gebouwd. Echter is het ook mogelijk woon-werkwoningen te realiseren. Dit is een woning met een daaraan (bouwkundig) gekoppelde of daarin opgenomen kleine bedrijfs- of praktijkruimte, atelier of kantoor, waarbij de bedrijfsfunctie ondergeschikt is aan de woonbestemming. Woonwerk-woningen zijn ook gevoelige functies en worden in dit kader hetzelfde beoordeeld. In dit geval is er daarom sprake van een gelijkwaardige situatie, omdat er op de planlocatie reeds gevoelige functies mogen worden gerealiseerd. Omdat er geen gevoelige functies worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie is een beoordeling met het oog op de omliggende niet-woonfuncties strikt genomen niet noodzakelijk.

De woonwijk is opgebouwd met het oog op het mengen van verschillende functies nabij knooppunten. In een dergelijk gemengd gebied is sprake van meer omgevingslawaaï en een daarbij behorend woon- en leefklimaat. In dit kader is het realiseren van appartementen in plaats van bedrijfsbebouwing of woon-werkwoningen verenigbaar. Ten aanzien van geluid is een akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaï uitgevoerd. In paragraaf 4.7 is hierop ingegaan.

Anderzijds brengt het planvoornemen geen belemmering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat deze functies niet in de huidige bedrijfsvoering worden gehinderd vanwege het feit dat er in de huidige situatie ook woon-werkwoningen mogen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe

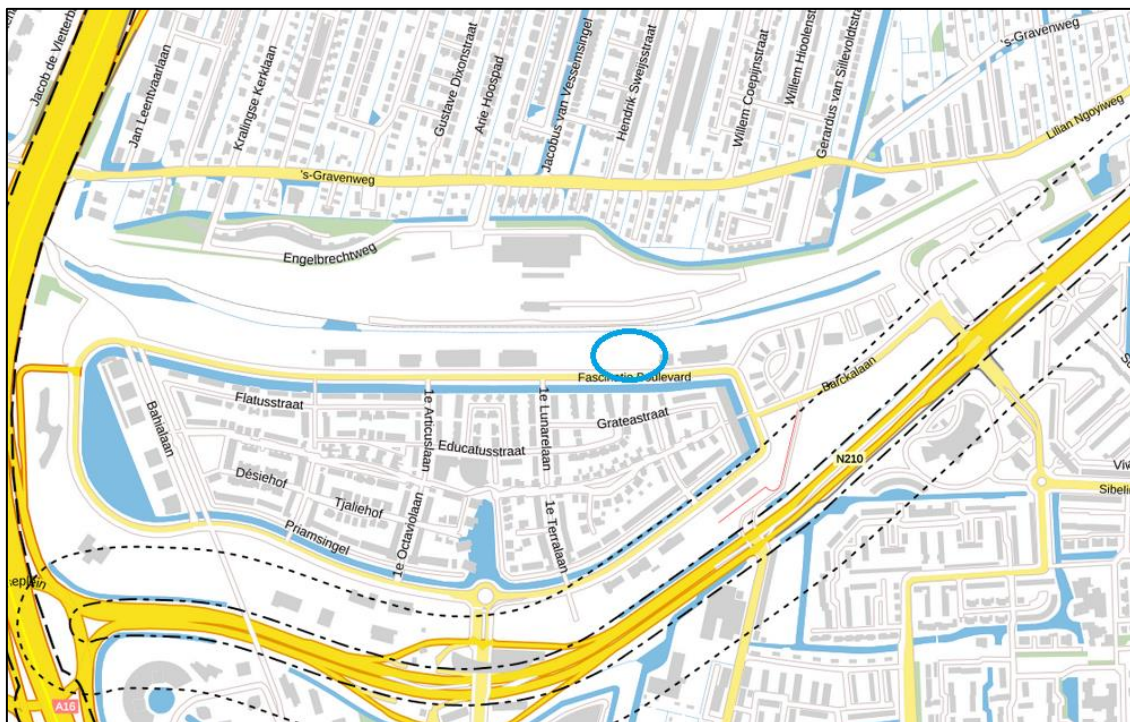
veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.



Uitsnede Professionele Risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

Beoordeling plan

Op basis van de Professionele risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied relevante externe veiligheidsbronnen aanwezig zijn.

De N210 loopt in oost-west richting op circa 300 meter afstand ten zuidoosten langs het plangebied. Deze weg maakt onderdeel uit van de route gevaarlijke stoffen van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Het aantal transporten op deze weg is beperkt, zodat er geen sprake is van een PR 10^{-6} -contour (bron: 'Risico-inventarisatie Capelle aan den IJssel 2012'). Omdat er geen sprake is van een PR 10^{-6} -contour bestaat er logischerwijs geen knelpunt ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is bepaald op 0,29 keer de oriëntatiewaarde.

De verder gelegen bronnen als het benzineservicestation van Tango Rivium Zuid en Noord aan de transportroutes N219 en de Hollandsche IJssel hebben een invloedsgebied, maar die reikt niet tot het plangebied. Deze zijn voor de beschouwing van de externe veiligheid dan ook niet ruimtelijk relevant.

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft in het kader van het overleg bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening eerder advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Dit advies is ook van toepassing op voorliggend plan waarin aandacht voor de risicobronnen, selectie van incidentscenario's, zelfredzaamheid, beheersbaarheid, advisering, resteffect en bestuurlijke overweging centraal staan.

In dit eerdere advies (bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug) heeft de brandweer aangegeven dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voldoende zijn. Daarnaast worden bouwkundige veiligheidsmaatregelen geadviseerd binnen 35 meter van de N210 (de 1% letaliteitscontour). Het plangebied is gelegen op ca. 300 meter afstand van de N210 waardoor bouwkundige veiligheidsmaatregelen niet noodzakelijk zijn.

Aandachtspunten van VRR zijn verder:

- Draag zorg voor goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'
- Eventuele herontwikkelingen binnen de 15 kW/m² contour van de N210 zodanig te realiseren dat aanwezige personen veilig van een mogelijk incident op de N210 kunnen vluchten. Hierdoor wordt de zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd en het aantal slachtoffers beperkt.

Met in achtneming van de omschreven situatie en maatregelen wordt het restrisico acceptabel geacht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde realisatie van maximaal 42 wooneenheden.

4.11. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 42 wooneenheden in plaats van een bedrijfsgebouw of woon-werkwoningen. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals

gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Saxum Fascinatio' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Saxum Fascinatio'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0502.PBP20SAXUM-4001.

5.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3. Toelichting op de regels

5.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

5.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

[Artikel 4 Wonen](#)

De bestemming Wonen is opgenomen voor de bouw van maximaal 42 woonappartementen in een gebouw met een maximum bouwhoogte van 22 meter. Het gebouw moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. De bestemming staat de bouw van gestapelde bouw toe en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water parkeervoorzieningen,

verhardingen, nutsvoorzieningen, bergingen, (fiets)parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen en kunstwerken.

[Artikel 5 Waarde - Archeologie 1](#)

Om de archeologische waarden en verwachtingen veilig te stellen, zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de verschillende zones uit de gemeentelijke Nota archeologie (2010) en de Archeologische kenmerken- en waardenkaart. Voor dit bestemmingsplan geldt één zone, namelijk 'Waarde - Archeologie 1'.

[Artikel 6 Waterstaat - Waterkering](#)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming en onderhoud van de waterkering.

5.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht bij een procedure waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.12 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

In artikel 3.1.6 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgesteld dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om de gronden te gebruiken voor de appartementen als vanwege kosten de realisatie onmogelijk is. De realisatie van het bouwplan komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Er zijn geen gemeentelijke investeringen mee gemoeid. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst, die voor dit project is afgesloten. Het kostenverhaal is hierin geregeld. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Bij de verlening van de vergunning besluit het bevoegd gezag geen exploitatieplan vast te stellen zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de plankosten anderszins verzekerd zijn. De initiatiefnemers kunnen de kosten voor de ontwikkeling dragen.

Het plan wordt gerealiseerd op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De kosten en baten van de ontwikkeling passen binnen het kader van de wettelijke grondexploitatie doordat de hogere kosten van de gemeente door middel van de anterieure overeenkomst verhaald worden. Een planschadeovereenkomst maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan wordt dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Stedin, HHSK, Archeologie Rotterdam en Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimenerwaard. Het hoogheemraadschap heeft een opmerking geplaatst over de regionale waterkering en de waterloop ten noorden van het plangebied. Deze opmerking is verwerkt paragraaf 4.2.2 van de toelichting in dit bestemmingsplan.

Op 16 december 2019 is het plan op een algemene bewonersavond gepresenteerd.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis.

Er is één zienswijze ingekomen. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen is nader ingegaan op de zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze is één wijziging doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1.	Watertoets
Bijlage 2.	Stikstofdepositie berekening
Bijlage 3.	Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek
Bijlage 4.	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
Bijlage 5.	Nota van beantwoording zienswijzen