

Toelichting Bestemmingsplan

**'Marathon 9 (locatie voormalig
bankgebouw)'
te Krimpen aan den IJssel**



September 2016

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Bestaande en beoogde situatie	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Het gebied	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Nieuwe situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. Kwaliteit van de leefomgeving	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Waterhuishouding	21
4.7 Flora en fauna	22
4.8 Verkeer	22
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.10 Kabels en leidingen	24
4.11 Milieueffectrapportage	24
5. Juridische plantoelichting	25
6. Economische uitvoerbaarheid	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening/zienswijzen	27
7.1 Vooroverleg	27
7.2 Zienswijzen	27

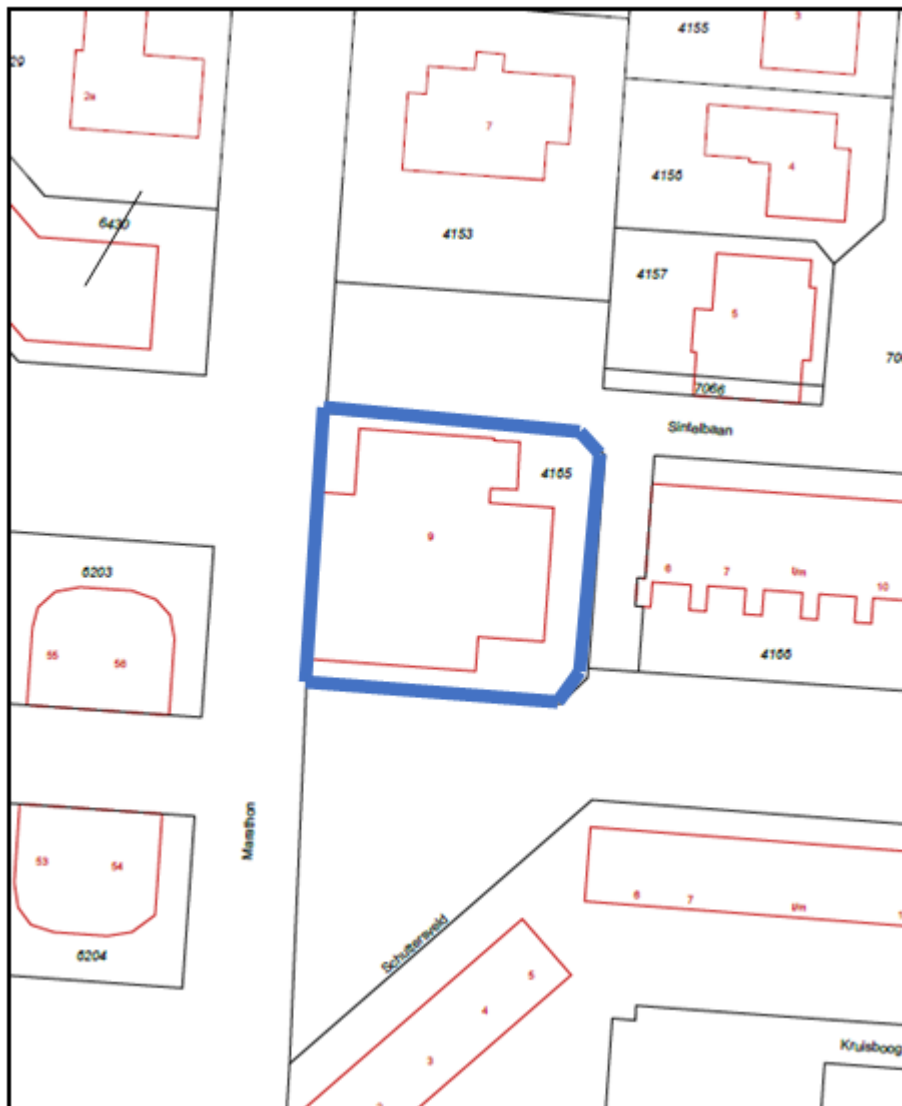
Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek (Mbs Moerdijk Bodemsanering b.v., d.d. 8 december 2015, projectnr. 2025.02.151.r1)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, d.d. 22 april 2016, rapportnr. VL.1617.R01)
- Stedenbouwkundig advies (Rho adviseurs, d.d. 31 maart 2016).

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

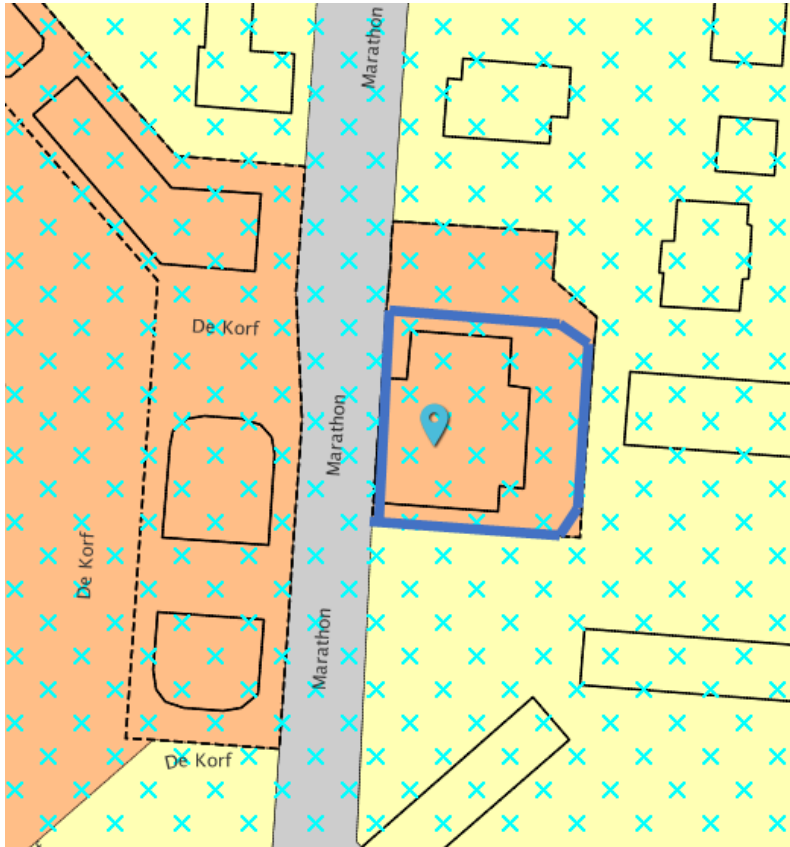
Initiatiefnemer, Aannemingsbedrijf Batenburg B.V. te Bergschenhoek, wenst het kantoorgebouw aan de Marathon 9 te Krimpen aan den IJssel te verbouwen tot woongebouw. Op de locatie was voorheen een bank gevestigd. Aan het gebouw wordt een derde bouwlaag toegevoegd. Het plangebied is kadastraal bekend sectie C nummer 4156 gemeente Krimpen aan den IJssel en heeft een oppervlakte van 806 m².



1.2 Het (vigerende) bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwperceel geldt het bestemmingsplan 'Langeland'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Krimpen aan den IJssel vastgesteld op 25 april 2013.

Uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan blijkt, dat op het bouwperceel de bestemming 'Gemengd' ligt. Uit de regels die behoren bij deze bestemming blijkt dat er ter plaatse geen woongebruik is toegestaan.



figuur 2: verbeelding huidige bestemmingsplan met in blauw bouwperceel.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Het gebied.

Het plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van de gemeente Krimpen aan den IJssel. Het gebied wordt gekenmerkt als gebied met voornamelijk woningen. Ten westen van de Marathon ligt het winkelcentrum 'De Korf' met winkels en kantoren .

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Marathon 9 een kantoorgebouw aanwezig waarin voorheen een bank was gevestigd. De omliggende grond is verhard.



Figuur 3: luchtfoto

Het te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de Sportsingel, Marathon, Sintelbaan en de Schuttersveld.



figuur 4: Bestaand gevelbeeld.

2.4 Nieuwe situatie

Het bouwplan behelst een appartementengebouw met 9 woonappartementen. Op de eerste bouwlaag komen drie appartementen, op de tweede bouwlaag vier appartementen. Er wordt een extra derde bouwlaag gerealiseerd met nog twee appartementen. De totale bouwhoogte bedraagt 10.5 m. De footprint van het gebouw blijft hetzelfde.



Noordgevel



Zuidgevel



Westgevel



Oostgevel

Figuur 5: Gevelbeelden nieuwe situatie

De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft advies gevraagd aan Rho adviseurs over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het bouwplan. In het advies d.d. 31 maart 2016, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, wordt het volgende geconcludeerd:

‘Het gebouw wordt op een zorgvuldige wijze aangepast, waarbij de oorspronkelijke massa herkenbaar blijft en een zorgvuldige detaillering wordt toegepast. Ook de overgang naar de openbare ruimte is zorgvuldig en draagt bij aan de groene sfeer rond het gebouw. De benodigde parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte worden opgelost.

Het architectonisch ontwerp heeft door de locatie van de opbouw en de plaatsing en vormgeving van de terrassen en balkons slechts een gering effect op de privacy van omwonenden en de en bezonning van omliggende kavels. De herontwikkeling van het kantoorgebouw naar 9 appartementen is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is een goede nieuwe bestemming van het leegstaande gebouw.’

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (ook wel aangeduid als ‘SER-ladder’. Hierna wordt op deze SER-ladder ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Bro toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Bro en de door het Ministerie van I&M uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

De SER-ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede ontsluiting.

Beoordeling treden:

In de jurisprudentie is inmiddels bepaald dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet te kwalificeren zijn als ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. Alleen indien sprake is van “zodanige functiewijzigingen” kunnen dergelijke planologische gebruikswijzigingen wel gekwalificeerd worden als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Dit zou het geval kunnen zijn indien de functiewijziging van invloed is op het woon- en leefklimaat. Dat is in onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde omdat er in plaats van een gemengde bestemming een woonbestemming wordt gerealiseerd die minder belastend is op de omgeving.

Daarnaast wordt er geen extra ruimtegebruik in beslag genomen omdat de appartementen in het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Tot slot is in de jurisprudentie inmiddels duidelijk geworden dat de realisering van 10 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (Abrs 4 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:653). Het betreft in onderhavige ontwikkeling de realisering van 9 appartementen.

Het bovenstaande betekent dat onderhavige ontwikkeling niet ladderplichtig is. Het plan voldoet dan ook aan dit onderdeel.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Ook is via een aanvulling van het Barro een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de SER-ladder en is het plan tevens niet in strijd met de inhoud van het Barro.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een van deze gebieden. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.2 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014.

Visie Ruimte en Mobiliteit/Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Het uitgangspunt hierin is vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;

3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de Verordening Ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014).

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft hier namelijk een herinrichting van bestaand stads- en dorpsgebied. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Woonvisie 2011-2020.

Op 12 oktober 2011 heeft de Provinciale Staten de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging.

Centraal in het beleid staat dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Een schets van de rol van de provincie en haar voornaamste gesprekspartners geeft inzicht in het krachtenveld van de Zuid-Hollandse woningmarkt. Uit de analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen gepland zijn dan nodig, dat de kwaliteit van de huidige voorraad kan worden verbeterd en dat voor een deel van de woningmarkt er een disbalans tussen vraag en aanbod is. De analyse is basis voor een bijstelling van de ambities van de provincie op het gebied van wonen: iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Dat geldt niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst. Daarvoor is balans tussen de huidige en de gewenste voorraad nodig en moet de (energetische) kwaliteit van de bestaande voorraad verbeteren. Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om de gewenste voorraad in 2020 te bereiken. In de sturingsfilosofie van de provincie wordt het belang van regionale woonvisies onderstreept en de sturing op kwaliteit uitgewerkt. De concrete acties die hieruit volgen, worden na vaststelling van deze Woonvisie uitgewerkt in een uitvoeringsagenda Wonen. Bij de totstandkoming van deze visie zijn verschillende partners uit het interne en externe speelveld betrokken, zoals markt, bestuurskundigen, regio's, gemeenten en corporaties.

Het Afwegingskader Woningbouw wordt gebruikt om te beslissen hoe de vraagkant van de woningmarkt moet worden ingevuld. Uitgangspunt is 'kwaliteit boven kwantiteit'. De onderstaande stappen zijn een volgorde van beschrijving van de te ondernemen stappen om een antwoord te formuleren op de woningbehoefte en gaan tevens in op de ruimtelijke vraag:

1. Benut de bestaande voorraad. Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad.
2. Transformeer de bestaande voorraad, waardoor woonmilieus beter in balans raken.
3. Voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden (Bouwen binnen bestaande stedelijk en dorps gebied. Binnen de Zuidvleugel is gekozen is om deze woningen in hoge dichtheid rond hoogwaardig openbaar vervoer te concentreren.);
4. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa met het oog op behoud van voorzieningen in stedelijk gebied in de Zuidvleugel, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.
5. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa vanuit optiek van kernenbeleid, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.
6. Wijzig de contouren.

De provincie monitort jaarlijks de voortgang van de woningniewbouw in Zuid-Holland en blikst vooruit. De resultaten staan in de monitor Wonen en vormen input voor regionale woonvisies. De basis voor de monitor zijn de ambities uit woonvisies.

Onderhavig plan past binnen deze visie omdat het woonmilieu ter plaatse verbetert. Immers de gemengde bestemming ligt in een woongebied. Door de gemengde bestemming ter plaatse te verwijderen ontstaat een beter woonmilieu.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2003-2030

In september 2004 heeft de gemeente Krimpen aan den IJssel de structuurvisie ‘Ruimte voor Ontwikkeling’ vastgesteld. In deze structuurvisie – met het jaar 2030 als horizon – verschuift de aandacht van uitbreiding met nieuw stedelijk gebied naar beheer, ontwikkeling en vernieuwing van het bestaande stedelijk gebied. Verander(en)de maatschappelijke omstandigheden en de daarmee samenhangende verander(en)de behoefte en vraag van de bevolking dienen als leidraad voor onderhoud en aanpassing van bestaand stedelijk gebied. Op het gebied van wonen worden vijf karakteristieke woonmilieus onderscheiden. Door de toenemende vergrijzing moet een substantieel van de nieuw te bouwen woningen levensloopbestendig zijn.

Naast de visie op het woongebied, is nog een aantal in de structuurvisie genoemde zaken relevant in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan Langeland. Zo moet er aandacht zijn voor water en bodemdaling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Woonvisie 2009-2030

De woonvisie van de gemeente Krimpen aan den IJssel heeft als titel ‘Goed wonen tussen wereldstad en Groene hart’. Wonen in Krimpen betekent wonen in een aantrekkelijke gemeente met een gevarieerd aanbod van woningen, winkels, scholen en andere voorzieningen. Maar ook: genieten van de rust van de groene Krimpenerwaard én profiteren van de goed bereikbare stedelijke voorzieningen van Rotterdam. Deze combinatie van voordelen maakt Krimpen aan den IJssel tot een mooie gemeente om te wonen. Het gemeentebestuur wenst deze situatie te behouden en te versterken. Hiertoe zijn vier ambities geformuleerd:

Ambitie 1: Voldoende nieuwbouw in verschillende woonmilieus: aansluitend bij de Woningvraag.

Nieuwbouw moet een bijdrage leveren aan de vijf onderscheidende woonmilieus van Krimpen aan den IJssel. Dit leidt tot een verdere differentiatie van het woningaanbod. Dit moet dubbele doorstroming bevorderen: van huur naar koop en van eengezinswoningen naar appartementen (voor senioren).

Ambitie 2: Behoud van kwaliteit in de bestaande wijken: door beheer, preventie en Herstructurering.

De grootste herstructureringsopgave ligt in het Centrum. Vooralsnog vindt er na 2015 geen sloop van sociale huurwoningen meer plaats. De nadruk komt te liggen op de herbestemming van woningen voor andere doelgroepen en de verbetering van de energetische kwaliteit.

Ambitie 3: Meer mogelijkheden voor woningzoekenden: meer keuzevrijheid en betere betaalbaarheid.

De gemeente Krimpen aan den IJssel zet zich in voor het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden en voor betaalbaarheid van woningen. Voor de koopwoningmarkt wordt ingezet op het vergroten van het aanbod 'maatschappelijk gebonden eigendom'. Daarnaast krijgt consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap meer aandacht.

Ambitie 4: Sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg: uitbreiding woonzorgzones voor senioren. Er is een programma Woonzorgzonerings vastgesteld. Het aantal levensloopbestendige woningen moet worden vergroot. Zo kunnen mensen ongeacht de aard en omvang van

hun zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen.

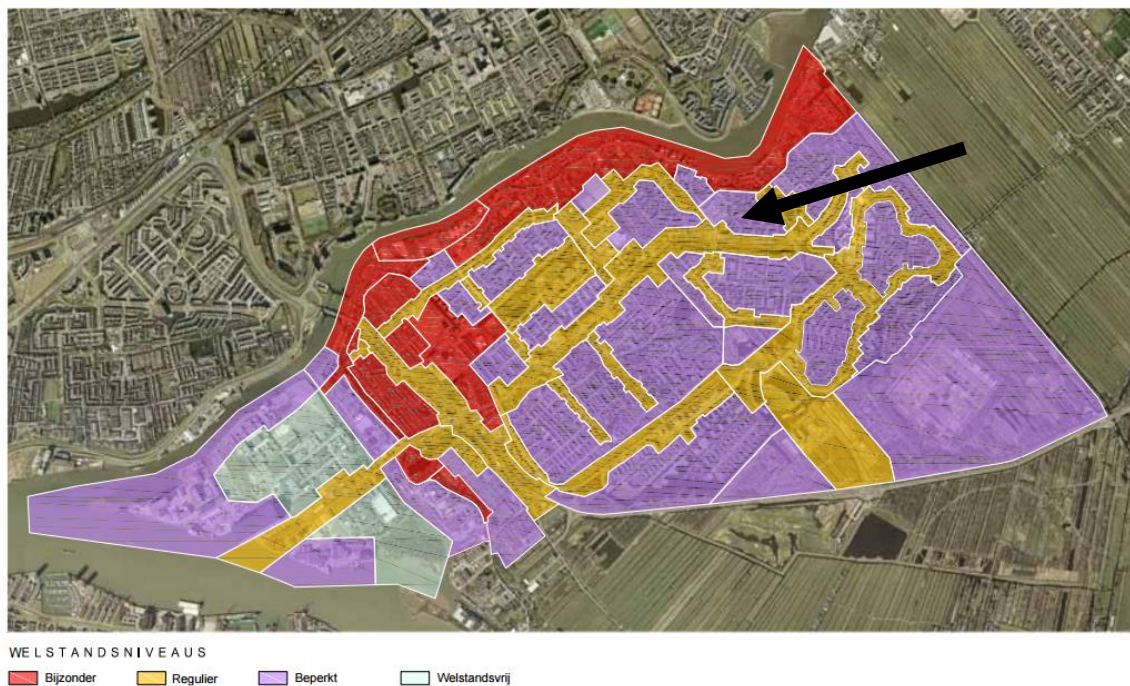
Welstandsnota nieuwe stijl

De welstandsnota nieuwe stijl is vastgesteld in december 2015 en van kracht geworden op 1 januari 2016 en heeft als motto: loslaten waar het kan, beschermen waar nodig! In de welstandsnota staat beschreven aan welke kwaliteitscriteria (uiterlijk en verschijningsvorm) een bouwwerk moet voldoen. De welstandscommissie beoordeelt hierop de aanvragen.

De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft deze nieuwe welstandsnota ontwikkeld omdat de vorige welstandsnota uit 2004 niet meer voldeed. De wet- en regelgeving in de ruimtelijke ordening is veranderd en er zijn nieuwe inzichten vanuit de politiek. Daarnaast wordt van de gemeente verwacht dat zij meer rekening houdt met wensen van haar inwoners. Daarom heeft het gemeentebestuur zich bij de herziening van de welstandsnota vooral gericht op het beperken van de regels en een vereenvoudiging van de toetsing. Verder heeft de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt omtrent de aanwijzing van 'welstandsvrije gebieden'.

Het uitgangspunt van de nota is: "regel niet wat zonder regel ook goed komt". De keuze om met minder regels te werken moet uiteraard wel stroken met de kwaliteitsambities die binnen de gemeente leven. Daarom hebben belangrijke historische structuren zoals: Oud Krimpen en de dijklinten, in de nota een beschermde status gekregen. Ook voor het centrum geldt een hogere ambitie. Beide gebieden vallen om deze reden onder een 'bijzonder welstandstoezicht'. Voor de belangrijkste routes door Krimpen aan den IJssel, dat wil zeggen de meest representatieve delen, maakt de gemeente de keuze voor een 'regulier welstandstoezicht'. Deze routes worden gezien als 'belevingsassen'. We bedoelen met name de Nieuwe Tiendweg, de C.G. Roosweg, maar ook andere wegen, zoals Ouverturelaan en Fresia.

Voor de planlocatie geldt dat zij valt onder Langeland. Dit gebied is in de nota aangewezen als 'Overige bebouwde gebieden'. In deze gebieden geldt een beperkt welstandsniveau.



Figuur 6 Welstandsniveaus met pijl bij plangebied.

De onderhavige aanpassing van het bestemmingsplan past binnen het centrale uitgangspunt dat is gekozen voor behoud en versterken van de kwaliteiten van het Wonen. Zoals hierboven al is aangehaald zal het woonmilieu door de verwijdering van de gemengde bestemming verbeteren.

Het uiteindelijke bouwplan zal worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodem

Bij de realisering van woningen is het van belang om inzicht te hebben in de vraag of de bodem uit oogpunt van milieu hygiene geschikt is om te worden gebruikt voor woondoeleinden. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Mbs Moerdijk Bodemsanering b.v., d.d. 8 december 2015, projectnr. 2025.02.151.r1).

Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De uitkomst van het onderzoek laat zien dat de bodem geschikt is om te worden gebruikt voor woondoeleinden.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

De onderzoekslocatie ligt direct aan de Marathon, een weg gelegen in een 30 km/uur gebied. Dergelijke wegen hebben zoals aangegeven volgens de Wgh geen geluidzone en formeel daarom ook geen onderzoeksplicht.

De geluidbelasting vanwege deze weg wordt, in tegenstelling tot de gezoneerde wegen, wel relevant geacht voor het akoestisch woon- en leefklimaat van het appartementencomplex. Op basis van jurisprudentie dient in dit soort gevallen de geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt te worden en is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het akoestisch klimaat onderbouwd.

Om deze reden is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai ingesteld (Kraaij akoestisch advies, d.d. 22 april 2016, rapportnr. VL.1617.R01). Het akoestisch onderzoek is ingesteld met het doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te beoordelen op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Op pagina 12 van het akoestisch rapport is het volgende overzicht opgenomen:

Omschrijving	Ligging	Geluidbelasting In L_{den} zonder aftrek	Kwalificatie
Appartement A	Begane grond	52 tot 58 dB	Redelijk tot matig
Appartement B	Begane grond	35 tot 48 dB	Goed
Appartement C	Begane grond	35 dB	Goed
Appartement D	1 ^e verdieping	52 tot 57 dB	Redelijk tot matig
Appartement E	1 ^e verdieping	37 tot 49 dB	Goed
Appartement F	1 ^e verdieping	37 dB	Goed
Appartement G	1 ^e verdieping	49 tot 55 dB	Goed tot matig
Appartement H	2 ^e verdieping	43 tot 55 dB	Goed tot matig
Appartement I	2 ^e verdieping	35 tot 48 dB	Goed

In het onderzoeksrapport is geconcludeerd:

- het akoestisch woon- en leefklimaat bij meer dan de helft van de appartementen als ‘goed’ beoordeeld kan worden;
- bij de appartementen met een beoordeling ‘matig’ tot ‘redelijk’, de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB nergens overschreden wordt ;
- alle appartementen in het gebouw voldoen aan een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat in een stedelijke situatie.

Het aspect geluid staat niet in de weg aan de realisering van het bouwplan.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wm is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.

b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.

c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.

d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

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 blijkens 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'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 9 woningen. Met de uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		54
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7: Nibm tool.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De (bedrijfs)woning heeft volgens van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geen milieuzonering.

De toekomstige appartementen worden gesitueerd in een bestaand woongebied. Tegenover het pand op ongeveer 15 meter afstand ligt een gemengde bestemming waar geen detailhandel of horeca gevestigd mag worden. De gemengde bestemming waar wel detailhandel en horeca gevestigd mag worden is gesitueerd op circa 50 meter afstand.

Het gebied laat een functiemening toe tot categorie B 1 en 2. Dit houdt in dat bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan voor zover deze bouwkundig afgescheiden zijn van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. De te bouwen appartementen staan bouwkundig los van de bedrijfsmatige bebouwing omdat er minimaal 15 meter tussen de beide gebouwen zit.

De toekomstige appartementen hebben ten opzichte van de bestaande woningen geen richtafstand.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

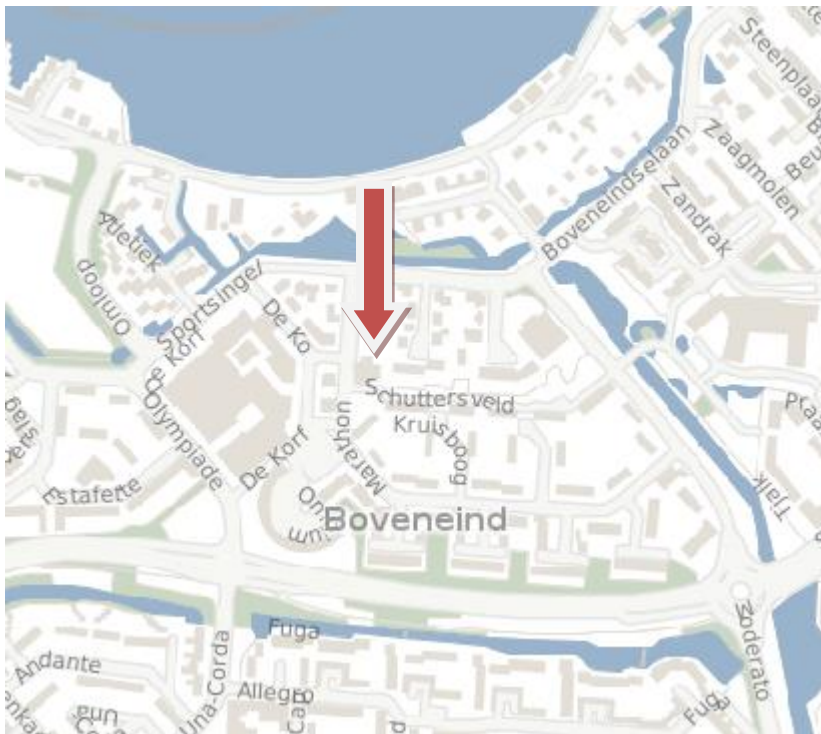
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. *De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.*



Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

In het Waterbeheerplan 2010-2015 staat hoe het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Dit plan is geldig tot de inwerkingtreding van het Waterbeheerplan 2016-2021 op 7 juli 2016. 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. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. 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 500m², dan moet deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt volgens NBW systematiek. Het plan is in het kader van het vooroverleg nog aan het Hoogheemraadschap voorgelegd.

Waterneutraal inrichten

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 er 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 het perceel waarop de nieuwe woning wordt geplaatst vrijwel geheel verhard. In de nieuwe situatie zal deze verharding niet toenemen.

Dit betekent dat er in het plan geen toename van verharding is. Er is dan ook feitelijk geen reden aanwezig om watercompensatie te realiseren.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. *Het complex is voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegene watergang. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding.*

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in de primaire waterkering dan wel op waterstaatsdoeleinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden in het gebied aanwezig.

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is thans al geheel bebouwd. Deze bebouwing blijft in tact. Voor de flora en fauna ter plaatse wijzigt er tengevolge van het plan dan ook niets. Om er zeker van te zijn dat er geen beschermde flora of fauna wordt verstoord, zal er een quick scan Flora en Fauna worden uitgevoerd. Voordat met de (ver)bouwactiviteiten wordt begonnen is dan het beeld aanwezig over de ecologische situatie van het voormalige bankgebouw.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied zal worden ontsloten via de Marathon. De ontsluiting zal plaatsvinden via de bestaande uitwegen. Door de realisering van de nieuwe appartementen zullen er 54 voertuigbewegingen er etmaal plaatsvinden. In de oude situatie zat op deze locatie een gemengde bestemming, waarbij ook de nodige verkeersbewegingen hoorden. De Marathon is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen van het plan te verwerken.

Parkeren.

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd, tenzij anderszins in de parkeervraag wordt voorzien. Hier is sprake van een aanwezig kantoor met een bepaalde parkeervraag die verdwijnt. Daarvoor in de plaats komt de parkeervraag van de nieuwe woningen.

Er is een parkeerberekening gemaakt met de volgende uitkomst:

Bestaande situatie

Kantoor met baliefunctie: 950 m².

De behoefte is:

	Matig stedelijk gebied	Sterk stedelijk gebied
Min.	24,7 pp (950 x 2,6 : 100)	19 pp (950 x 2,0 : 100)
Max.	29,45 pp (950 x 3,1 : 100)	23,75 pp (950 x 2,5 : 100)

Dit betekent dat feitelijk in het **openbare gebied 24,7 tot 29,45 parkeerplaatsen (uitgaande van matig stedelijk gebied en 19 tot 23,75 parkeerplaatsen (uitgaande van sterk stedelijk gebied)** aanwezig zijn die ‘gelabeld’ kunnen worden aan de locatie Marathon 9.

Nieuwe situatie

9 appartementen

De behoefte is:

	Matig stedelijk gebied	Sterk stedelijk gebied
Min.	12,6 pp (9 x 1,4)	11,7 (9 x 1,3)
Max.	19,8 pp (9 x 2,2)	18,9 (9 x 2,1)

Bij aanname **matig stedelijk gebied** was de parkeervraag van 24,7 tot 29,45 parkeerplaatsen, die opgelost wordt in openbaar gebied. In de nieuwe situatie is er behoefte aan 12,6 tot 19,8 parkeerplaatsen. Dit betekent een afname in de parkeervraag van 12,1 (bij de minimale variant) tot 9,55 parkeerplaatsen (bij de maximale variant).

Dit betekent dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de planvorming.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het bestemmingsplan geeft voor de planlocatie geen bijzondere archeologische waarde aan.

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad een archeologische beleidskaart, de onderliggende kaarten (geologische kaart, archeologische inventarisatiekaart en de waarden- en verwachtingenkaart) en de toelichting op de beleidskaart vastgesteld. Uit deze stukken blijkt dat er voor de planlocatie geen archeologische verwachtingswaarde geldt.

Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Door de gemeenteraad is op 25 april 2013 een cultuurhistorische waardenkaart, een bijbehorende catalogus beeldbepalende objecten en een notitie toelichting cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Uit deze waardenkaart blijkt dat er op de planlocatie geen beeldbepalende objecten dan wel beeldbepalende zones en elementen aangewezen zijn. Ook is op de planlocatie geen rijksmonument aanwezig.

4.10 Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage.

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

Hier gaat het om de herziening van een bestemmingsplan voor de realisering van 9 appartementen. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Verbeelding

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan zijn de bestemmingen 'Woongebied' en 'Verkeer' van toepassing. Dit stemt overeen met de bestemmingen die in het bestemmingsplan 'Langeland' aan de gebieden met woningen c.q. wegen en voetpaden zijn gegeven.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Op de onderhavige locatie ligt thans een gemengde bestemming. Voor de realisering van appartementen in het betreffende gebied wordt deze bestemming omgezet in de bestemming 'Woongebied'. Daarnaast wordt er een extra laag op het bestaande gebouw geplaatst. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt voor rekening van initiatiefnemer ontwikkeld. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Tijdens de vooroverlegfase is dit bestemmingsplan naar de diverse vooroverlegpartners gezonden. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

-Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Bij brief van 23 juni 2016, kenmerk 2016.04859, is bericht dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.

-Rijkswaterstaat

Bij mailbericht van 24 juni 2016 is bericht dat er geen belangen van Rijkswaterstaat West-Nederland-Zuid in het geding zijn bij het bestemmingsplan.

-Gasunie

Bij mailbericht van 27 juni 2016 heeft Gasunie Gastransport Services B.V. bericht, dat op grond van de toetsing van het plan de conclusie wordt getrokken dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

-provincie Zuid-Holland

Bij mailbericht van 13 juli 2016 is dat op grond van de informatie die de gemeente via het zogenaamde e-formulier aan de provincie heeft gegeven blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 23 juni gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn twee zienswijzen ingediend, die beiden later weer zijn ingetrokken.