

Bestemmingsplan

Krimpen aan den IJssel, Zandrak 66 (Crimpenersteyn)

Status: Vastgesteld

Datum: Juni 2024

Bestemmingsplan 'Krimpen aan den IJssel, Zandrak 66 (Crimpenersteyn)'

Plannaam: Krimpen aan den IJssel, Zandrak 66 (Crimpenersteyn)
IMRO-nummer: NL.IMRO.0542.BPLGZandrak66-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2024

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE.....	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE TER PLAATSE VAN HET PLANGEBIED.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING.....	12
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCAPPELIJKE INPASSING	13
3.3	BEELDKWALITEITSPLAN.....	15
3.4	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID.....	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	23
4.3	REGIONAAL BELEID	24
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR.....	35
5.7	ECOLOGIE	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	40
5.10	WINDHINDER.....	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	44
6.1	WATERPARAGRAAF	44
6.2	WATERTOETS.....	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	INSPRAAK	51
9.3	ZIENSWIJZEN	52

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING55

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	56
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	57
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK LOCATIE GEBOUWEN A EN B.....	58
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK LOCATIE GEBOUW C	59
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING	60
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ECOLOGIE LOCATIE GEBOUWEN A EN B.....	61
BIJLAGE 7	QUICKSCAN ECOLOGIE LOCATIE GEBOUW C.....	62
BIJLAGE 8	NADER ONDERZOEK ECOLOGIE	63
BIJLAGE 9	WATERTOETS	64
BIJLAGE 10	WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN	65
BIJLAGE 11	PARKEERONDERZOEK.....	66
BIJLAGE 12	WINDHINDERONDERZOEK.....	67
BIJLAGE 13	NOTA ZIENSWIJZEN	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de woonzorglocatie 'Zellingen, Crimpenersteyn', gelegen aan de Zandrak 66 in Krimpen aan den IJssel. De zorgorganisatie (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de bestaande, vrij massieve woonzorgbebouwing (met daarin 215 woonzorgeenheden) te slopen. Na voorgenoemde sloop zullen hiervoor in de plaats drie losstaande appartementengebouwen (met verschillende bouwhoogtes) worden gerealiseerd, met daarin in totaal maximaal 240 woonzorgeenheden. Deze nieuwbouw zal dusdanig worden ingepast in de omgeving dat de parkstructuur van de omgeving van de Crimpenersteyn meer in verbinding wordt gebracht met de woonwijk 'Boveneind'. Hierbij wordt, door de nieuwbouw te realiseren in losstaande gebouwen, de parkstructuur vergroot en de verblijfskwaliteit verbeterd.

In deze nieuwbouw maakt initiatiefnemer daarbij een onderscheid tussen deze appartementen, dit op basis van het concept "Wonen met 24 uren zorg" (W24) in gebouwen A en B, en "Wonen met een Plus" (W+) in gebouw C. Het bouwprogramma in de nieuwe situatie bedraagt circa 188 W24 woningen en circa 52 W+ woningen. Daarnaast is in de nieuwbouw (in gebouw B) ruimte op de begane grond voor een gemeenschappelijke voorziening (hierna vaker aangeduid als buurtkamer) van circa 800 m², bestaande uit een lunchroom, fysiopraktijk met inloop voor de wijk (Vitaal studio concept van De Zellingen), dagbestedingsruimte en ondergeschikte kantoorfuncties voor de woonzorginstelling. De gemeenschappelijke voorziening gaat tevens als buurtkamer-/wijkontmoetingscentrum fungeren voor de woonwijk Boveneind waartoe Crimpenersteyn behoort. Tenslotte worden er in het plangebied ook bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen zoals parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterberging aangelegd.

Het voorliggende planvoornemen kan op medewerking van de gemeente Krimpen aan den IJssel rekenen, maar is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Langeland'. Daarom is een algehele herziening van het voorgenoemde bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal in deze toelichting worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern van Krimpen aan den IJssel. Krimpen aan den IJssel is een plaats en gemeente in de Krimpenerwaard in de provincie Zuid-Holland. Wonen in Krimpen betekent wonen in een aantrekkelijke gemeente. Hierbij hoort 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. Het plangebied beslaat het beoogde woonzorgbouwprogramma en bijbehorende maatschappelijke gronden alsmede de gronden ten behoeve van openbaar (omliggend) gebied, zoals infrastructuur en/of parkeervoorzieningen, het (bestaande en/of te realiseren) groen en (bestaande) waterpartijen. In afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied (rode omlijning) ten opzichte van de kern Krimpen aan den IJssel en de omgeving (rode ster) weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Globale Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Krimpen aan den IJssel en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Krimpen aan den IJssel, Zandrak 66 (Crimpenersteyn)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0542.BPLGZandrak66-va01) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen;
- een toelichting met bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologische regime

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Langeland', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Krimpen aan den IJssel op 25 april 2013. Daarnaast is het gelegen binnen het veegbestemmingsplan 'Veeg-bestemmingsplan Langeland', dat is vastgesteld op 20 september 2018 door dezelfde gemeenteraad. Momenteel is het 'Veeg-bestemmingsplan 2 Langeland' in voorbereiding, deze ligt in ontwerp sinds 14 december 2023.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Rode contour is globale ligging van het plangebied, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Afbeelding 1.2 Uitsnede van de plankaart van vigerende planologische regime (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het totale plangebied is in de bestaande situatie voorzien van diverse bestemmingen, te weten de enkelbestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water-1', 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hierna volgt een korte beschrijving van de geldende bestemmingen en de strijdigheden.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen, zoals een park, maar ook voor verkeers- en parkeervoorzieningen (maar ook fiets- en/of voetpaden) en water en waterhuishoudkundige voorzieningen en ook speelvoorzieningen.

'Maatschappelijk'

Gronden met deze bestemming zijn in hoofdzaak bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder het bestaande woonzorgcentrum 'De Zellingen, Crimpenersteyn' reeds wordt begrepen. Tevens zijn deze bedoeld voor gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden als ook ondergeschikte detailhandel ten behoeve van deze voorzieningen alsook afzonderlijke kantoren die passen binnen deze genoemde functies. Dit met bijbehorende verkeers-, parkeer-, water- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen erven en terreinen.

Zoals weergegeven in de legenda van de uitsnede van de plankaart, is binnen deze bestemming een bouwvlak en een maatvoeringsvereiste opgenomen. Daarmee is bepaald dat gebouwen ten dienste van deze bestemming moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Tevens mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid middels genoemde aanduiding.

'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wegen, straten en paden, fiets- en voetpaden en verkeersregelinstanties met toebehorende bouwwerken.

'Water-1'

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, de waterhuishouding, bruggen en duikers, steigers en vlonders en verkeer te water.

'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, maar ter plaatse van de gronden in het plangebied zijn deze gronden in gebruik als erven, tuinen en paden, verkeers- en

verblijfsvoorzieningen en wegen en/of parkeervoorzieningen. De gronden bestemd middels deze bestemming in het plangebied zijn niet verder niet voorzien van een bouwvlak of maatvoeringsvereisten, zodat geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd met inachtneming van enkele regels.

'Waarde – Archeologie 4'.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden, daar waar mogelijk in de grond. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 10.000 m² beslaan.

Strijdigheid

Het voornemen gaat uit van de sloop van de bestaande bebouwing om hiervoor in de plaats drie losstaande appartementengebouwen (met verschillende bouwlagen) te realiseren, met daarin in totaal maximaal 240 woonzorgenheden, dit met bijbehorend groen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging/infiltratiemogelijkheden. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Langeland' en de daarop volgende veegplannen. Dit aangezien de gronden in het plangebied slechts gedeeltelijk van een passende bestemming (met een bouwvlak) zijn voorzien, om de bebouwing voor het woonzorggebruik toe te staan. Het bouwvlak van deze maatschappelijke bestemming is daarbij niet toereikend voor de gebouwen A en B, eveneens zijn de bouwregels qua maatvoeringen (bouwhoogte) ook niet toereikend. Een deel van de gronden (met name de gronden ter plaatse van het woonprogramma W+, gebouw C) heeft daarbij grotendeels een groen- en/of waterbestemming, het voornemen is daarom ook strijdig met de bouw- en gebruiksregels van deze bestemmingen.

Ter plaatse van het plangebied zullen de vigerende bestemmingen (bouw- en gebruiksregels) moeten worden herzien teneinde de ontwikkelingen van het nieuwe 'Crimpenersteyn' mogelijk te maken, voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. De gronden zullen worden voorzien van meerdere passende bestemmingen: een 'Woongebied' bestemming voor de bebouwing van het woon-zorginitiatief en enkele omliggende gronden, conform bestaande situatie op de gronden nabij het plangebied waar mogelijk wel herinrichting plaatsvindt (zoals groen- of parkeervoorzieningen of ontsluitingen) maar verder geen planologische wijzigingen plaatsvinden. Dit laatste geldt ook voor de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Waarde – Archeologie 4', deze worden conform de bestaande situatie (zoveel mogelijk) overgenomen op deze (overblijvende) gronden. Voor 'Groen' geldt dat deze bestemming ten opzichte van de bestaande situatie wordt vergroot, hetgeen in overeenstemming is met de stedenbouwkundige doelen van voorgenomen ontwikkelingen. Voor 'Verkeer' geldt dat een wenselijke ontsluitingsvoorziening van het plangebied af (ondermeer voor laden en lossen voor het woonzorggebruik) is opgenomen in deze bestemmingsregels, teneinde dit mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

- Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.
- Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Krimpen aan den IJssel beschreven.
- In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 6 de waterspecten.
- In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

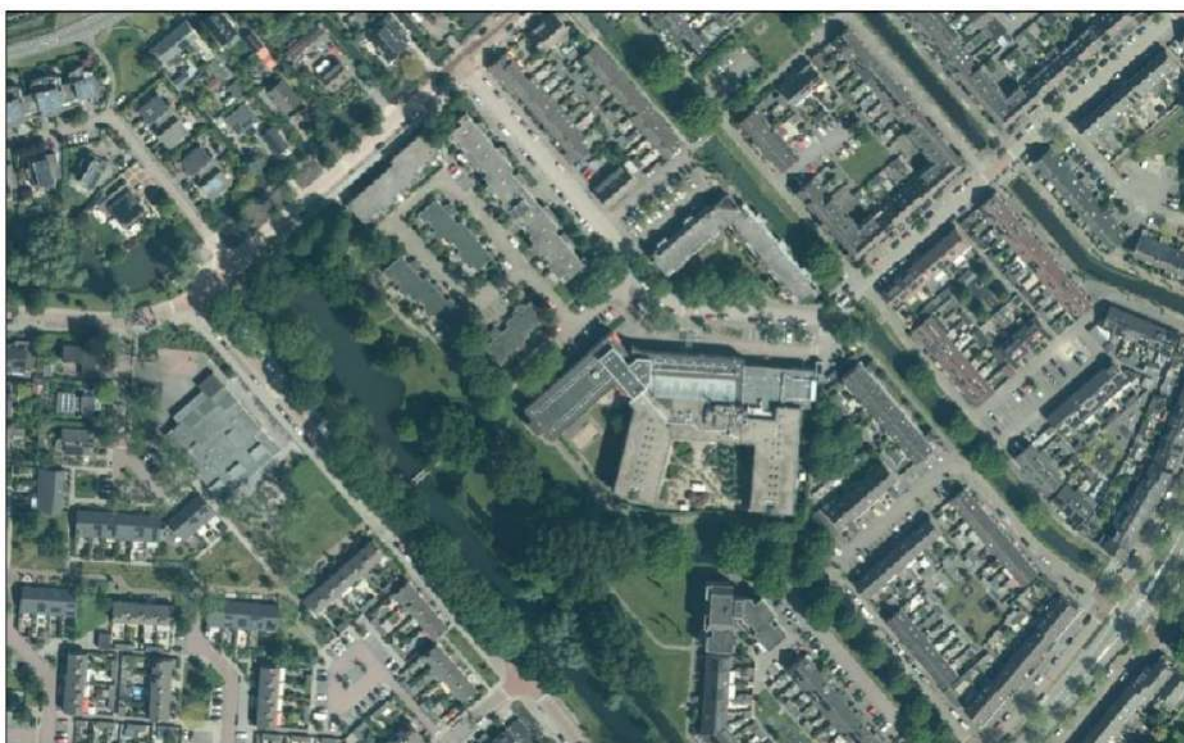
In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie ter plaatse van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied

Het plangebied en daarbij inbegrepen de bestaande woonzorglocatie 'De Zellingen, Crimpenersteyn', bevindt zich (aansluitend) ten noordoosten van de kern van Krimpen aan den IJssel. De belangrijkste structuurdragers in de omgeving zijn de Hollandsche IJssel op grotere afstand ten westen, de infrastructuur van de Zandrak direct aansluitend in het noorden, de omliggende woonwijken aansluitend ten westen, noorden en oosten en tenslotte het park (voorzien van zowel waterpartijen, groen als opgaande beplantingen en bomen) aansluitend ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied bestaat één groot gebied, waarbinnen het gedeelte ten westen volledig onbebouwd is en nagenoeg volledig in gebruik ten behoeve van groen- en waterdoeleinden. In deze contour zijn enkele watergangen aanwezig en ook opgaand groen als ook enkele (on)verharde wegen en/of paden. Uit overleggen met de gemeente en de buurt is gebleken dat dit gebied geschikt is voor herontwikkeling, met daarbij inbegrepen respect voor de groene omgeving. Het andere gedeelte (ten oosten) is voornamelijk in gebruik door het bestaande maatschappelijke gebruik (het woon-zorgcomplex), met bijhorende tuinen, verharding, parkeervoorzieningen (mede ten behoeve van de nabijgelegen woonwijk en woningen). In de huidige situatie vormt de massieve bebouwing van Crimpenersteyn een harde wand aan het park. Dit wordt versterkt door het gebrek aan aantrekkelijke randen op de begane grond (plinten). Mede gelet op de huidige afgesloten binnentuinen van De Zellingen is er beperkt sprake van synergie tussen het huidige Crimpenersteyn en het park. Het huidige Crimpenersteyn bevat 215 zorgeenheden en dit zijn traditionele zit-slaapkamers.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarop de huidige situatie in het plangebied en de omgeving zichtbaar is. In afbeelding 2.2 zijn enkele straatbeelden opgenomen. Tenslotte is in afbeelding 2.3 een schetsweergave van de massieve huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Maps Google)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Maps Google)



Afbeelding 2.3 Schetsweergave huidige situatie plangebied (Bron: Deze weergave is gemaakt door Rho adviseurs in opdracht van de gemeente)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de ruimtelijke situatie rondom het plangebied en de bredere omgeving alsook de huidige situatie in het plangebied zelf. In dit hoofdstuk 3 wordt op de voorgenoemde ontwikkelingen zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

De zorgorganisatie De Zellingen (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de bestaande woonzorgbebouwing (met daarin 215 woonzorgeenheden) te slopen. Sloop, met daaropvolgend nieuwbouw, biedt daarmee uitermate de mogelijkheid om zowel de parkstructuur (gelegen ten zuiden) meer in verbinding te brengen met de woonwijk 'Boveneind' (omringend én aansluitend aan de bestaande woonzorglocatie) alsook om middels nieuwbouw de woonzorgbebouwing meer open te stellen voor het park en de nabijgelegen woonwijk (bijvoorbeeld middels een buurtkamer of buurtontmoetingscentrum).

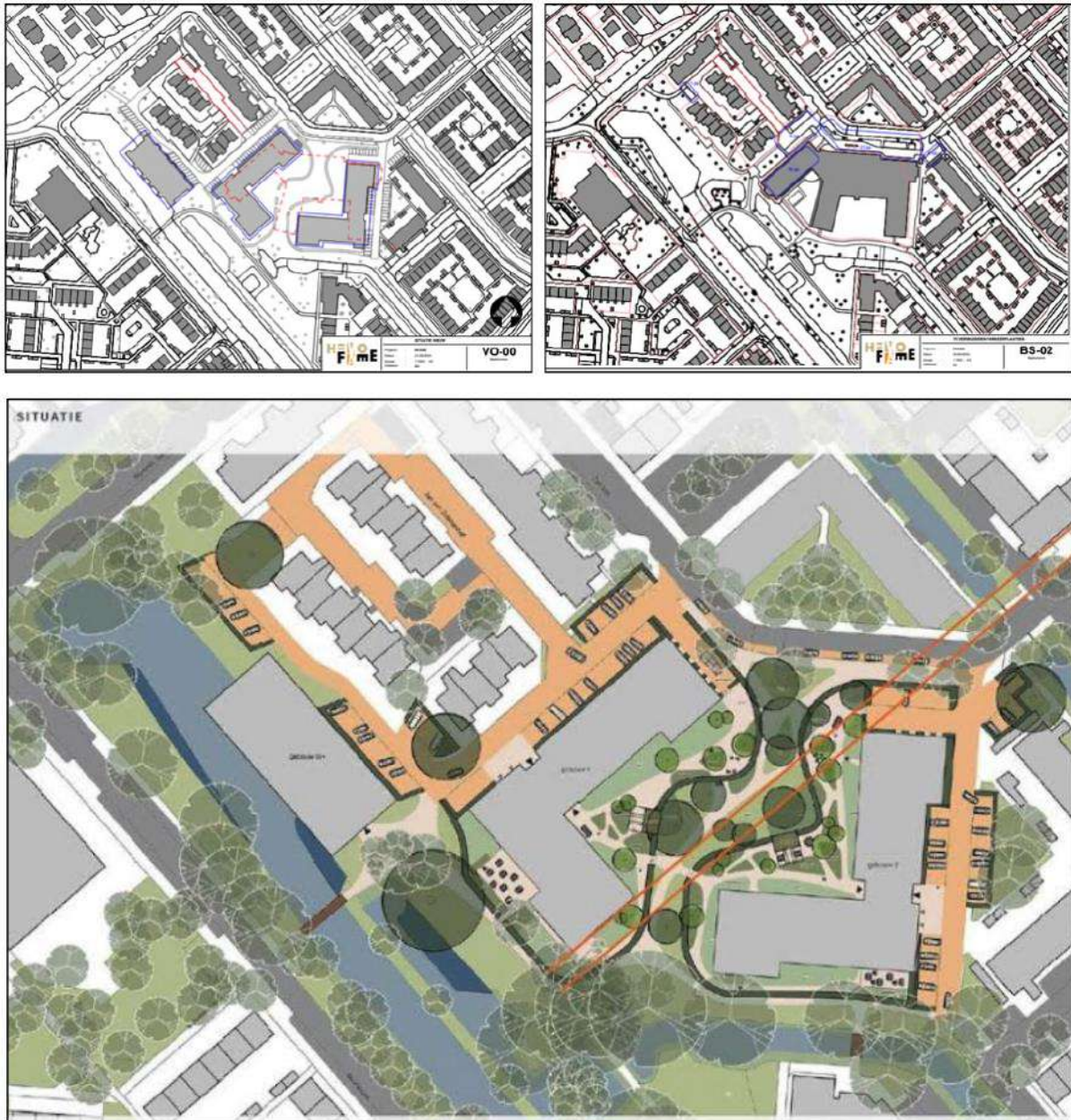
Initiatiefnemer is daarom voornemens drie losstaande appartementengebouwen (met verschillende bouwhoogtes) te realiseren, zie hiervoor afbeelding 3.1 voor een stedenbouwkundige weergave, met daarin in totaal circa 240 woonzorgeenheden. Hierbij wordt, door de nieuwbouw te realiseren in losstaande gebouwen, de parkstructuur vergroot en de verblijfskwaliteit verbeterd. In deze nieuwbouw maakt initiatiefnemer daarbij een onderscheid tussen deze appartementen:

- het concept "Wonen met 24 uren zorg" (W24) in gebouwen A (max. 4 bouwlagen) en B (max. 5 bouwlagen, hoogteaccent van 6 bouwlagen) ;
- het concept "Wonen met een Plus" (W+) in gebouw C (max. 5 bouwlagen).

Het bouwprogramma in de nieuwe situatie bedraagt daarmee circa 188 W24 woningen en circa 52 W+ woningen. Daarnaast is in de nieuwbouw (in gebouw B, ter plaatse van het hoogteaccent van 6 bouwlagen) ruimte op de begane grond voor een gemeenschappelijke voorziening (buurtkamer) van circa 800 m², bestaande uit een lunchroom, fysiopraktijk met inloop voor de wijk (Vitaal studio concept van De Zellingen), dagbestedingsruimte en ondergeschikte kantoorfuncties voor de woonzorginstelling. De gemeenschappelijke voorziening gaat tevens als buurtkamer/buurtontmoetingscentrum fungeren voor de nabijgelegen woonwijk Boveneind. Tenslotte worden er in het plangebied ook bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen zoals parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterberging aangelegd.

In het stedenbouwkundige ontwerp voor het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de stedenbouwkundige én landschappelijke aspecten in en rondom het plangebied. Nieuwbouw biedt immers dé mogelijkheid om de parkstructuur meer in verbinding te brengen met de omringende woonwijk Boveneind en om de nieuwbouw van Crimpenersteyn meer open te stellen voor het park en de woonwijk Boveneind. Dit gebeurt middels de vergroting van de parkstructuur (eveneens middels het vergroten van de groenbestemming in dit bestemmingsplan) én door de nieuwbouw in meerdere losstaande gebouwen te realiseren (verankerd in dit bestemmingsplan middels bouwvlakken en passende omvang van de woonbestemming). Het openbaar toegankelijke park (hoofdzakelijk bestemd middels groen en/of water) wordt op deze manier meer onderdeel van de (woon)wijk en de verblijfskwaliteit wordt sterk verbeterd. Door gebruik te maken van de bestaande grond- en gebiedskenmerken zal er eveneens minder grondverzet nodig zijn om dit gebied geschikt te maken voor deze nieuwe functies.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw van Crimpenersteyn is het 'open trekken' (middels sloop) van het huidige gebouw, waarmee een groen doorzicht ontstaat vanaf de Zandrak naar het huidige park, in de richting van de Sportsingel (zie hiervoor afbeelding 3.1 voor een stedenbouwkundige weergave). Door twee nieuwe gebouwen aan de randen van het bestaande maatschappelijke bouwvlak te positioneren opent het park zich richting de Zandrak en wordt een groene zichtlijn en verbindingroute gecreëerd. De bebouwing van het W+ programma wordt gerealiseerd in één in het daarvoor aangewezen plangebied tussen het Jan van Zutphenhof en de Sportsingel (westelijke plangebieddeel, voorzien van een woonbestemming). Uitgangspunt is daarbij dat dit gebouw maximaal 5 bouwlagen heeft en het aantal woningen circa 52 stuks bedraagt.



Afbeelding 3.1 Voorlopige impressiebeelden van de mogelijke indeling van het plangebied (Bron: De Zellingen)

3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In bovenstaande afbeelding 3.1 is de stedenbouwkundige visie van de beoogde invulling gegeven. Opgemerkt wordt dat dit gaat om eerste impressies. De definitieve invulling is nog niet exact bekend en zal de komende tijd (tot het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning voor bouwen) verder worden uitgewerkt. Voor deze ontwikkeling is eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke in paragraaf 3.3. wordt behandeld.

De initiatiefnemer wil in de beoogde nieuwbouwontwikkeling een product realiseren dat aansluit op de vraag in de gemeente Krimpen aan den IJssel naar dit soort woonzorgvoorzieningen en dat aansluit op de wensen van zowel de initiatiefnemer alsook de gemeente. Ten aanzien van het plangebied zelf wordt opgemerkt dat vanuit stedenbouwkundig opzicht het planvoornemen qua volume en omvang past binnen de omgeving en hiermee als stedenbouwkundig acceptabel wordt aangemerkt. Ook is het planvoornemen (specifiek opgenomen in een stedenbouwkundig kader) door de gemeenteraad goedgekeurd en als acceptabel aangemerkt.

Door het slopen van het huidige gebouw en het op deze locatie positioneren van twee nieuwe gebouwen aan de randen, ontstaat nieuwe openbare ruimte tussen de gebouwen A en B (zie afbeelding 3.1). Deze nieuwe openbare ruimte leent zich uitstekend voor een inrichting die ontmoeting tussen bewoners van Crimpenersteyn en omwonenden uit Boveneind faciliteert. De inrichting van dit openbaar gebied is ter nadere uitwerking een onderwerp van gesprek met omwonenden, waarbij rekening gehouden dient te worden met een nader te bepalen beschutte buitenruimte voor bewoners van het nieuwe Crimpenersteyn.

Bebouwing

Gebouwen A en B

Uitgangspunt is dat het huidige Crimpenersteyn wordt vervangen door enkele (twee op de huidige locatie, 1 apart staande) losstaande gebouwen. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de omgeving, waarbij als wijze van richtlijn aansluiting gezocht moet worden voor wat betreft bouwhoogte, massa en afstand tot de omgeving. De omgeving bestaat deels uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen en een kap (aan de Sportsingel en deels aan de Zandrak, Praam en Tjalk). Op de hoek van de Praam en de Tjalk (4 tot 5 bouwlagen) en aan het Hamhof, de IJsselaak en de Plechtaak (3 bouwlagen) zijn appartementen gelegen. Het Jan van Zutphenhof bestaat uit 1 tot 3 bouwlagen.

Het woonzorgprogramma wordt daarom wordt uitgevoerd in twee gebouwen (A en B).

- Gebouw A heeft een maximaal aantal bouwlagen van 4.
- Gebouw B heeft deels een maximaal aantal bouwlagen van 5 en op een klein gedeelte een hoogteaccent met een maximum aantal van 6, dit is aan de parkzijde. De zijde aan de Zandrak betreft maximaal 5 lagen. Beoogd wordt om in de plint van het gebouwdeel met 6 bouwlagen een gemeenschappelijke voorziening/buurtkamer mogelijk te maken, dit zal nog verder worden uitgewerkt in de nadere planuitwerkingen. Deze functie is wel vast in de regels opgenomen. Deze functie is reeds eerder in deze toelichting qua aard en omvang en doeleinden beschreven.

Gebouw C

De bebouwing van het W+ programma wordt in de planontwikkelingsfase nog verder uitgewerkt. Dit programma moet worden gerealiseerd in het bouwvlak zoals dat is opgenomen. Uitgangspunt is daarbij dat het maximaal 5 bouwlagen kent en het aantal woningen circa 52 stuks bedraagt.

Landschappelijke inpassing en groen

Het uitgangspunt bij het opstellen van het voorliggende planvoornemen was om de bestaande landschappelijke structuur zo veel als mogelijk te behouden en juist ook te vergroten. Nieuwbouw biedt immers de mogelijkheid om de parkstructuur meer in verbinding te brengen met de wijk Boveneind. Dit wordt bereikt door een stedenbouwkundige inrichting met veel groen. Dit is een groot streven voor de initiatiefnemer. Hierbij is expliciet ook gekozen voor gestapelde bouw in het planvoornemen, zodat de verharding en bebouwing minder grondbeslag kent.

Het park wordt op deze manier meer onderdeel van de wijk Boveneind en de verblijfskwaliteit wordt verbeterd. In het plan is veel openbaar groen verwerkt, daar waar nieuwe elementen worden geïntroduceerd (ondermeer komt dit tot uiting in het vergroten van de groenbestemming, dit tussen de twee te realiseren woonzorggebouwen) worden deze in lijn met het bestaande vormen en omvangen vorm gegeven. Wat betreft het gebouw C wordt opgemerkt dat het groen en water zoveel mogelijk gerespecteerd wordt en daarom de woonbestemming en daarmee het bouwvlak niet onnodig ruim is opgezet.

Het aanleggen en of behouden van voldoende groen is ook van belang om een toekomstbestendige woonzorglocatie te realiseren. Het is immers toekomstbestendig om middels de aanleg van voldoende 'groen' en 'water' in te spelen op de veranderende klimatologische omstandigheden. Zo wordt hittestress voor de toekomstige bewoners van Crimpenersteyn tegengegaan en wordt overlast door toenemende neerslag voorkomen. Voor de uitwerking van duurzame hemelwaterafvoer wordt er nog nader onderzoek gedaan naar de infiltratiecapaciteit van het gebied. Daarnaast wordt ook de wijze van bouwrijp maken nog nader onderzocht.

3.3 Beeldkwaliteitsplan

De locatie van het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Boveneind en ligt aan het park bij de Sportsingel. Bij herontwikkeling van de locatie wenst de gemeente Krimpen aan den IJssel de karakteristiek van deze locatie te behouden en waar mogelijk te versterken. Hiervoor is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op deze locatie rekening houden met de karakteristiek van het plangebied. Om een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied te realiseren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van deze ontwikkeling, welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig kader. In dit kader zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd, die daarmee het kader vormen om de ruimtelijke kwaliteit van Crimpenersteyn te borgen. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld. De planologisch relevante aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage 1 bij deze toelichting onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig plan. De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woon en verblijfsgebied tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

De herontwikkeling van de planlocatie hebben geleid tot een aantal welstandscriteria voor Crimpenersteyn. Deze criteria zijn onder te verdelen onder de beeldkwaliteit van het gebouw en de terreininrichting. Criteria over de gebouwen hebben betrekking op:

- Algemene richtlijnen bebouwing
- Plaatsing en oriëntatie
- Stijl en typologie
- Hoofdvorm en opmaak
- Materiaal en detaillering

Criteria over de terreininrichting hebben betrekking op:

- Groenkwaliteit
- Overgangen privé en openbaar
- Parkeren en ontsluiting

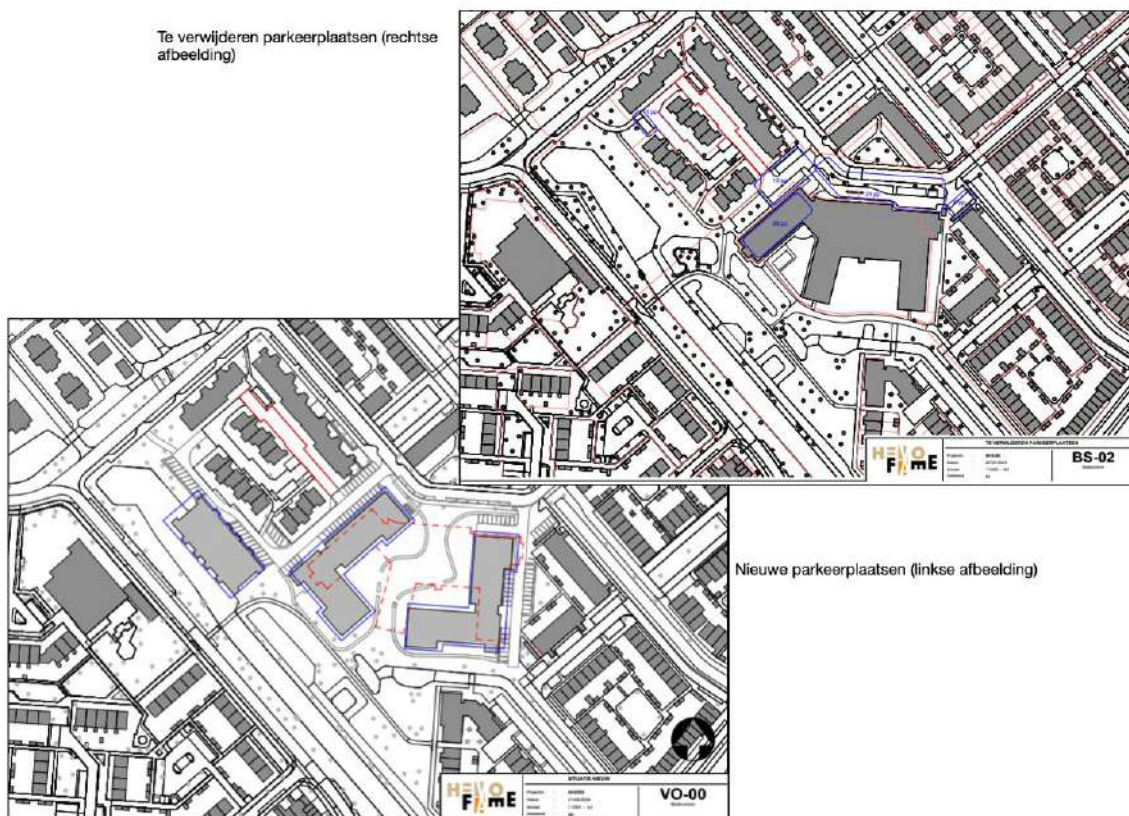
3.4 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet in beginsel rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hierbij dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Zoals omschreven in de 'Verkeer- en vervoersvisie Krimpen aan den IJssel (Herziening 2020)' sluit de parkeernormering van de gemeente Krimpen aan den IJssel aan bij de CROW-kencijfers. Op basis van de ligging van het plangebied nabij het centrum en de adressendichtheid in de gemeente Krimpen aan den IJssel, is het gebruikelijk de kencijfers 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' te hanteren. Op deze plaats wordt opgemerkt dat in de

voorgenoemde verkeersvisie de uitgangspunten tussen tekst en afbeelding niet overeenkomen, dat is een kennelijke verschrijving in het gemeentelijke beleidsdocument. Daarom wordt in voorliggend geval de 'zwaardere' variant uit de tekst gehanteerd, dus 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'. Vervolgens is op basis van het woningprogramma, en cf. beleid van de gemeente en de CROW de parkeerbehoefte berekend.

Parkeren



Uitgangspunt van de initiatiefnemer is dat bij realisatie van de nieuwbouw óók voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Als gevolg van de specifieke doelgroep die hier komt te wonen is echter maatwerk vereist. Verder is gebleken uit gevoerde participatie met de omwonenden, dat het van belang is dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan in de huidige situatie (75 stuks) aanwezig zijn, aangezien omwonenden op dit moment parkeeroverlast ervaren, zowel voor de eigen woondoeleinden als voor het bestaande woonzorggebruik (met name personeel en bezoekers van Crimpenersteyn).

Wat betreft het woon-zorginitiatief geldt dat dit in hoofdzaak een woon-zorgvoorziening met daaraan ondergeschikt dagbestedingsmogelijkheden, waarbij ruimte is voor een aantal (ondersteunende)voorzieningen (zoals fysiopraktijk, lunchroom, ondergeschikte kantoren en buurt/wijkontmoetingsfunctie). Het voornemen betreft circa 240 woon-zorgeenheden, welke worden gerealiseerd als verpleeg/verzorgingshuis. Bij dergelijke woonzorgappartementen is echter het uitgangspunt dat de bewoners een dermate zorgvraag hebben dat ze in hoofdzaak niet allemaal (meer) over één of meerdere auto's beschikken en dat de parkeerplaatsen daarom met name zijn bedoeld voor de in hoofdzaak nog vitale, mobiele ouderen (minderheid) als ook voor bezoekers en personeel (meerderheid).

Daarom is, voor wat betreft de parkeerbehoefte en het exact hiervan in kaart brengen, een parkeeronderzoek uitgevoerd door BonoTraffics, welke is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting. Op deze plek wordt dan ook naar dit onderzoek verwezen.

De conclusie van dit onderzoek is dat de herbouw van het zorgcomplex Crimpenersteyn en de hiermee samenhangende uitbreiding van functies, een toename van de parkeervraag met zich mee brengt. Deze toename bedraagt 27 parkeerplaatsen. Om de druk in de omgeving niet te laten toenemen moet het

plan dus een netto toename van minimaal 27 parkeerplaatsen bevatten, ten opzichte van het bestaande aantal parkeerplaatsen. Daarbij en daarnaast moet aandacht zijn voor het inpassen van ruimte voor specifieke parkeerplaatsen voor bijvoorbeeld een arts en laden en lossen.

Zoals ook beschreven in de notitie van Bonotraffics komt het aantal toe te voegen parkeerplaatsen uit op 27. In de bestaande situatie zijn er 75 te verwijderen parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig (zie figuur op de voorgaande pagina). Het nieuw totaal parkeerplaatsen moet dus minimaal 102 parkeerplaatsen zijn. Het nieuwe plan voorziet hier in, zie voorgaande figuur. Daarbij zorgt het openbaar toegankelijk en vrij uitwisselbaar maken (en houden) van de (nieuwe) parkeerplaatsen rondom de ontwikkeling voor zo optimaal mogelijk dubbelgebruik, ook vanuit de buurt. Hiermee zal de ontwikkeling niet alleen voorzien in de toename van de vraag maar naar verwachting ook een positief effect hebben op de bestaande parkeerdruk in de omliggende woongebieden. Daarbij is belangrijk om te benoemen is dat 28 ondergrondse parkeerplaatsen die nu niet openbaar beschikbaar zijn, in de nieuwe situatie wel openbaar beschikbaar zijn en dat daarmee dus een verbetering van de parkeersituatie optreedt.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen zal dan ook worden gerealiseerd, zie hiervoor op voorgaande pagina de figuur, waarin is aangegeven welke parkeerplaatsen verdwijnen en welke terug komen en op welke plek. Hiermee is rekening gehouden in het bestemmen van de gronden in het plangebied. Ook worden er voldoende fietsenstallingen bij de bebouwing geplaatst, om diverse soorten van mobiliteit te stimuleren alsook te stimuleren dat het plangebied veelal per fiets bezocht kan worden. Opgemerkt wordt dat op bepaalde gronden in het plangebied verkeer- en parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan, deze zijn middels een aanduiding in de regels en plankaart dan ook strijdig gemaakt met de opgenomen bestemmingen.

Teneinde de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen juridisch te verankeren is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen.

Verkeer

Onderstaande overzicht geeft een weergave van de verschillende functies in het planvoornemen met bijbehorende verkeersgeneratie. De totale verkeersgeneratie voor de beoogde ontwikkelingen komt, rekening houdend met de maatwerkafspraken voor de parkeerbehoefte) dan logischerwijs neer op:

- Wonen met 24-uurs zorg: 2 verkeersbewegingen per weekdag per wooneenheid = $188 \times 2 = 376$ verkeersbewegingen
- Wonen met een Plus: 2 verkeersbewegingen per weekdag per wooneenheid = $52 \times 2 = 104$ verkeersbewegingen
- Dagbesteding/buurtkamer/ondergeschikte functies zoals lunchroom: (24 parkeerplaatsen x gemiddeld 6 verkeersbewegingen) = 144 verkeersbewegingen in totaal per weekdag
- Ambulance/huisarts: gemiddeld = 10 verkeersbewegingen per weekdag gemiddeld
- Bovenstaande verkeersgeneratie bij elkaar opgeteld betreft totaal **afgerond 634 verkeersbewegingen** per weekdag.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze verkeersbewegingen zijn gemodelleerd voor het nieuwe woonzorg-voornemen. Tevens is er reeds sprake van een bestaande verkeersgeneratie, aangezien er in de huidige situatie ook reeds $215 \times 2 = 430$ verkeersbewegingen aanwezig zijn afkomstig van het bestaande Crimpenersteyn. Hiermee is dus een worst-case scenario geschetst, en is de totale toename naar alle waarschijnlijkheid slechts $634 - 430 = 204$ verkeersbewegingen. Daarbij, zoals ook bij de parkeerbehoefte is berekend, beschikt deze beoogde doelgroep niet allemaal (meer) over een auto. Hierbij wordt eveneens gesteld dat de dagopvang hoofdzakelijk in de woon-zorgvoorziening plaatsvindt, en dat (indien sprake is van dagactiviteiten elders) er gereden zal worden met busjes voor 8 of 9 personen, om een zo efficiënt mogelijke wijze van vervoer te creëren. De verkeersbewegingen voor het woon-zorginitiatief zullen dan ook met name bestaan uit zorgverleners en of bezoekers (aan zowel de bewoners als ook aan de ondergeschikte functies zoals de buurtkamer of de lunchroom), waarbij het niet aannemelijk is dat de berekende verkeersgeneratie ook dit aantal verkeersbewegingen in de praktijk zal betreffen. De praktijk zal eerder ongeveer de helft betreffen, gebaseerd op de ervaringscijfers van de initiatiefnemer.

De te realiseren ontsluitingswegen in het plangebied alsmede de aantakking op de omliggende infrastructuur (zowel de Zandrak (gebouwen A en B) als ook de verkeersoplossing rondom gebouw C) zal zo ontworpen worden om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De omliggende

infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de NOVI wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Rarro.

4.1.1.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

***bestaand stedelijk gebied:** 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

***stedelijke ontwikkeling:** 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 **Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Wel is wonen één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie (prioriteit 3) wordt aangegeven dat iedereen (dus alle doelgroepen) in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen nu en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te

sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Daarbij past het voornemen ook goed in de doelstellingen omtrent klimaatadaptatie (prioriteit 1), er is immers in het planvoornemen voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en er wordt met een integrale blik naar de nieuwe woonzorgbebouwing gekeken. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)

Dit bestemmingsplan raakt geen reserveringszones, zoals opgenomen in het Rarro. Het bestemmingsplan is ook niet gelegen in een radarverstoringgebied. Het radarverstoringgebied vormt dan ook geen belemmering.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- a. 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- b. 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

De zorgorganisatie is voornemens de bestaande, vrij massieve woonzorgbebouwing (met daarin 215 woonzorg eenheden) te slopen en om hiervoor in de plaats drie losstaande appartementengebouwen (met verschillende bouwhoogtes) te realiseren, met daarin in totaal maximaal 240 woonzorg eenheden. Er is daarmee sprake van een toename van 25 zorgwoningen/woon-zorg eenheden, bedoeld voor begeleid (sociaal)wonen/bijzondere woonvorm voor hulpbehoevenden, welke worden gerealiseerd voor de (sociale) huursector.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vereist is.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- 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.

Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De (zorg)woningen/woon-zorg eenheden (hierna in kader van deze laddertoets: woningen) in het plangebied zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Er is een forse woningbehoefte in de regio en in de gemeente Krimpen aan den IJssel en er is behoefte aan het beoogde woonmilieu (zorgwoningen). Met de

realisatie van het planvoornemen wordt een bijdrage geleverd om in deze behoefte te voorzien. Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gezien vorenstaande worden bepaald op de gemeente Krimpen aan den IJssel en specifiek zelf als stad.

Behoeft en binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied (bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur) en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Door hergebruik van de vrijkomende locatie van het bestaande Crimpenersteyn wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking: allereerst het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied en daarna het benutten van locaties aansluitend aan stedelijk gebied. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ontwikkelingen met het oog op ongewenste leegstand tegengaat en eveneens gebruik maakt van zorgvuldig ruimtebeslag.

Kwantitatieve behoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling zijn provinciale prognoses en regionale afspraken leidend. De druk op de woningmarkt is sinds 2015 fors toegenomen. Dat blijkt ook uit de actuele provinciale woningbehoefteraming, woningmarktverkenningen en de actualisering van de regionale woonvisies

Krimpen aan den IJssel maakt deel uit van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam. In januari 2019 is het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 vastgesteld. De 14 regiogemeenten hebben daarin afgesproken om het aantal woningen in de regio met 54.000 uit te breiden. Specifieke afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling en het realiseren van een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale voorraad. Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 25 aanvullende (zorg)woningen mogelijk. Er is in de gemeente voldoende ruimte in de verhouding tussen de netto woningvraag en het planologische aanbod. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen een deel van deze beschikbare ruimte benutten. Geacht wordt hiermee dat voorliggend plan in overeenstemming is met de woonafspraken. Hiermee is de gewenste ontwikkeling passend binnen het woningbouwprogramma en wordt er voorzien in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van voorliggend plan kan er voorzien worden in een aanwezige woon(zorg)behoefte binnen de gemeente Krimpen aan den IJssel. Daarnaast worden de woningen duurzaam gebouwd, waardoor deze het milieu niet zullen belasten. Verder wordt geacht dat de woningen geschikt zijn om daar voor een langere tijd te wonen. Tenslotte is er sterke vraag naar levensloopbestendige (zorg)woningen in de gemeente.

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied voorziet voorliggend bestemmingsplan per saldo planologisch gezien in het toevoegen van 25 woningen op een binnenstedelijk locatie (kern Krimpen aan den IJssel). De (zorg)woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de gemeente zelf.

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de specifieke vraag naar soortgelijke (zorg)woningen. Er is grote behoefte aan voorgenomen toevoeging van dit soort woningen op een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie, dit gebaseerd op de aanvragen die er zijn ingediend bij de gemeente door diverse zorginstanties.

Conclusie toetsing aan de ladder

Gebaseerd op het bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een behoefte aan onderhavig plan. En dat geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

4.2.1 Omgevingsvisie (geconsolideerd 2020) en Omgevingsverordening

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 7 augustus 2021 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking is getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie.

Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. De provinciale regels zijn daaruit voortvloeiend vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 7 augustus 2021 geactualiseerd vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland. De omgevingsverordening vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

4.2.1.1 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie (geconsolideerd 2020) en Omgevingsverordening

Zoals in de Omgevingsvisie Zuid-Holland is aangegeven, is het van belang dat er een nieuw integraal ontwerp ontstaat waarbij ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Het planvoornemen zorgt voor een intensief en compact ruimtegebruik op een bestaande maatschappelijke locatie, welke wordt heringericht door middel van sloop en herbouw. Deze integrale herontwikkeling biedt daarbij kansen voor groene inpassing in de omgeving en versterking van groenstructuren alsmede een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied, hetgeen is aan te merken als een kwaliteitsimpuls.

Wat betreft de Omgevingsverordening wordt opgemerkt dat de provincie Zuid-Holland beschikt over een eigen ladder. Er is besloten door de provincie om de nationale ladder grotendeels los te laten. Bestemmingsplannen zullen daarom door de provincie worden beoordeeld op de wijze van toepassing van de rijksladder. Op een aantal punten is de rijksladder echter wel toegespitst op de Zuid-Hollandse situatie. Zo wordt gebruik gemaakt van het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

Op deze plek wordt, zoals reeds bij het rijksbeleid onder paragraaf 4.1.2 is getoetst, geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft. De (zorg)woningen/woon-zorgeenheden (hierna in kader van deze laddertoets: woningen) in het plangebied zullen echter met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Er is een forse woningbehoefte in de regio en in de gemeente Krimpen aan den IJssel en er is behoefte aan het beoogde woonmilieu (zorgwoningen). Met de realisatie van het planvoornemen wordt een bijdrage geleverd om in deze behoefte te voorzien. Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gezien vorenstaande worden bepaald op de gemeente Krimpen aan den IJssel en specifiek zelf als stad.

Daarbij wordt voldaan aan de voorkeur van de provincie om te bouwen in bestaand stads- en dorpsgebied. Door hergebruik van de vrijkomende locatie van het bestaande Crimpenersteyn wordt immers voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking: immers wordt deze bestaande locatie benut voor herstructurering en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ontwikkelingen met het oog op ongewenste leegstand tegengaat en eveneens gebruik maakt van zorgvuldig ruimtebeslag.

Het planvoornemen is daarom in overeenstemming met de (laddertoets uit de) Omgevingsvisie en gezien deze motivering wordt gesteld dat het bestemmingsplan eveneens in overeenstemming is met de Omgevingsverordening.

4.2.2 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante regionale beleid behandeld.

4.3.1 Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

In januari 2019 is het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 vastgesteld. In het Regioakkoord maken de veertien gemeenten van het 'Samenwerkingsverband Wonen' zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeente Krimpen aan den IJssel is één van de veertien gemeentes van het Samenwerkingsverband Wonen. Daarnaast hebben 25 woningcorporaties woningmarktafspraken gemaakt. De regionale doelstellingen, zoals die zijn vastgesteld en in het Regioakkoord zijn opgenomen, betreffen:

- De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030.
- De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030.
- De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- 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).
- 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

Voor de gemeente Krimpen aan den IJssel betekent dit concreet dat de woningvoorraad met 562 woningen uitgebreid moet worden in de periode tot 2030. Van de 562 woningen dienen 305 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 240 woningen, betreffende 240 woonzorgenheden (een toename van 25 ten opzichte van de bestaande 215 zorgwoningen). Met dit bestemmingsplan wordt daarmee een belangrijke bijdrage geleverd aan de uitbreiding van de woningvoorraad voor de gemeente Krimpen aan den IJssel. Er wordt daarmee aangesloten op regionaal en provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2003-2020

4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft in september 2004 de structuurvisie 'Ruimte voor Ontwikkeling, een structuurvisie voor Krimpen aan den IJssel' vastgesteld. Deze structuurvisie stuurt vooral op beheer, ontwikkeling en vernieuwing van het bestaande stedelijk gebied. Veranderende maatschappelijke omstandigheden en de daarmee samenhangende veranderende behoeften van de bevolking dienen hierbij als uitgangspunten voor onderhoud en aanpassing van het bestaand stedelijk gebied. In de structuurvisie wordt voor een lange termijn, de periode tot 2030, een beeld geschetst voor de zeven onderscheiden thema's. Hieruit worden "de grote opgaven" geformuleerd waarvoor de gemeente zich geplaatst ziet.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie 2003-2020'

De voorgenomen ontwikkeling zorgt er voor dat er binnen het plangebied nieuwe en duurzame toekomstbestendige zorgwoningen worden toegevoegd. Dit sluit aan op de behoefte aan dit soort woningen die er in Krimpen aan den IJssel is. Daarnaast betreft Crimpenersteyn een centraal gelegen plek, welke reeds in deze structuurvisie is genoemd als wenselijke locatie voor woonzorgfuncties. Het planvoornemen is dus zeer wenselijk. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling op een bestaande centrale locatie (het planvoornemen zorgt voor een intensief en compact ruimtegebruik middels de gestapelde bouw), de bereikbaarheid is hier goed en de bewoners kunnen binnen het plangebied zowel wonen (een tweetal woonzorgconcepten, zie hoofdstuk 3) alsmede direct een beroep doen op de in de nabijheid beschikbare voorzieningen zoals zorg maar ook dagbesteding of ontmoetingsruimtes en andere ondergeschikte zorgfuncties. De initiatiefnemer biedt daarbij een tweetal woonvormen waar de zorg in allerlei vormen en intensiteit naar toe komt of aanwezig is, in een woonomgeving die goed toegankelijk en veilig is (Crimpenersteyn is een prettige locatie om te verblijven, in een bestaande woonwijk). Het is hierbij van belang te benoemen dat er sprake is van een integraal stedenbouwkundig ontwerp waarbij toevoeging van ruimtelijke kwaliteit centraal staat.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2020-2030

4.4.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Krimpen aan den IJssel heeft in januari 2021 de woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Een belangrijk element in de woonvisie is het behouden van het dorpste karakter van Krimpen met de groene woonomgeving. Dit karakter wenst men te behouden gecombineerd met een beperkte groei van het aantal woningen. Uit de woningbehoefteprognose volgt dat er een groeiopgave van destijds minimaal 555 woningen

ligt voor de periode tot 2030. Naast de behoefte aan meer woningen wenst de gemeente ook in te spelen op de bekende trends, zoals vergrijzing en verdunning die ook in Krimpen aan de orde zijn. Dit betreft niet enkel senioren maar ook starters zonder kinderen.

Deze trends leiden tot een grotere behoefte appartementen, met name in de koopsector, voor de starters en senioren. Daarnaast is er behoefte aan huurwoningen, met name grondgebonden woningen. Ondanks dat vergrijzing en verdunning ervoor zorgt dat de vraag naar betaalbare huisvesting toeneemt, wordt er ook ingezet op doorstroming. Met het toevoegen van gelijkvloerse woningen die aantrekkelijk zijn voor de Krimpenaren van boven de 55 of 65 wordt hierop ingespeeld. De vrijgekomen eengezinswoning komt zo beschikbaar voor de doelgroep.

4.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2020-2030'

De realisatie van de woonzorgwoningen op een bestaande binnenstedelijke herstructureringslocatie in een prettige woonomgeving met aantrekkelijke groenstructuren past binnen de speerpunten van de Woonvisie van de gemeente Krimpen aan den IJssel. Zo sluit het planvoornemen aan op de behoefte naar woonzorglocaties-/voorzieningen, zoals reeds eerder is aangetoond. Daarbij sluit het planvoornemen ook goed aan op de beleidsontwikkelingen, er is immers sprake van realisatie van een bijzondere woonvorm, te weten de woonzorg-locatie (voorzien van een woonbestemming met daarbinnen maatschappelijke functies ter plaatse van een aanduiding zorgwoning toegestaan) betreffende appartementen voor bewoners met een zorgvraag. Tenslotte worden woningen gestapeld gebouwd, wordt het plangebied groen ingericht (klimaatbestendig) en worden deze conform de huidige wetgeving gasloos gebouwd en zijn hierdoor toekomstgericht, omdat deze voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de doelstelling van de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten en ambities, zoals verwoord in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en het aspect windhinder.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten (woonzorglocatie/zorgwoningen). Hierna wordt achtereenvolgend ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang, aangezien het plangebied niet binnen de zone van een bestaande spoorlijn ligt. Daarnaast is het aspect 'industriellawaai' niet van belang aangezien het plangebied niet in de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein ligt.

Het aspecten wegverkeerslawaai is in voorliggend geval wel van belang. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Wegverkeerslawaai

BJZ.nu heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van IJsseldijk bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 39 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Nieuwe Tiendweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 38 dB. Met deze waarden wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De cumulatieve geluidbelasting, exclusief reductie, bedraagt hoogstens 44 dB. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woonzorgeenheden wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, op basis van de uitkomsten van het akoestische onderzoek, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

Terra AgriBusiness heeft ter plaatse van het plangebied een tweetal verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd, dit omdat het plangebied uit een tweetal delen bestaat (deel gebouw A en B en deel voor gebouw C). Hierna zijn de conclusies uit deze onderzoeken opgenomen. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 3 en 4 bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek plandeel gebouw A en B

Op de locatie gelegen aan de Zandrak 66 te Krimpen aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente: Krimpen aan den IJssel, Sectie: C, nummer(s): 5752, 7393, 7395 is op 20 oktober 2021 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Op het perceel bevindt zich een verzorgingstehuis met tuin en vijvers. De opdrachtgever is voornemens de gebouwen te slopen, de bestemming te wijzigen en nieuw te bouwen op het perceel.

In het verleden hebben watergangen door de onderzoekslocatie gelopen tot circa 1980. Ter plaatse zijn een aantal diepe boringen geplaatst. In deze diepe boringen zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen nikkel en lood aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 zijn lichte verhogingen nikkel en molybdeen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM4 is een lichte verhoging lood aangetroffen.

In de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen kobalt, nikkel, zink molybdeen, barium en naftaleen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb2wm1 zijn lichte verhogingen xylenen barium en naftaleen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb3wm1 zijn lichte verhogingen xylenen en naftaleen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat deze onderzoekslocatie geschikt is voor het beoogde gebruik en er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn.

Verkennend bodemonderzoek plandeel gebouw C

De locatie bestaat uit een grasveld en een gedeelte vijver. Op historische kaarten is geen bebouwing op de locatie te zien. Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten en/of bedrijfsactiviteiten voorgedaan die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie. Tevens is er voor zover bekend, op de locatie nooit opslag aanwezig geweest van chemicaliën of brandstoffen zoals huisbrandolie of diesel.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1 zijn lichte verhogingen PCB's en lood aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 is een lichte verhoging lood aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 is een lichte verhoging molybdeen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Waterbodemonderzoek NEN5720

De onderzoekslocatie bestaat uit een vijver met oppervlaktewater. De vijver is conform strategie ON onderzocht. In de vijver zijn 6 slibsteken uitgevoerd die samen zijn gevoegd in 1 mengmonster.

De baggerspecie van onderzoekstraject SM1 is verspreidbaar op aangrenzende percelen en/of in zoet oppervlaktewater. De baggerspecie mag worden toegepast op of in de landbodem als klasse wonen. Wat betreft de waterbodem mag de baggerspecie worden toegepast als klasse A.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en (zeer) fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM_{2,5}/PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met categorieën van gevallen, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Om het vorenstaande aan te tonen kan een NIBM-berekening worden uitgevoerd. Om deze uit te voeren dient de verkeersgeneratie van het voornemen inzichtelijk te worden gemaakt. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW, zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt op basis van deze berekeningen afgerond neer op gemiddeld 634 (afgerond) verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hierbij dient opgemerkt te worden dat is uitgegaan van een worstcase scenario gemodelleerd voor het woonzorg-initiatief. Immers beschikken deze bewoners veelal niet over een auto en wordt eveneens gesteld dat de dagopvang hoofdzakelijk in de woon-zorgvoorziening plaatsvindt, en dat indien sprake is van dagactiviteiten elders er gereden zal worden met busjes voor 8 of 9 personen, om een zo efficiënt mogelijke wijze van vervoer te creëren. De verkeersbewegingen voor het woon-zorginitiatief zullen dan ook met name bestaan uit zorgverleners en of bezoekers, waarbij het niet aannemelijk is dat dit dagelijks 634 bewegingen zal betreffen.

Hierna volgt een uitsnede van de NIBM-tool, waarbij bovenstaande verkeersbewegingen zijn gemodelleerd in deze tool. Worst-case is het aandeel vrachtverkeer op 2% gezet, hiermee is onder andere rekening gehouden met het ophalen van de (huis)vuilcontainers, bestelbusjes voor (pakket)leveringen (ondermeer voor de ondergeschikte functies zoals de lunchroom in/en de buurtkamer), en nood- en hulpdiensten.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		634
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,45
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In de tabel zijn de maximaal toegestane waarden opgenomen. Uit voorgaande 'worst-case berekening' blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruim wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat het woonzorgbebouwing wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 240 (zorg)woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit 'niet in betekenende mate' onder de 'categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg'. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De

dichtstbijzijnde **maatgevende** weg betreft de Nieuwe Tiendweg ten oosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 17,7 µg/m³ voor NO₂, 17,5 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,0 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,14 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voldoende duidelijk is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

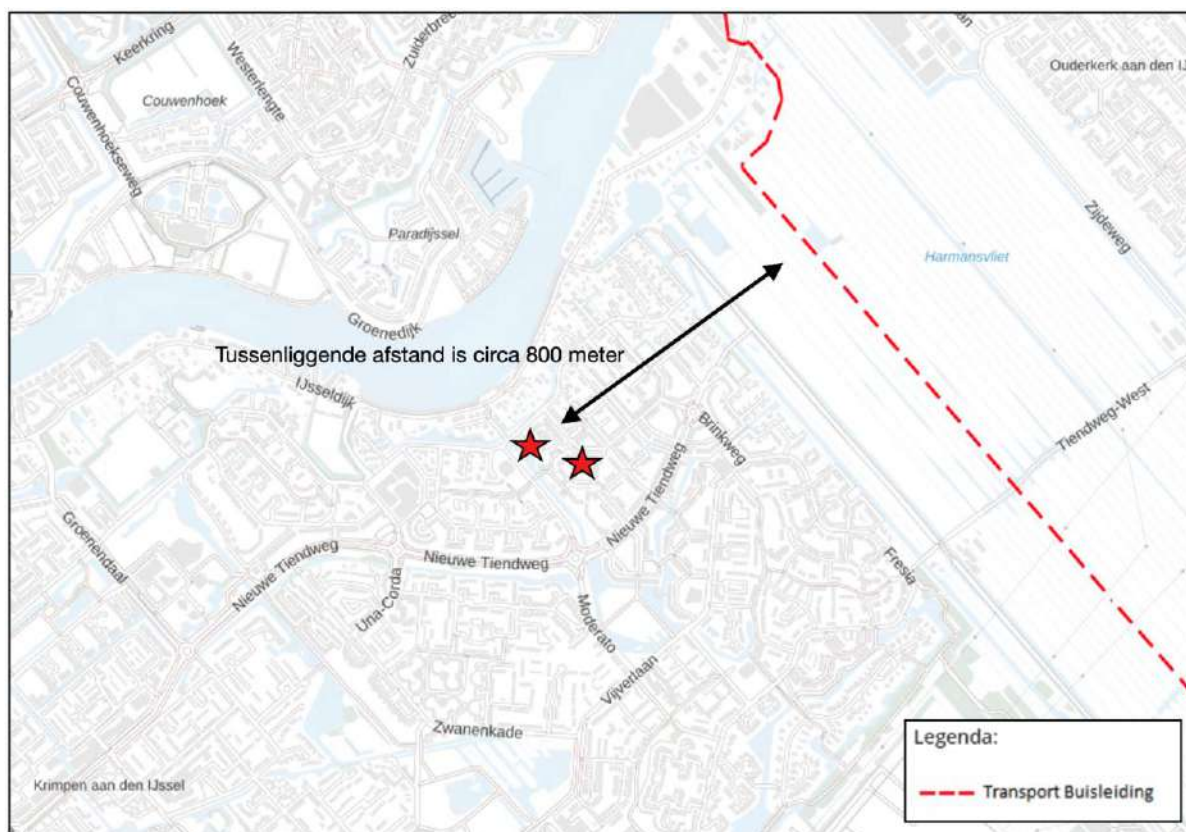
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Er zich geen hoogspanningsmasten in het plangebied bevinden.

Een (nader) onderzoek naar externe veiligheid is, op basis van bovenstaande inventarisatie, dan ook noodzakelijk. Het plangebied bevindt zich namelijk op circa 3,9 km van het spoortraject 'Rotterdam Blijdorp – Gouda' waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied is 4 kilometer, waardoor het plan in het invloedsgebied is gelegen. Conform het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' moet bij ruimtelijke plannen binnen 200 meter van transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd het groepsrisico worden beschouwd. Omdat de beoogde ontwikkeling voor het spoortraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via diverse ontsluitingswegen, zie hiervoor hoofdstuk 3. Deze wegen sluit aan op het verdere

wegennetwerk van Krimpen aan den IJssel. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen maximaal 240 (zorg)woningen gerealiseerd worden. De aanwezige ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de aanwezige personeelsleden zoals de verpleegkundigen of de verzorgers/dan wel aanwezige kinderen of bezoekers de ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig.

In het kader van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze

afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen nabij de kern Krimpen aan den IJssel. In de omgeving van het plangebied komen hoofdzakelijk woningen maar ook het bestaande Crimpenersteyn, maar ook ontsluitingswegen, infrastructuur en ook diverse soorten maatschappelijke functies voor. Desondanks wordt het plangebied aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het 'wonen' (woonbestemming) in appartementen is in beginsel niet milieubelastend voor de omgeving, maar een 'woonzorginstelling' (woonzorgappartementen voor hulpbehoevenden) behoeft echter wel nadere toetsing. Deze voorziening is in dit bestemmingsplan immers voorzien van een woonbestemming, welke

maatschappelijke functies toestaat. Deze woonzorgfunctie als deze is daarom het meest vergelijkbaar met een 'verpleeghuis'. Gelet op de aard en omvang van het voornemen is de functie echter niet volledig te vergelijken met een 'verpleeghuis'. Een verpleeghuis wordt namelijk aangemerkt als een milieucategorie 2 inrichting, waarvoor een richtafstand van 30 meter in een 'rustige woonwijk' wordt geadviseerd. Een nuancering is daarom op zijn plaats, en kan de functie beter worden gezien als een 'serviceflat of een aanleunwoning'. De milieubelasting van voorliggend initiatief op de omgeving betreft het vervangen van een bestaande maatschappelijke woonzorglocatie voor een drietal nieuwe, losstaande, zorgappartementengebouwen. Verder zijn er tot op heden geen vormen of soorten van (milieukundige)overlast als gevolg van dit bestaande initiatief bekend. Gesteld wordt verder dat de richtafstand tussen het bouwvlak van het planvoornemen (verwezen wordt naar de plankaart bijhorend bij dit bestemmingsplan) en de dichtstbijzijnde woningen in alle gevallen ruim meer dan 10 meter zal bedragen, hetgeen voor een categorie 1 functie als een serviceflat voldoende is. Tevens zijn ter buffering groenbestemmingen en/of woonbestemmingen zonder bouw mogelijkheden tussen het planvoornemen en de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd, op deze manier wordt voorkomen dat de maatschappelijke bebouwing op kortere afstand wordt gebouwd.

Voorstaande paragraaf geldt eveneens voor de kleinschalige/ondergeschikte dagopvang en de andere ondergeschikte functies (buurtkamer), zoals de buurtkamer/lunchroom in de maatschappelijke bestemming, ondergeschikt aan de woonzorginstelling, waar voorgenoemde richtafstanden eveneens op van toepassing zijn. Hiervoor wordt gesteld dat dit een dusdanig ondergeschikte functie aan de maatschappelijke functie betreft, die goed nabij/in-of aanpandig bij woningen en/of zorgwoningen kan worden uitgeoefend en dat deze functie daarom geen nadere toetsing behoeft.

Gelet op deze onderlinge afstanden wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden van alle te realiseren functies en gesteld dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Globaal wordt het plangebied begrensd door voornamelijk woonfuncties, uitsluitend voor gebouw C is op relatief korte afstand (45 meter) ten zuiden een openbare basisschool gelegen (Wielerbaan 17). De basisschool kan op basis van de basiszoneringslijst van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' het best wordt aangemerkt als 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs'. Dergelijke functies worden aangemerkt als milieucategorie 2 functies, met een grootste richtafstand in gemengd gebied van 10 meter voor het aspect geluid. Voor de aspecten stof, geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Uit het oogpunt van milieuzonering vormt deze maatschappelijke bestemming daarom geen belemmering voor het planvoornemen in het onderhavige plangebied.

Overige functies rondom het plangebied

De woningen rondom het plangebied worden niet als belemmerend aangemerkt voor het planvoornemen, dit geldt eveneens voor het open water aan de zuid en de groengronden zoals het park. Deze gronden of functies zijn niet milieugevoelig en/of ondervinden geen hinder van voorliggend planvoornemen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

Veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit staan milieuregels, vooral voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen 'inrichting' zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling.

In het Activiteitenbesluit staan regels per soort milieubelastende activiteit (bijvoorbeeld metaalbewerking) en per soort milieubelasting (bijvoorbeeld geluid). Soms is het mogelijk om met 'maatwerkvoorschriften' af te wijken van de regels van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent verschillende regels voor verschillende typen inrichting. Het Activiteitenbesluit maakt een onderscheid tussen inrichting type A, B en C.

Een bedrijf dat onder het Activiteitenbesluit valt moet soms een melding doen als het begint of verandert.

5.6.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen grondgebonden- of intensieve veehouderijen. Daarom wordt gesteld dat veehouderijen als gevolg van de ontwikkeling, gezien de ruime onderlinge afstand, niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 15 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Op kortere afstanden van het plangebied bevinden zich verschillende andere Natura 2000-gebieden. Echter zijn deze gebieden niet stikstofgevoelig.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 5 deze toelichting. Om inzicht te geven in de stikstofdepositie van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn de onderstaande bronnen in de AERIUS-Calculator ingevoerd:

- Aanlegfase: verkeersgeneratie met betrekking tot het sloop- en bouwverkeer.
- Aanlegfase: te benutten werktuigen binnen het plangebied.
- Gebruiksfase: verkeersgeneratie met betrekking tot de woningen.

Uit de rekenresultaten van de aanleg- alsook de gebruiksfase blijkt dat er géén sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Geconcludeerd wordt dat hiermee geen sprake is van een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie ten gevolge van dit plan.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN is gelegen op circa 140 meter afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot aan het gebied en het feit dat van areaalvermindering geen sprake is, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Een ontheffing in het kader van het NNN is niet noodzakelijk.

5.7.2 **Soortenbescherming**

5.7.2.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Zowel Natuurbank Overijssel en BJZ.nu hebben in voorliggend geval een ecologisch onderzoek uitgevoerd, Natuurbank Overijssel heeft dit voor de locatie van gebouwen A en B gedaan, en BJZ.nu voor de locatie van gebouw C. Hierna zijn de conclusies uit deze onderzoeken opgenomen. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage 6 en bijlage 7 bij deze toelichting.

Quickscan locatie gebouwen A en B (bijlage 6)

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Zuid-Holland een vrijstelling van de verbodsbepaling 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren.

Beschermde dieren benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober).

Voor de amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet opzettelijk gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, dienen ze verjaagd te worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Op basis van deze bevindingen is een nader soortenonderzoek uitgevoerd, dit is uitgevoerd door Lycens en is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

Nader onderzoek locatie gebouwen A en B (bijlage 8)

In de zomer en najaar van 2022 is de bebouwing in het onderzoeksgebied onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat er vijf verblijfplaatsen (zomerverblijfplaatsen) van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Om werkzaamheden uit te mogen voeren, met nadelige gevolgen voor de verblijfplaatsen en de diersoorten, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Daarnaast dient er gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode en er moeten vervangende verblijfplaatsen worden opgehangen. In de vervangende nieuwbouw moeten duurzame, vervangende verblijfplaatsen aangebracht te worden. Het verkrijgen van een ontheffing is een tijdrovend proces. En zijn daarom reeds vleermuiskasten opgehangen om een ontheffing mogelijk te maken. Tevens wordt de benodigde ontheffing aangevraagd. Ter borging hiervan is in de regels een sloopverbod opgenomen, teneinde deze aspecten te borgen en sloop te voorkomen zonder ontheffing.

Tenslotte worden er natuur-inclusieve maatregelen toegepast in de ontwerpen van de te bouwen appartementengebouwen. Dergelijke maatregelen kunnen een positief effect hebben op zowel de (belevings)waarde van de omgeving als op de lokale biodiversiteit. Bovendien kan een groene wijk beter tegen extreem weer als gevolg van klimaatverandering en krijgt luchtvervuiling minder kans. Door middel van faunavoorzieningen als mussen-, zwaluw- en vleermuiskasten of de aanplant van inheemse bloemrijke

kruiden-, gevel- en struikstructuren kan het plangebied aantrekkelijk gemaakt worden voor diverse vogelsoorten, vleermuizen en insecten.

Quickscan locatie gebouw C (bijlage 7)

Vogels

Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute verstoord. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Overige soorten

Er worden geen andere beschermde flora- of faunasoorten verwacht binnen het plangebied omdat het geen geschikte habitat biedt of buiten de landelijke verspreiding van beschermde soorten ligt. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Natuur inclusief bouwen

Er wordt aangeraden om natuur inclusieve maatregelen toe te passen in de ontwerpen van de te bouwen woningen. Dergelijke maatregelen kunnen een positief effect hebben op zowel de (belevings)waarde van de omgeving als op de lokale biodiversiteit. Bovendien kan een groene wijk beter tegen extreem weer als gevolg van klimaatverandering en krijgt luchtvervuiling minder kans.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstof niet belemmerend werkt voor het planvoornemen. Er dient echter wel een ontheffing te worden aangevraagd en verkregen voor soortenbescherming. Ter borging hiervan is een sloopverbod in de regels opgenomen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer

verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Beoordeling

De locatie is getoetst aan het vigerende planologische regime, waarbinnen archeologische verwachtingswaarden zijn doorvertaald middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie (met daarbij enkele nummers). Het plangebied is ter plaatse van het zoekgebied voor gebouw C deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden, daar waar mogelijk in de grond.

Uit raadpleging van deze bestemming volgt dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 10.000 m² beslaan.

Gesteld kan echter worden dat het planvoornemen voor gebouw C geen onderzoeksplicht in het kader van archeologie kent, aangezien er geen roering van een terreinoppervlakte van meer dan 10.000 m² zal zijn. Het planvoornemen is van fors mindere omvang, zodat geen onderzoek noodzakelijk is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen monumenten, karakteristieke bouwwerken of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan):
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 15 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Wettelijk kader stikstof

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is, zoals genoemd in paragraaf 5.7, gelegen op circa 15 kilometer afstand van het plangebied. Om na te gaan of uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk tot significant negatieve effecten kan leiden op instandhoudingsdoelstellingen is met het rekenprogramma AERIUS Calculator de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied in beeld gebracht. Voor de resultaten wordt verwezen naar subparagraaf 5.7.1.1 en bijlage 5 bij deze toelichting. Hier wordt gesteld dat van significant negatieve effecten op de betreffende Natura 2000-gebieden geen sprake is en er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen) kan worden geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Het plangebied betreft wel een aaneengesloten gebied, echter met meerdere woonvelden (eigen bestemmingen) en voorziet slechts in 243 woningen.

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moeten worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu-en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Dit wordt bevestigd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit van de gemeente Krimpen aan den IJssel.

5.9.3 Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het planvoornemen.

5.10 Windhinder

5.10.1 Algemeen

In verband met de herontwikkeling van het zorgcentrum Crimpenersteyn zijn er drie nieuwe gebouwen beoogd, variërend van 4 tot 6 bouwlagen hoog. In de toekomstige situatie zijn de toegestane hoogtes op basis van het nieuwe voorliggende bestemmingsplan relevant, en daarmee afwijkend van de bestaande situatie. De gebouwen zijn hiermee hoger dan de gemiddelde omgevingshoogte, en om deze reden is gevraagd het windklimaat te beoordelen.

Volgens het beslismodel zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is hier sprake van een onbeschut liggende situatie in de categorie van maximaal 30 meter hoogte. Derhalve is volgens het beslismodel de hulp van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of er wel of niet een uitgebreid onderzoek met simulaties nodig is. In het onderzoek, welke is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting, wordt hierop ingegaan. Hierna volgen in de volgende paragraaf de belangrijkste uitgangspunten en conclusies.

5.10.2 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft voornamelijk bij gebouwhoeken van de nieuwbouw een beperkte toename van windhinder tot gevolg. Naar aanleiding van de bevindingen wordt het navolgende geadviseerd:

- Met name bij de gebouwhoeken kan sprake zijn van een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. Hier kan rekening mee gehouden worden in de terreininrichting door looppaden en parkeerplaatsen in gebieden met een gunstig windklimaat te situeren, en door de begroeiing te intensiveren
- Daarnaast leent het windklimaat bij een aantal gebouwhoeken zich niet voor windgevoelige functies, zoals gebouwentrees en eventuele terrassen. De hoofdentrees vallen buiten deze gebieden.
- Het beoogde terras van gebouw 2 ligt bij een van deze gebouwhoeken. Advies is het terras in westelijke richting te verplaatsen zodat deze in de oksel van gebouw 2 komt te liggen. Indien deze niet verplaatst wenst te worden kan het plaatsen van terrassschermen of afschermende begroeiing aan de zuidwestzijde van het terras een positief effect hebben op het windklimaat.

Een beoordeling 'slecht' volgens de norm NEN 8100 en een overschrijding van de criteria voor windgevaar zijn nergens in het plangebied of directe omgeving te verwachten. Een meer exacte duiding van het windklimaat kan worden gegeven met een aanvullend onderzoek op basis van windtunnel- of CFD simulaties. Dit wordt echter naar aanleiding van de kwalitatieve beoordeling niet nodig geacht.

Het aspect windhinder vormt, op basis van de uitkomsten van het onderzoek, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Waterparagraaf

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving, zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Hoogheemraadschap

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan 2022-2027, in de Keur van het HHSK, peilbesluiten en de leggers.

Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het HHSK voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Per 1 januari 2016 is de geactualiseerde Keur in werking getreden. 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.

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen er zijn gemaakt ten aanzien van water. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt besluitvorming ten aanzien van water transparant. De waterparagraaf is een vertaling van het gevoerd overleg en het resultaat van de watertoetsprocedure.

Het desbetreffende Waterschap Hoogheemraadschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen in de digitale watertoets van het waterschap heeft ertoe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is, de uitkomsten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 9.

De watertoets geeft als resultaat:

- Het volgen van een normale procedure;
- Advies dempen;
- Advies nieuw water;
- Advies oppervlaktewater;
- Advies nieuw water én oppervlakte water.

Afvalwater

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen (gestapelde woningen, in een drietal gestapelde woongebouwen) wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie (zoals in hoofdstuk 5 reeds is onderzocht). Het plan wordt immers toekomstbestendig aangelegd, om middels de aanleg van voldoende 'groen' en 'water' in te spelen op de veranderende klimaatadaptische omstandigheden, om zo het gevoel van hittestress tegen te gaan of te worden verrast door de toename aan neerslag(overlast). Dit wordt bereikt door een stedenbouwkundige inrichting met veel groen, hierbij is expliciet ook gekozen voor gestapelde bouw in het planvoornemen, zodat de verharding en bebouwing minder grondbeslag kent. Daarnaast wordt ook de wijze van bouwrijp maken alsmede het aanleggen van voldoende (in de praktijk) parkeerplaatsen nog nader onderzocht. Afhankelijk van dit onderzoek kunnen ook de andere groene gronden gebruikt worden voor duurzame oplossingen voor het afkoppelen van hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Waterhuishoudkundig plan

Daarom is onderzocht welke infiltratievoorzieningen getroffen kunnen worden. Om dit nader te onderzoeken is een waterhuishoudkundig rapport opgesteld, door Roelofs, deze is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Voor een inhoudelijke weergave van dit rapport wordt verwezen naar de bijlage.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.
- Omgevingsvergunningstelsel

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin zijn regels over overschrijding van bouwgrenzen opgenomen, regels omtrent ondergronds bouwen alsmede regels over het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losmogelijkheid.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

- *Overige regels (Artikel 13)*

In dit artikel worden de overige regels (inzake wettelijke regelingen) beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

"Groen" (Artikel 3)

Verantwoording

Aan ondermeer de bestaande gronden welke zijn voorzien van deze bestemming (deze bestemming is overgenomen) alsook aan de gronden rondom de nieuwe gebouwen A en B is de bestemming 'Groen' toegekend.

Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor groenvoorzieningen, (fiets- en wandel)paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterstaatkundige voorzieningen en verkeer- en parkeervoorzieningen. Ook zijn ter plaatse van de aanduiding 'tuin' tuinen en erven ten behoeve van de bestemming 'Woongebied' toegestaan.

"Verkeer" (Artikel 4)

Verantwoording

Aan binnen het plangebied vallende, infrastructuur is de bestemming 'Verkeer' toegekend.

Beschrijving

Dergelijke gronden zijn onder meer aangewezen voor gebiedsontsluitingswegen en fiets-, bromfiets- en wandelpaden met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

"Water -1" (Artikel 5)

Verantwoording

Aan de bestaande en overblijvende, binnen het plangebied vallende, water en waterpartijen is deze bestemming 'Water -1' toegekend, ter borging van de doeleinden van deze bestemming.

Beschrijving

De voor 'Water -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, de waterhuishouding en ook bruggen en duikers, steigers en vlonders en waar van toepassing verkeer te water.

"Woongebied" (Artikel 6)

Verantwoording

De gebouwen van het woonzorg-initiatief Crimpenersteyn hebben deze bestemming gekregen. Tevens is er een bouwvlak opgenomen, welke enigszins flexibel om de gestapelde bouw in het plangebied is gelegd. Tevens is een aanduiding opgenomen teneinde het maximum aantal bouwlagen te reguleren.

Beschrijving

Binnen deze bestemming zijn zorgwoningen toegestaan, ten behoeve van de zorgwoningen en aanvullende voorzieningen van Crimpenersteyn. Op wens van de initiatiefnemer is een woonbestemming opgenomen. In de doeleinden zoals worden toegestaan zijn zorgwoningen toegestaan maar wordt ook Crimpenersteyn begrepen, middels een maatwerkregeling. Het betreft een maatwerk, samengestelde woon- en maatschappelijke bestemming, waarbij in de bestemmingsomschrijving de toegestane functies ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' beschreven zijn als woon-zorgvoorzieningen, met al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging van zorgbehoevenden en ook bijzondere woonvormen zoals woonvormen met bijbehorende voorzieningen op het gebied van zorg en verpleging.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximum bouwhoogte' en 'maximum aantal wooneenheden'. Hier mag het aantal bouwlagen van gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven. De 'buurtkamer' (inclusief de andere functies binnen deze 800 m²) is overigens bewust niet op de plankaart aangeduid, deze is beoogd op de begane grond van gebouw B (deel met het hoogteaccent), maar betreft een dusdanig

ondergeschikte functie (zie de toetsing in hoofdstuk 5, paragraaf milieuzonering), dat deze (met in achtneming van de maximale oppervlakte) in principe overal zou mogen worden gerealiseerd. De begripsdefinitie in artikel 1 regelt wat hieronder valt.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden enkele specifieke regels.

Tenslotte is een voorwaardelijke verplichting voor het aspect 'waterberging' opgenomen en is een sloopverbod geregeld, teneinde de benodigde ontheffing voor vleermuizen te borgen voorafgaand aan sloop.

"Waarde - Archeologie 4" (Artikel 8)

Verantwoording

Ter borging én behoud van mogelijk te verwachten archeologische waarden, is deze bestemming overgenomen op de gronden in het plangebied welke in het vigerende regime reeds van deze bestemming zijn voorzien.

Beschrijving

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is op 5 oktober 2023 een exploitatieovereenkomst gesloten met inbegrip van een anterieure overeenkomst, tussen initiatiefnemer en de gemeente Krimpen aan den IJssel. In deze anterieure overeenkomst is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Zuid-Holland

Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie geeft aan dat er geen provinciale belangen worden geschaad middels dit plan en kan instemmen met het planvoornemen en maakt geen aanvullende opmerkingen.

9.1.3 Waterschap Hoogheemraadschap

Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Op basis hiervan zijn van het waterschap geen op- of aanmerkingen ontvangen.

9.1.4 Veiligheidsregio

Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de veiligheidsregio toegezonden. Deze concludeert dat er geen relevante fysieke veiligheidsaspecten worden geconstateerd. Wel adviseert de veiligheidsregio bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswater-voorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Dit aspect zal in de nadere planuitwerkingen worden meegenomen.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of en hoe inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de aard en omvang wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, wel zijn er door de Zellingen, Crimpenersteyn (en haar adviseurs) een aantal inloop- en participatiemomenten gehouden, waarop hieronder wordt ingegaan. In januari 2023 heeft de gemeenteraad van Krimpen aan den IJssel de stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van Crimpenersteyn vastgesteld.

Het stedenbouwkundig kader is tot stand gekomen na uitvoerige participatie met omwonenden. In 2022 hebben meerdere bewoners- en informatieavonden plaatsgevonden. Tijdens deze informatieavonden zijn verschillende stedenbouwkundige modellen besproken met buurtbewoners. Omwonenden hebben op diverse momenten aan kunnen geven aan welke zaken belang wordt gehecht bij de herontwikkeling van Crimpenersteyn. Het uiteindelijke voorkeursmodel voor het vastgestelde stedenbouwkundige model is samenspraak met buurtbewoners bepaald. Het stedenbouwkundig kader is daarmee gebaseerd op de invulling waarvoor het meeste maatschappelijk draagvlak is.

Het voorliggende bestemmingsplan is een nadere uitwerking van dit stedenbouwkundige kader. Ook gedurende deze verdere uitwerking is de buurt betrokken geweest. Op 26 juni 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarop de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig kader is toegelicht. Tevens hebben bewoners ideeën kunnen aandragen voor de herontwikkeling van de toekomstige openbare ruimte. Tot slot zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de beoogde ontwikkeling.

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het bestemmingsplan heeft op 7 november 2023 een buurtbijeenkomst plaatsgevonden. Op deze avond is de laatste stand van zaken toegelicht en is ingegaan op het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en op welke wijze bewoners een zienswijze kunnen indienen. Op 8 april 2024 is de inrichting van de buitenruimte aan de buurt gepresenteerd.

Gesteld wordt dat de belanghebbenden en of omwonenden in voldoende mate zijn betrokken bij de planvorming en het proces daartoe.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Krimpen aan den IJssel, Zandrak 66 (Crimpenersteyn)' heeft vanaf 22 november 2023 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen in het kader van artikel 3.8 Wro in samenhang met artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Eenieder kon online via de website <https://krimpenaandenijssel.nl/dossiers/crimpenersteyn/> het plan inzien. Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in een 'nota zienswijzen' (opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting en als bijlage bij het raadsvoorstel) samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijze gegrond is en zo ja, op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Hierna is een beknopte samenvatting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan leiden. De volgende wijzigingen zijn op basis van de zienswijzen aan het bestemmingsplan doorgevoerd:

Parkeren

Op basis van de ingediende zienswijzen is er aanvullend (onafhankelijk) deskundig verkeersonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de parkeerbehoefte van het project nader onderbouwd. Op basis van dit parkeeronderzoek is paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan herzien. Het verkeersonderzoek zelf is als bijlage 11 als bijlage bij de toelichting aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Begrenzing bouwvlak zuidzijde/parkrand:

In de omvang van de bouwvlakken is enige marge aangehouden ten aanzien van de nadere uitwerking van de plannen. Deze marge leidt er mede door dat verder in het park reikt dan wenselijk is. Op de verbeelding is de begrenzing van het bouwvlak aan de zuidzijde/parkzijde teruggelegd.

Windhinder:

Aan de bijlage behorend tot de toelichting van het bestemmingsplan is middels bijlage 12 een windhinderonderzoek toegevoegd. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de toelichting het bestemmingsplan. De resultaten uit het onderzoek hebben geen effect op de verdere inhoud van het bestemmingsplan.

Ook zijn er gedurende deze periode van beantwoording van zienswijze enkele ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd, die zijn hierna opgenomen.

Scheiding tuinen/openbare ruimte

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden rondom de gebouwen nagenoeg allen bestemd als 'Groen'. Onderdeel van deze bestemming zijn de openbare ruimte, maar ook privé tuinen van de initiatiefnemer. Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de buitenruimte nader ontworpen. De groenbestemming ter plaatse van de privé tuinen zijn in het bestemmingsplan voorzien van de functieaanduiding 'tuin'. Op deze manier is de scheiding tussen publieke en private gronden inzichtelijk gemaakt. Tevens is de ruimte tussen het middelste gebouw en het meest oostelijke gebouw voorzien van de aanduiding "verkeers- en parkeervoorzieningen" uitgesloten om op deze wijze de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. De verbeelding is op dit punt aangepast.

Aantal woningen

Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een nadere uitwerking van de gebouwen plaatsgevonden. Hierdoor is het maximale aantal woningen per bouwvlak gewijzigd. De wijzigingen zijn als volgt:

- W+ (westelijk gebouw) van 49 woningen naar 52 woningen;
- W24 midden en W24 oost gaat van 191 naar 188 woningen;

Het totale aantal woningen in het plangebied blijft ongewijzigd (240 stuks). Tevens hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden in de bouwvolumes van de gebouwen. De verbeelding is op dit punt (bouwaantallen) aangepast.

Uitbreiding plangebied

Aangezien er nieuw (deskundig) onafhankelijk onderzoek is uitgevoerd naar de parkeerbehoefte, is de beoogde parkeerbehoefte van het te realiseren programma nader onderbouwd. Tevens heeft een nadere uitwerking van de buitenruimte, waaronder de locatie van parkeren, plaatsgevonden.

Aan de hand van deze nadere uitwerking wordt ook parkeren aan de achterzijde van de woningen aan de IJsselaak een Plechtaak toegevoegd. De beoogde locatie van deze parkeerplaatsen maakte niet geheel onderdeel uit van het plangebied. Aan de oostzijde is de begrenzing van het plangebied daarom verruimd. Deze toegevoegde gronden zijn bestemd als 'Verkeer' en 'Groen'.

Ligging oostelijk bouwvlak

Vanwege het opgestelde ontwerp voor de buitenruimte en de nieuwe onderbouwing van het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied is de ligging van parkeerplaatsen nader uitgewerkt. Om te voorkomen dat de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied ontsloten worden op de Plechtaak, middels een eenrichtingsweg, is de ontsluiting van deze parkeervoorziening verruimd zodat in- en uitrijdend verkeer ontsloten wordt op de Zandrak en er geen ongewenste sluiproute wordt gecreëerd. Voor het profiel van een tweerichtingsweg én parkeren was onvoldoende ruimte beschikbaar. Het meest oostelijke bouwvlak is daarom meer richting het westen verschoven. De verbeelding is hierop aangepast.

Terras

Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er een ontwerp van de buitenruimte opgesteld. Naast de begrenzing tussen openbaar gebied en privé tuinen geeft dit ontwerp ook nader inzicht in het gebruik van de privétuinen. Ten dienste van de bestemming 'Woongebied' zijn ter plaatse van twee gebouwen terrassen gewenst. Dit gebruik was voorheen nog niet mogelijk binnen de bestemming 'Groen'. Artikel 3 (Groen) lid 1 (bestemmingsomschrijving) van de planregels is daarom aangevuld met het gebruik van terrassen ten dienste van de aangrenzende bestemming.

Zorgwonen

Binnen het woongebied was op basis van het ontwerpbestemmingsplan de realisatie van reguliere woningbouw mogelijk binnen het plangebied. Van reguliere woningen in het plangebied is geen sprake. In artikel 6 lid 1 van de planregels is sub a (het wonen, met daaronder begrepen een aan-huis-gebonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit, inclusief webwinkels-aan-huis, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.1) daarom komen te vervallen. De realisatie van reguliere woningen is enkel nog mogelijk door af te wijken van de gebruiksregels. Artikel 6 lid 5 is daarom aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Actualisatie beeldkwaliteitsplan

Op basis van de nadere uitwerking van de gebouwen, tuinen en openbare ruimte is het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd (bijlage 1). Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met Dorp, Stad en Land en zijn suggesties doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan.

Af te graven water

Aan de westzijde van het plangebied wordt water afgegraven ten behoeve van de watercompensatie. Voorheen waren deze gronden bestemd als 'Groen'. Ondanks dat waterpartijen passend zijn binnen de groenbestemming is vanwege consistentie het af te graven water bestemd als 'Water' in plaats van 'Groen'. De verbeelding is hierop aangepast.

Uitbreiding toepassing ondergeschikte bouwdelen

Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen is de overschrijding van bouw - en bestemmingsgrenzen verhoogd van 1 meter naar 3,5 meter om op deze wijze meer ruimte te bieden voor balkons. Artikel 2 lid 8 van de planregels is hierop aangepast.

Te vervallen ontsluitingen

Het ontwerpbestemmingsplan bevatte naast de ontsluiting van het parkeren op het Zandrak ook ontsluitingen op de Boveneindselaan (westzijde plangebied) en Plechtaak (oostzijde plangebied). Met oog op mogelijk sluipverkeer zijn deze ontsluitingen komen vervallen. De westzijde van het plangebied wordt daardoor via het Jan van Zutphenhof ontsloten op het Zandrak. De ontsluiting op het Jan van Zutphenhof betreft een éénrichtingsweg ten behoeve van de ontsluiting van maximaal 52 wooneenheden en circa 25 parkeerplaatsen. Het Jan van Zutphenhof heeft voldoende capaciteit om deze circa 25 parkeerplaatsen af te wikkelen. Aan de oostzijde van het plangebied is de ontsluiting verbreed waardoor er ruimte ontstaat voor tweerichtingsverkeer. Hierdoor kan deze parkeervoorziening geheel afgewikkeld worden op het Zandrak.

Bijkomend voordeel van het laten vervallen van de extra kruising is dat het groen/ de bomen aan de Boveneindselaan behouden kunnen blijven. De verbeelding is op deze punten aangepast. Ter plaatse van de ontsluitingen is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in 'Groen'.

Bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen'

Binnen de bestemming 'Groen' is de realisatie van maximaal twee gebouwen mogelijk. Het gaat hierbij om fietsenbergingen. Uit de nadere planuitwerking blijkt dat een bruto vloeroppervlakte van 25m² te krap is. In artikel 3 lid 2 onder 1 sub a opgehoogd naar 30m².

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek locatie gebouwen A en B

Bijlage 4 Bodemonderzoek locatie gebouw C

Bijlage 5 Aerius-berekening

Bijlage 6 Quickscan ecologie locatie gebouwen A en B

Bijlage 7 Quickscan ecologie locatie gebouw C

Bijlage 8 **Nader onderzoek ecologie**

Bijlage 9 Watertoets

Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 11 Parkeeronderzoek

Bijlage 12 Windhinderonderzoek

Bijlage 13 **Nota zienswijzen**