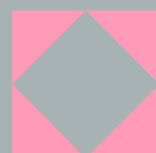
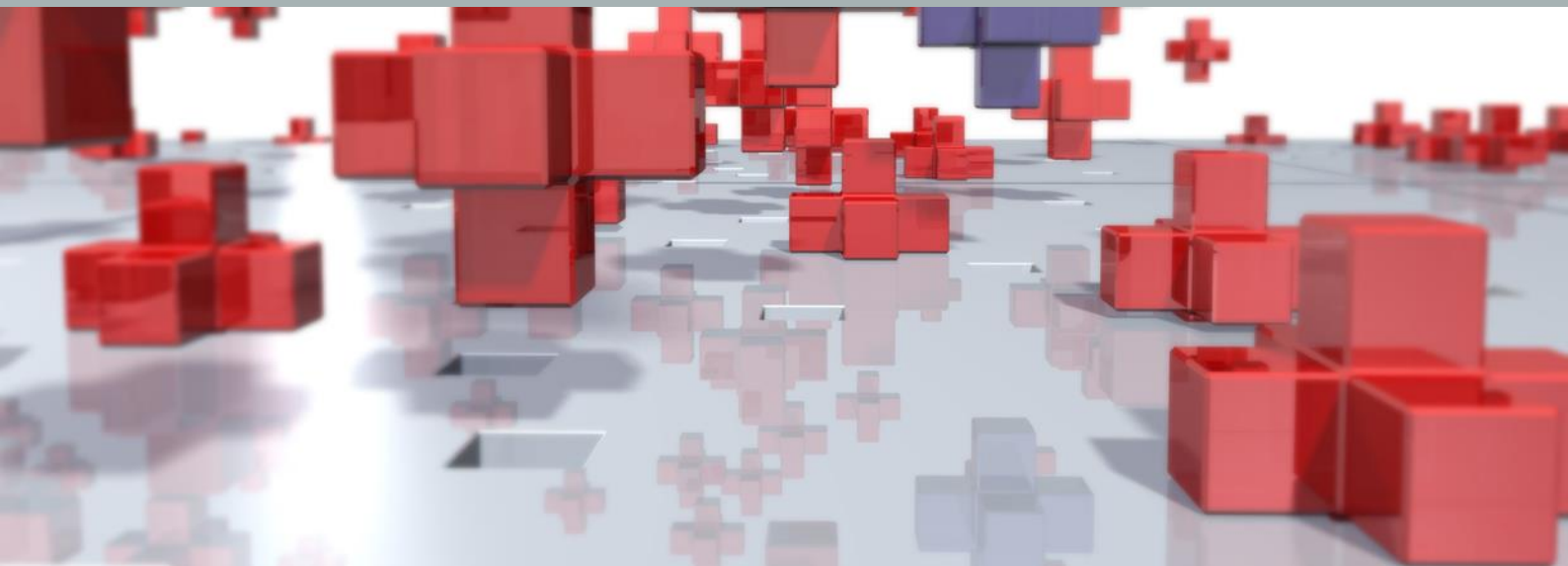


Bestemmingsplan wooncomplex
Hollevoeterlaan, Moerkapelle
Gemeente Zuidplas
Vastgesteld



BRO

**Bestemmingsplan wooncomplex
Hollevoeterlaan, Moerkapelle
Gemeente Zuidplas
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P03043
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1892.BpBethSanMkp-Va01
Datum:	16 februari 2024
Opdrachtgever:	Cedrah
Projectteam BRO:	JvdA
Concept:	januari 2021
Voorontwerp:	juni 2021
Ontwerp:	maart 2022, april 2022, mei 2022, juni 2022, september 2022, november 2022, december 2022
Vastgesteld:	september 2023, januari 2024, 13 februari 2024

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl



BRO

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	13
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	14
3.2.3 Provinciaal milieubelang	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Zuidplas 2030	16
3.3.2 Woonvisie 2025	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.1.1 Toetsingskader	18
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	21
4.2 Wegverkeerslawaaï	21
4.2.1 Toetsingskader	21
4.2.2 Onderzoek	22
4.2.3 Conclusie	23
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.3.1 Toetsingskader	23
4.3.2 Onderzoek	24
4.3.3 Conclusie	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	25
4.4.1 Toetsingskader	25
4.4.2 Onderzoek	26
4.4.3 Conclusie	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.5.1 Toetsingskader	27

4.5.2 Onderzoek	27
4.5.3 Conclusie	29
4.6 Ecologie	29
4.6.1 Toetsingskader	29
4.6.2 Onderzoek	30
4.6.3 Conclusie	31
4.7 Bodem	31
4.7.1 Toetsingskader	31
4.7.2 Onderzoek	32
4.7.3 Conclusie	32
4.8 Water	32
4.8.1 Toetsingskader	32
4.8.2 Onderzoek	33
4.8.3 Conclusie	34
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9.1 Toetsingskader	34
4.9.2 Onderzoek	34
4.9.3 Conclusie	35
4.10 Kabels en leidingen	35
4.10.1 Toetsingskader	35
4.10.2 Onderzoek	35
4.10.3 Conclusie	35
4.11 Bezonning	35
4.11.2 Onderzoek	36
4.11.3 Conclusie	37
4.12 M.e.r.-beoordeling	37
4.12.1 Toetsingskader	37
4.12.2 Onderzoek	37
4.13 Niet gesprongen explosieven	38
4.13.1 Conclusie	39
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 40
5.1 Plansystematiek	40
5.2 Opbouw regels	40
5.3 Toelichting bij de regels	40
 6. UITVOERBAARHEID	 42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	42
6.1.2 Kostenverhaal	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Omgevingsdialoog	43
6.2.2 Vooroverleg	43
6.2.3 Zienswijzen	44

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stikstofberekening
- Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 6: M.e.r.-aanmeldnotitie
- Bijlage 7: Notitie motivering afwijking parkeernormen
- Bijlage 8: Adviesrapport Veiligheidsregio Hollands Midden
- Bijlage 9: Bezonningsstudie
- Bijlage 10: Nota beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer van voorliggend plan is voornemens aan de Hollevoeterlaan te Moerkapelle 70 appartementen te realiseren. De 70 beoogde appartementen worden gerealiseerd in een tweetal te bouwen appartementengebouwen van ieder vijf bouwlagen met parkeerkelder. Deze gebouwen worden gerealiseerd op een braakliggend perceel, waar voorheen het voormalige verzorgingshuis Beth-San gevestigd was. In het nieuw te realiseren complex wordt reguliere woningbouw mogelijk gemaakt.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' staat deze ontwikkeling niet rechtstreeks toe, aangezien de beoogde appartementencomplexen deels buiten de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd worden en de toegestane bouwhoogtes overschreden worden. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het plangebied aan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel, kadastraal bekend als Moerkapelle, sectie B, nr. 1964, gelegen ten noorden van de Hollevoeterlaan. Het perceel heeft een omvang van circa 5.215 m². Het plangebied grenst in noordelijke richting aan een watergang. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Kerkplein en aan de westzijde aan de nieuwbouw van verzorgingshuis Beth-San. Op de onderstaande luchtfoto's is de ligging van het plangebied en zijn directe omgeving te zien.



Figuur 1.1: Ligging plangebied binnen de kern Moerkapelle



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan – Moerkapelle Dorp

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp', dat is vastgesteld op 3 november 2011, gelden voor de projectlocatie de bestemmingen 'Wonen -2' en 'Groen'. Er zijn ter plaatse van de projectlocatie twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen maatvoeringseisen van toepassing zijn met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogtes, variërend tussen 3 en 14 meter.

De beoogde appartementenblokken worden deels buiten de opgenomen bouwvlakken voorzien en overschrijden de maximaal toegestane bouwhoogten. Om deze redenen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste appartementen te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

Bestemmingsplan – 'Parapluherziening Parkeren'

Binnen het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren', zoals vastgesteld op 24 april 2018 door de gemeente Zuidplas, van toepassing. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in Zuidplas. Het paraplubestemmingsplan is de planologische vertaling van de "Nota Parkeernormen 2019". Het doel van deze nota is ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd.

Centraal staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk is voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's, dienen de in deze beleidsregel opgenomen normen toegepast te worden. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde

parkeerplaatsen is hier dan ook rekening mee gehouden. De specifieke doorwerking van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' is zichtbaar in paragraaf 4.1.

Bestemmingsplan – 'Parapluherziening Archeologie'

Binnen het plangebied is naast de bovenstaande bestemmingsplannen tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' van toepassing, zoals vastgesteld op 6 maart 2018 door de gemeente Zuidplas. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden in Zuidplas. Het paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het geactualiseerde archeologiebeleid, waarbij de vastgestelde archeologische beleidskaart de basis vormt voor de bij de parapluherziening behorende verbeelding.

Elke gemeente heeft de wettelijke verplichting om bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met de in de grond aanwezige (dan wel te verwachten) archeologische monumenten. In de gemeente Zuidplas is in nagenoeg alle ruimtelijke plannen het onderdeel archeologie al geregeld. Deze plannen dateren echter van vóór het geactualiseerde archeologiebeleid. Door de parapluherziening wordt in alle bestemmingsplannen (en wijzigings- en uitwerkingsplannen) het geactualiseerde archeologiebeleid gestandaardiseerd opgenomen.

Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden in Zuidplas. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het geactualiseerde archeologiebeleid, waarbij de vastgestelde archeologisch beleidskaart de basis vormt voor de bij deze parapluherziening behorende verbeelding. De specifieke doorwerking van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' is zichtbaar in paragraaf 4.9.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tegen het kruispunt van het Kerkplein en de Hollevoeterlaan aan. Op dit moment ligt de locatie braak, als gevolg van de sloop van het vorige verzorgingshuis van Beth-San. Er is een nieuw verzorgingstehuis midden op het perceel van Cedrah gerealiseerd. Op het perceel bevinden zich uitsluitend enkele ruigtekruiden, maar voornamelijk gras.



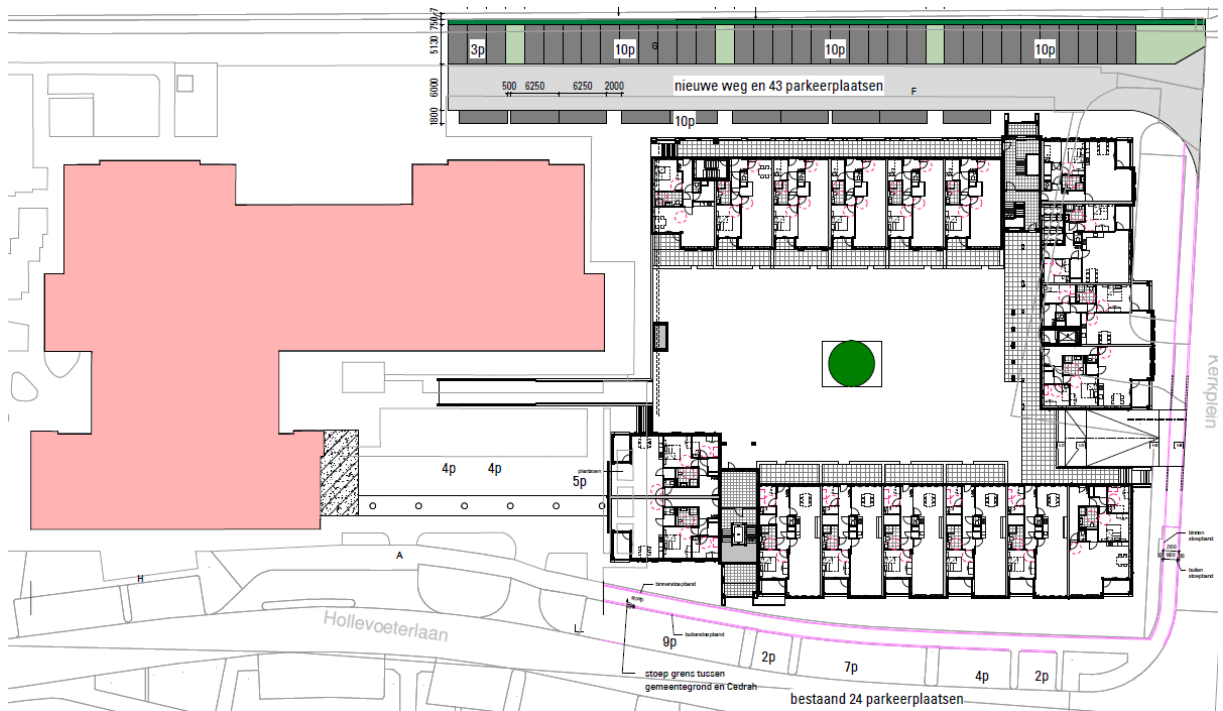
Figuur 2.1: Plangebied vanuit het westen (links) en het zuidwesten (rechts)

2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer is voornemens op het braakliggende perceel twee appartementencomplexen te realiseren. De beoogde bebouwing bestaat uit maximaal vijf bouwlagen met parkeerkelder. Tussen de twee complexen wordt een binnenhof gerealiseerd.

Het herontwikkelen biedt de kans een nieuwe aansluiting te maken met de kern. In het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpassing en het creëren van mooie straatwanden. In de gebouwen worden grote appartementen gerealiseerd met een uitzicht op de nog aanwezige schapenweide en de dorpskern. Er wordt een hofje gerealiseerd, waarmee een door de gebouwen omsloten buitenruimte ontstaat. De gebouwen blokkeren de eventuele wind. Bij het Cedrahplein aan de Hollevoeterweg wordt een 5 laagse massa ter completering van het plein bij de hoofdingang gerealiseerd.

De precieze ligging van de woonblokken wordt weergegeven in de verbeelding van dit plan. Figuur 2.2 geeft de toekomstige situatie weer.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie



Figuur 2.3: Gevelaanzichten buitenzijdes

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking in het plangebied

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Een structuurvisie heeft geen bindende werking dan voor die overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking in het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1.1 is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zee-haventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking in het plangebied

De beoogde ontwikkeling aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' (vastgesteld 03-11-2011) de bestemming: Wonen-2. Op basis van dit bestemmingsplan is het initiatief op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Het vigerende bestemmingsplan staat maximaal 54 woningen toe.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om (planologisch) maximaal 15 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om een woningbouwontwikkeling die omvangrijker is dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van (planologisch) 15 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De boogde ontwikkeling is daarom getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze rapportage is opgenomen in de bijlagen van dit plan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit rapport.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Daaruit blijkt dat de primaire regio de gemeente Zuidplas betreft (41% van de verhuisbewegingen). Als secundair gebied wordt gekeken naar de regio Midden-Holland (9% van de verhuisbewegingen) en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (39% van de verhuisbewegingen).

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Onderstaand volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlagen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 70 woningen (planologische toename van 15 woningen, daar er momenteel op de locatie reeds 55 woningen zijn toegestaan) voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan (rekening houdend met de bestaande plancapaciteit) redelijkerwijs worden ingepast in de resterende woningbehoefte in de gemeente Zuidplas.

- De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zuidplas en de omliggende gemeenten de komende jaren verder groeit. Dit betekent dat ook de kwantitatieve behoefte aan woningen tot 2030 zal toenemen: +2.035 woningen in de gemeente Zuidplas, +13.613 woningen in de regio Midden-Holland en +109.546 woningen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.
- Om tot een gezonde regionale woningmarkt te komen is een forse toename van het woningaanbod nodig. In de regio Rotterdam is er een behoefte aan ca. 91.600 woningen t/m 2030. De totale plancapaciteit bestaat uit ca. 68.000 woningen, waarvan 22.900 harde plannen. Deze (harde) plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien.
- Op dit moment is er in de gemeente Zuidplas ook onvoldoende plancapaciteit om in de kwantitatieve behoefte te voorzien. De totale zachte plancapaciteit in de gemeente is met 85 woningen zeer laag.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle, waarbinnen appartementen in de prijsklasse € 300.000 - € 460.000 (koop) en vrije sector huurwoningen (€ 800 - € 1.000 per maand) zijn beoogd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- In de regio Midden-Holland neemt de woningbehoefte vooral toe voor koopwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen. De woningbehoefte is het grootst in de koopsectoren tussen € 280.000 – € 390.000.
- Het initiatief aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle realiseert duurdere koopappartementen en appartementen in de vrije huursector. Het initiatief wordt gerealiseerd in een dorps woonmilieu. Hoewel de vraag in de regio Midden-Holland in dorpse woonmilieus het grootst is naar eengezinswoningen (koop), is er ook een aanzienlijke behoefte aan

meergezinswoningen (koop en huur). De behoefte aan appartementen in dorpse woonmilieus in de regio Midden-Holland t/m 2029 bedraagt ca. 1.600, waarvan ca. 800 huur- en ca. 800 koopappartementen.

- In de regio Midden-Holland is er een effectieve vraag van 585 - 755 nieuwbouwwoningen op jaarbasis. Hiervan is de effectieve vraag 41 tot 53 nieuwbouwwoningen in dorpse woonmilieus.
- In de gemeente Zuidplas bedraagt de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen 100 - 130 op jaarbasis. Ca. 12% van deze vraag betreft huurappartementen in het prijssegment (€ 710 - € 950 per maand). Op jaarbasis betreft de effectieve vraag hiervoor 12 - 16. Ca. 4% van deze vraag betreft koopappartementen met een koopprijs van € 300.000 of hoger. Dit is een effectieve jaarlijkse vraag van 4 tot 5 koopappartementen.
- In de Woonvisie 2025 wordt t/m 2030 voorzien in een behoefte van 3.250 extra woningen. De toename betreft hoofdzakelijk koopwoningen (behoefte is ca. 2.350 woningen). Ook in de vrije huursector wordt t/m 2030 een groei verwacht van ca. 180 woningen.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 70 woningen (planologische toevoeging van 15 woningen) aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. De ontwikkeling van 70 woningen (waarvan 54 reeds toegestaan in het vigerende bestemmingsplan) en gericht op de prijssegmenten middenhuur en duurdere koop voorziet bovendien in een behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast draagt het realiseren van de woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Moerkapelle.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'een 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'. Op het plangebied rusten de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Groen'. Deze bestemmingen vormen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.
- Het plangebied vormt onderdeel van bestaand stads- en dorpsgebied (Provincie Zuid-Holland, 2018).
- Bovendien bestaat ook het aansluitende omliggende gebied uit woonbebouwing, waardoor er sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van stedelijke functies.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie betreft een redactionele omzetting van de bestaande provinciale beleidsdocumenten, zonder inhoudelijke verandering van beleid of regels. Vandaar dat in de volgende paragraaf de 'oude' structuurvisie aan de orde komt. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

1. *Naar een klimaatbestendige delta*

De provincie wil de fysieke leefomgeving zo inrichten dat deze klimaatbestendig blijft. De extreme weersomstandigheden moeten niet leiden tot onnodige schade aan gebouwen, infrastructuur, landbouw en economie. De provincie wil blijven beschikken over voldoende zoetwater. Daarvoor werkt de provincie met verschillende overheden en andere organisaties samen aan regionale adaptatiestrategieën en het nationale Deltaprogramma. Centraal vertrekpunt daarbij is dat meer ruimte wordt geboden aan het water. De provincie werkt aan de bescherming van mensen en economie tegen overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke projecten wordt rekening gehouden met de impact van klimaatverandering.

2. *Naar een nieuwe economie: the next level*

We gaan van een fossiele economie over naar een circulaire economie. Een ontwikkeling met grote gevolgen voor onze dragende economische clusters, met name het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. In de stap naar een circulaire economie in 2050 wordt hergebruik van grondstoffen een nieuw verdienmodel. De provincie bevordert nieuwe werkgelegenheden zet in op digitalisering van de economie. Innovatie in het midden- en kleinbedrijf wordt gestimuleerd, onder andere via nauwe samenwerking tussen de diverse economische sectoren en de kennis- en onderwijsinstellingen die onze regio herbergt. Bij goederentransport zet de provincie in op het realiseren van meer toegevoegde waarde voor de regio. Via inzet op een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving worden bedrijven, kenniswerkers en andere talenten getrokken. De technologisering en digitalisering vragen om nieuwe arrangementen voor scholing en inzetbaarheid

3. *Naar een levendige meerkernige metropool*

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en om de woonvoorraad te verduurzamen. De uitdaging is om de stap te maken naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Om die vitale samenleving te realiseren is meer nodig dan woningbouw alleen. Het economisch potentieel kan beter benut worden door de steden met hun afzonderlijke kwaliteiten te verbinden tot één metropolitaan gebied. Het leef- en vestigingsklimaat daarin kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woningvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de stad is ook gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

4. *Energievernieuwing*

Zuid-Holland gaat haar energieaanpak vernieuwen. De focus ligt bij de steden, de industrie en de glastuinbouw. De provincie wil een slimme en schone economie zijn waar fossiele bronnen zijn vervangen door hernieuwbare bronnen.

De provincie neemt maatregelen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Dat wordt gedaan bijvoorbeeld met het uitbreiden van warmtenetten. In de toekomst is de Warmterotonde de verbinding tussen aanbieders en gebruikers van warmte; prima geschikt om kassen en steden te verwarmen. Om de energietransitie aan te jagen zet de provincie ook stevig in op innovatie. De provincie zoekt naar nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte. De provincie wil ruimte bieden aan deze ontwikkeling.

5. Best bereikbare provincie

Zuid-Holland moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra: de best bereikbare provincie van Nederland. Zuid-Holland zet daarom in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers. Daarnaast moet vervoer over water een volwaardig alternatief zijn voor vervoer over de weg.

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. Daarbij wil de provincie de biodiversiteit vergroten, natuurinclusieve landbouw wordt de ruimte gegeven. Dit draagt bij aan een fijnmazig natuurnatuurnetwerk. Ook zet de provincie in op diervriendelijke veehouderij.

Doorwerking in het plangebied

De omgevingsvisie ziet op grootschalige ambities waar onderhavige bestemmingsplanherziening geen afbreuk aan doet. Het plan is dan ook in lijn met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van belang:

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in

ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

1. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
2. Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
3. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Doorwerking in het plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. De voorziene appartementen passen binnen de regionale woningbouwbehoefte. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.3).

De beoogde ontwikkeling past ruimtelijk in de aanwezige en te realiseren gebiedsidentiteit. Het plangebied ligt in een woongebied, dat verandert niet door de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan. De hoofdfuncties in het gebied blijft 'wonen'. In het ontwerp is beter rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpassing en het creëren van mooie straatwanden. Bij het Cedrahplein aan de Hollevoeterweg is daarbij een 5 laagse massa voorzien, ter completering van het plein bij de hoofdingang.

Er zijn bestaande zichtlijnen richting de dorpskerk die versterkt zullen worden in het ontwerp. Dit kan door de zichtlijn volledig vrij te houden qua bebouwing, dan wel in te kaderen als doorzicht. Tevens wordt er een aantrekkelijk binnenhof gerealiseerd.

Gelet op vorenstaande is hier sprake van een inpassing als bedoeld in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en is geen sprake van wijziging op structuurniveau.

3.2.3 Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- Bescherming van stiltegebieden

Afweging: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- Windenergie stimuleren

Afweging: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

Afweging: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- Beschermen van grote groepen mensen

Afweging: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EVrelevante risicobron.

Conclusie

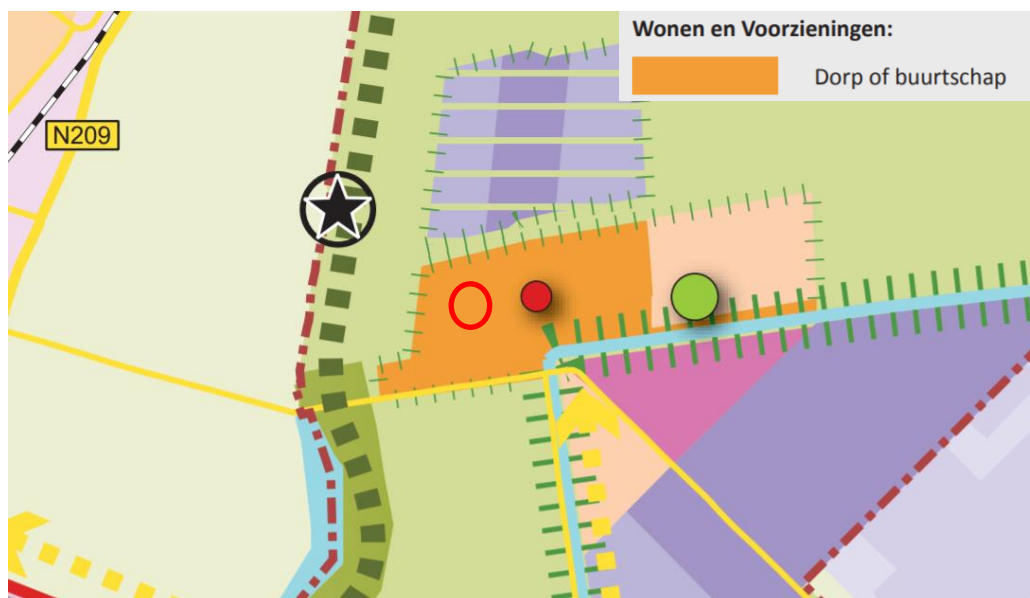
De voorgenoemen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas de 'Structuurvisie Zuidplas 2030'. Ruimte voor dorps wonen in de Randstad' vastgesteld. De gemeente Zuidplas is een gemeente bestaande uit dorpen en buurtschappen in een aantrekkelijk buitengebied. De dorps identiteit staat voorop. De vier dorpen – Moerkapelle, Zevenhuizen, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel- bieden een aangename leefomgeving en goede basisvoorzieningen op het gebied van dienstverlening, onderwijs, sport, welzijn en zorg. Het open en groene buitengebied rondom de dorpen biedt volop mogelijkheden voor recreatief gebruik. Het open agrarisch landschap blijft ook in 2030 kenmerkend voor het buitengebied rond de dorpen. Sommige delen van het huidige agrarische landschap veranderen tot 2030 (en daarna) in nieuwe gebieden voor wonen, werken en recreëren. Dit komt voort uit het blijvend ontwikkelen van de dorpen, zoals het investeren in een goed voorzieningenaanbod.

Volgens de 'Structuurvisie Zuidplas 2030' maakt het plangebied onderdeel uit van het dorp Moerkapelle (zie navolgende figuur). Zuidplas realiseert nieuwe woningen hoofdzakelijk binnen de bebouwde kom of daar direct op aansluitend, om te voldoen aan de woonvraag van zijn eigen inwoners. De focus ligt hierbij op het bouwen binnen en aan de bestaande dorpen, bijvoorbeeld in de vorm van herstructureringsopgaven of nieuwbouw aan de rand van het dorp.



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisiekaart Zuidplas 2030 globale ligging plangebied rood omlijnd

Doorwerking in het plangebied

Zoals gebleken is uit paragraaf 3.1.3 voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is er aantoonbare behoefte aan de beoogde appartementen. Het project vindt plaats binnen de bebouwde kom van Moerkapelle. Het voornemen is hiermee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2025

De 'Woonvisie 2025 - Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst' is op 23 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie wordt een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025 gegeven en is richtinggevend van karakter. De woonvisie is tevens het programmatische toetsingskader voor nieuwbouwlocaties. In de woonvisie wordt gekozen voor de volgende strategie:

- Sociale huursector op peil.
- Identiteit vasthouden.
- Langer thuis wonen.
- Duurzaam wonen en leven.
- Innovatieve woonvormen.

Om de visie te realiseren zijn de stappen verwoord in drie speerpunten:

1. Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen.
2. Duurzaam wonen.
3. Experimenten in wonen en ontmoeten.

Met het eerste speerpunt wordt de visie van een evenwichtige bevolkingsopbouw verwezenlijkt. De andere twee dragen bij aan het realiseren van dat divers en betaalbaar woningaanbod.

Doorwerking in het plangebied

Zuidplas bouwt volop nieuwe woningen om bij te dragen aan de woningbouwopgave in de Zuidvleugel. Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar diverse woningtypen toeneemt. In de Woonvisie staan uitgangspunten voor de omvang van de diverse woon- en prijssegmenten die in Zuidplas nodig zijn. Deze uitgangspunten voor de woningvoorraad die in de Woonvisie staan, bieden houvast in de onderhandelingen over nieuwbouw met projectontwikkelaars en woningcorporaties.

In de woonvisie staat geen woningverdeling per dorp. Nieuwbouwontwikkeling is maatwerk en daarom komen er randvoorwaarden voor elk nieuwbouwproject. Daarin wordt op basis van de locatie (het dorp), de marktomstandigheden en de grootte van het project aangegeven hoeveel woningen van welk type, prijsklasse, eigendomsverhoudingen (huur of koop) en kwaliteitsniveau gewenst zijn.

De gemeente Zuidplas is nauw betrokken bij de invulling van onderhavig woningbouwproject. Deze betrokkenheid zorgt ervoor dat de keuzes passen bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

De beoogde woningbouwontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Parkeren

Het plangebied maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren'. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in Zuidplas. Het paraplubestemmingsplan is de planologische vertaling van de "Nota Parkeernormen 2019". Het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas heeft op 12 december 2019 de beleidsregel "Nota Parkeernormen 2019" vastgesteld. In deze beleidsregel zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Zuidplas zet in deze "Nota Parkeernormen 2019" in op meer flexibiliteit in de toepassing van kencijfers en parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroep specifieke normen. Zowel het normenkader als het toepassingskader geeft hier invulling aan. Met het benoemde toepassingskader kiest de gemeente ook voor een duidelijke rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling of wijziging van bestemming (transformatie).

Met de "Nota Parkeernormen 2019" beschrijft de gemeente Zuidplas het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets (nieuw in het beleid) en auto bij nieuwbouw of transformatieprojecten. De nota is relevant voor iedereen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, privé-initiatieven, bedrijven, inwoners) die een omgevingsvergunning 'bouwen' of 'functieveranderingen' aanvraagt waar een parkeercomponent onderdeel van is.

In deze Nota wordt voor de auto- en fietsparkeernormen een gebiedsindeling gehanteerd die in het algemeen geldt voor de gehele gemeente Zuidplas. Het doel ervan is dat gebiedsgericht gewerkt kan worden aangezien parkeren in bijvoorbeeld de winkelgebieden een ander afwegingskader kent dan in buitengebieden aan de rand van de dorpen, waar meer ruimte is. In de gebiedsindeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende gebieden (Zone A, Zone B en Zone C).

Volgens deze nota ligt het plangebied in Zone B. Zone B, een gebied in de schil van Zone A, wordt gekenmerkt door een gemiddelde/hoge autoafhankelijkheid welke zich kenmerkt door:

- een redelijke, lees geregelde met langere tussenpozen OV-bereikbaarheid met busdiensten die verbinding geven met minimaal 1 hoogwaardig overstappunt in Zone A;
- de aanwezigheid van goede aaneengesloten fietsinfrastructuur;
- een voldoende aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen op loop- of fietsafstand.

Verkeer

Het realiseren van woningen heeft gevolgen op de verkeersgeneratie ter plaatse. Een toename aan verkeersgeneratie kan gevolgen hebben op de verkeersdruk en – veiligheid rondom het plangebied.

Er dient gekeken te worden of hiervan sprake is. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen.

4.1.2 Onderzoek

Parkeren

De gemeente Zuidplas hanteert de "Nota Parkeernormen 2019" voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Cedrah is als ontwikkelaar van de nieuwbouw van mening dat het hanteren van de nota niet passend is voor deze ontwikkeling en wil een maatwerk voorstel doen aan de gemeente, waarbij afgeweken wordt van de "Nota Parkeernormen 2019". In een separate notitie die is opgenomen in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt deze afwijking gemotiveerd.

Op basis van de uitgevoerde parkeertellingen wordt in de notitie geconcludeerd dat de bestaande parkeerdruk laag is.

In de ontwikkeling wordt voorzien in een ondergrondse stallingsgarage met 90 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen in de stallingsgarage worden niet los en optioneel aangeboden aan de huurders/kopers. De parkeerplaatsen in de stallingsgarage worden gekoppeld aan de appartementen. De prijs maakt integraal onderdeel uit van de huur-/koop prijs. Hiermee wordt voorkomen dat huurders/kopers geen parkeerplaats huren/kopen en in de wijk de auto gaan parkeren.

Daarnaast zijn er 24 bestaande parkeerplaatsen aan de Hollevoeterlaan, direct gelegen aan de nieuwbouw van het complex. Deze parkeerplaatsen zijn in het kader van de geplande ontwikkelingen van Cedrah reeds aangelegd (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1: Parkeerplaatsen in en rond het plangebied

Conform de "Nota Parkeernormen 2019" komt de totale parkeerbehoefte naar aanleiding van onderstaande berekeningen (tabel 4.1) uit op 157 parkeerplaatsen. De gemiddelde norm op basis van 70 appartementen komt uit op 2,24 parkeerplaatsen per appartement.

Functie	Type woningen	Parkeernorm	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Gestapelde woning	Gemiddeld (70- 90 m2)	2,2 per woning	40	88 pp
Gestapelde woning	Groot (90- 120 m2)	2,3 per woning	30	69 pp
Totaal				157 pp

Tabel 4.1 Berekening reguliere parkeerplaatsen

In het kader van ruimtelijke kwaliteit is het onwenselijk onnodig parkeerplaatsen aan te leggen, maar wenselijk ruimte te houden voor groen. Dit resulteert in een hogere woonkwaliteit voor bewoners en omwonenden. Gezien de doelgroep is de werkelijke parkeerbehoefte lager dan de parkeernorm van de Gemeente Zuidplas. De combinatie van omvang van het huishouden, gemiddelde leeftijd van de respondenten en de aanwezige, of toekomstige zorgvraag maakt dat een parkeernorm van 2,24 te hoog is voor deze ontwikkeling. Dit wordt ook bevestigd vanuit de ervaring van het referentiecomplex in Zwijndrecht, op basis waarvan ca. 70 parkeerplaatsen voor de nieuwbouw Beth San voldoende zijn.

Voor deze ontwikkeling wordt daarom de volgende maatwerk parkeeroplossing voorgesteld:

- 90 plaatsen in de stallingsgarage, te realiseren door ontwikkelaar.
- 24 bestaande parkeerplaatsen aan de Hollevoeterlaan, direct gelegen aan de nieuwbouw van het complex. Deze parkeerplaatsen zijn in het kader van de geplande ontwikkelingen van Cedrah reeds aangelegd. Uit de parkeertelling blijkt voldoende beschikbaarheid in de directe omgeving.
- Cedrah zal nader met de klankbordgroep (groep geïnteresseerden/doelgroep) onderzoeken of inzet van deelauto's gewenst is. Indien dit het geval is zullen enkele deelauto's worden ingezet.

Middels de aanwezigheid van 90 parkeerplaatsen in de stallingsgarage en de 24 parkeerplaatsen aan de Hollevoeterlaan is een totaal aantal parkeerplaatsen beschikbaar

Middels de aanwezigheid van 90 parkeerplaatsen in de stallingsgarage en de 24 parkeerplaatsen aan de Hollevoeterlaan is een totaal aantal parkeerplaatsen beschikbaar van 114 voor deze ontwikkeling. Normatief komt dit neer op 1,6 per appartement. Dit is 0,6 parkeerplaats per appartement minder dan de norm, maar 0,6 parkeerplaats meer dan de referentie.

Indien in werkelijkheid blijkt dat de parkeerdruk te herleiden aan deze ontwikkeling hoger is, heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid het aantal parkeerplaatsen te vergroten tot aan de norm. Aan de noordzijde van de nieuwbouw zouden nog 43 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze zijn in onderhavig bestemmingsplan meegenomen als functie parkeer/groen, zodat dit later wel kan worden aangelegd. Indien dus blijkt dat de parkeerdruk in werkelijkheid hoger is, kunnen (een deel van) de 43 parkeerplaatsen alsnog worden aangelegd.

De afspraken hieromtrent worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst, waarbij ook de afspraken worden vastgelegd over de grond van de gemeente die hiervoor nodig is en de aanleg/beheer van deze parkeerplaatsen. Voor het afwijken van de geldende parkeernorm is reeds een ontheffing verleend.

De ruimtelijke reservering van de extra 43 parkeerplaatsen ten noorden van de nieuwbouw is in figuur 2.2 weergegeven. De haakse parkeervakken bevinden zich op gemeenteground (612 m²).

Fietsparkeren

De totale fietsparkeerbehoefte komt naar aanleiding van onderstaande berekeningen (tabel 4.2) uit op 280 parkeerplaatsen. Ieder appartement heeft een eigen berging waarin fietsen worden geparkeerd. De "Nota Parkeernormen 2019" is dan niet van toepassing. De norm voor bezoekers bedraagt volgens de nota 0,3 per woning. Deze worden gerealiseerd op maaiveld verdeeld over 2 entrees.

Functie	Type woningen	Parkeernorm	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Gestapelde woning	Gemiddeld (70- 90 m ²)	4,0 per woning	40	160 pp
Gestapelde woning	Groot (90- 120 m ²)	4,0 per woning	30	120 pp
Totaal				280 pp

Tabel 4.2 Berekening fietsparkeren

Verkeersgeneratie

Met gebruik van de CROW¹ verkeersgeneratie tool is berekend dat de 70 gewenste appartementen in totaal 199 tot 255 personenwagenbewegingen per gemiddelde weekdag genereren (zie tabel 4.3).

Functie	Verkeersgeneratie
36 huurappartementen midden/ goedkoop	29-58 mvt/ etmaal
34 middeldure koopappartementen	170-197 mvt/etmaal
Totaal	199-255 mvt/ etmaal

Tabel 4.3: Effect van beoogde ontwikkeling op de verkeersgeneratie

Er kan daarom vanuit gegaan worden dat de huidige infrastructuur het toekomstige verkeer goed kan verwerken. Op omliggende wegen geldt een snelheidslimiet van maximaal 30 km/uur. Dit verandert met het plan niet. Een nieuwbouwplan in deze omvang past goed binnen dit verkeersregiem. Het verkeer van de nieuwe woningen wordt middels de bestaande Hollevoeterlaan afgewikkeld. Dit kan op een verkeersveilige en overzichtelijke wijze. Het onderdeel 'verkeer' zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

¹ Berekening CROW-tool, uitgaande van gebiedstype 'schil centrum' in 'matig stedelijk gebied'

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Tabel 4.3 Breedte geluidszones langs wegen

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Voor tijdelijke afwijkingen van een bestemmingsplan hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Bij een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet wel rekening worden gehouden met geluid.

4.2.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Het plangebied valt binnen de zone van de Moerkapelse Zijde (50 km/uur). Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. In de directe omgeving zijn verder een aantal relevante wegen binnen de 30 km/uur zone gelegen. Deze wegen zijn alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Het onderzoek is uitgegaan van vijf rekenhoogtes, gebaseerd op het oorspronkelijke bouwplan met ondergrondse parkeergarage:

- Begane grond: 1,5m
- 1^e verdieping: 4,5m
- 2^e verdieping: 7,5 m
- 3^e verdieping: 10,5 m
- 4^e verdieping: 13,5m

In het nieuwe bouwplan is het gehele bouwvolume omhooggetild en wordt de parkeergarage half verdiept. Hierbij geldt dat ter plaatse van de 1e en 2e verdieping sprake is van de hoogste

geluidsbelasting. Daarna geldt dat de geluidsbelasting afneemt naarmate je hoger in het pand komt. Op de bovenste bouwlaag zal er daarom in ieder geval sprake zijn van een gelijke of lagere geluidsbelasting dan in het onderzoek berekend is. Het akoestisch onderzoek is daarom niet aangepast, gezien het optillen van het bouwvolume niet van invloed is op de onderzoeksresultaten.

Hogere waarden

Een besluit hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komende van de omliggende gezoneerde wegen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. Voor de geveldelen van de gewenste appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering dan maximaal $56 - 33 = 23$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in het kader van nieuwbouw in vrijwel alle gevallen wel behaald. Aanvullende voorzieningen zullen hiervoor niet nodig zijn. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen wordt niet noodzakelijk geacht.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan wel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Invloed van het plan op de luchtkwaliteit

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). In paragraaf 4.1.2 is aangetoond dat op basis van de berekeningen volgens de CROW-publicatie 317 een maximale toename van de verkeersgeneratie wordt verwacht van circa 255 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, waarvan 0% vrachtverkeer. Hier is uitgegaan van een worst-case scenario. De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Middels de NIBM-tool kan worden berekend of deze toename al dan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Onderstaand is deze berekening weergegeven.

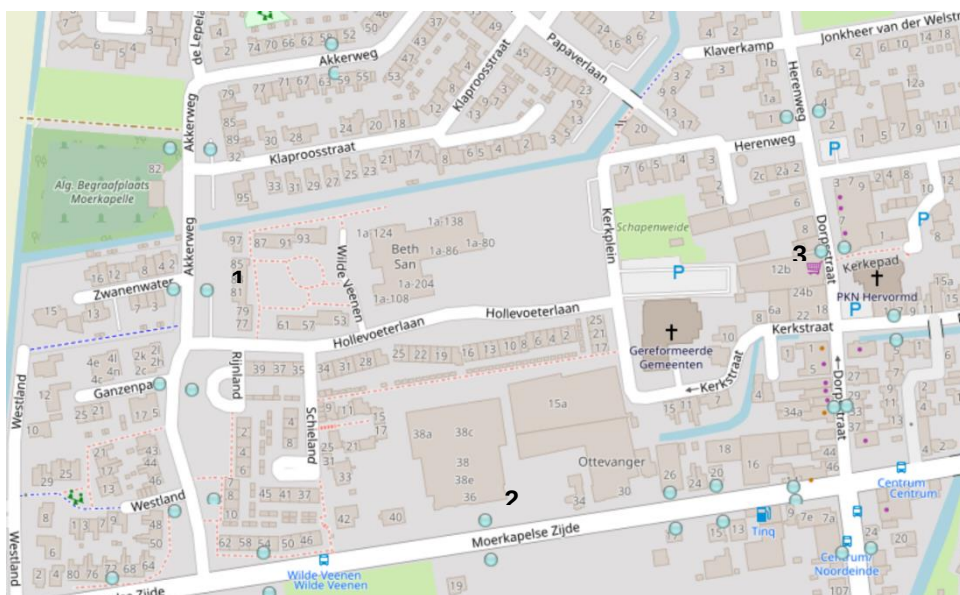
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		255
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.4 Conclusie NIBM-Tool

Zoals de bovenstaande worst-case berekening laat zien, is de toename van het aantal verkeersbewegingen 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Invloed van de luchtkwaliteit op het plan

Ook moet gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.2 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.2: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	Id	NO2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
1	15827213	17,7	17,9	6,3	10,8
2	15475054	18,9	18,2	6,4	10,8
3	15825730	18,4	18,0	6,3	10,7
Norm		40	40	35	25

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Plan richting omgeving

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 70 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

Omgeving richting plan

Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is van belang dat er geen hinder ontstaat vanwege bijvoorbeeld geur of geluid door omliggende milieubelastende functies.

Het plangebied ligt in een gebied waar voornamelijk gewoond wordt. Direct ten westen van het plangebied ligt het nieuwbouw pand van woonzorgcentrum Beth San. Op grond van de VNG-brochure kan een verpleeghuis/woonzorggebouw ook beschouwd worden als een milieubelastende activiteit. Vanuit een continue geluidsproductie geldt een richtafstand van 30 meter tussen het woonzorggebouw en de omliggende woningen. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

De geluidsbelastende activiteiten in verzorgingshuis Beth San omvat met name de centrale hal waarin bewoners bijeenkomen, ontmoeten en ontspannen. Hier vinden tevens kerkdiensten plaats. Deze centrale hal is gesitueerd aan de zuidwestzijde van het pand, op een afstand van ca. 45 meter van de beoogde woningen. Dit deel van het verzorgingshuis ligt daarmee op voldoende afstand. Bovendien zijn er direct ten westen van verzorgingshuis Beth San woningen gelegen die reeds maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van het verzorgingshuis. De nieuwe woningen zullen daarmee het verzorgingshuis niet in toenemende mate belemmering in de bedrijfsvoering. Andersom kan ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Onderzoek

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart. In figuur 4.3 is een uitsnede van deze kaart weergegeven.

Inrichting

Op basis van de risicokaart kan gesteld worden dat binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen circa 290 meter afstand ten noorden van het plangebied en betreft een gasontvangststation. Deze inrichting heeft een PR 10^{-6} contour van 15 meter en er is geen sprake van een invloedsgebied. Derhalve vormen risicovolle inrichtingen geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen het plangebied.

Buisleiding

Op circa 260 meter ten noorden van plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie. Het invloedsgebied van deze buisleiding heeft een bereik van 60 meter en reikt daarmee niet tot het plangebied. Deze buisleiding heeft geen PR 10^{-6} contour. Bovendien staan tussen het plangebied en de gasleidingen woon- en bedrijfsbebouwing. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Op een afstand van ca. 585 meter ten westen van het plangebied ligt de hogedrukaardgasleiding A-803. In onderstaande tabel zijn de eigenschappen van de hogedrukaardgasleiding opgenomen:

Naam	Druk (bar)	Diameter (inch)	Afstand tot plangebied (meter)
A-803	80	48	585

Er bestaat in het kader van deze gasleiding een kleine kans op een fakkelbrand bij een leidingbreuk. Vanwege (graaf)werkzaamheden kan een breuk ontstaan in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. De warmtestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. Het plangebied ligt in een zone waar gemiddelde schade kan ontstaan, waarbij kunststof zal vervormen.

Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnenblijven. Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Voldoende vluchtmogelijkheden, van de bron af, is hierbij een vereiste. Het plan voorziet bovendien in vluchtwegen aan de noord, west, zuid en oostzijde, dus er kan altijd van de hoge druk gasleiding af gevlucht worden.

Transport over de weg

In en nabij het plangebied zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. De risico's in verband met het transport van gevaarlijke stoffen is daarom niet relevant.

Transport over het spoor

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen, waarover risicovol transport plaats vindt. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op 1,7 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied voor toxische gasen en vloeistoffen die over dit spoor worden vervoerd. Daarom is een verantwoording van het niet groepsrisico noodzakelijk. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen.

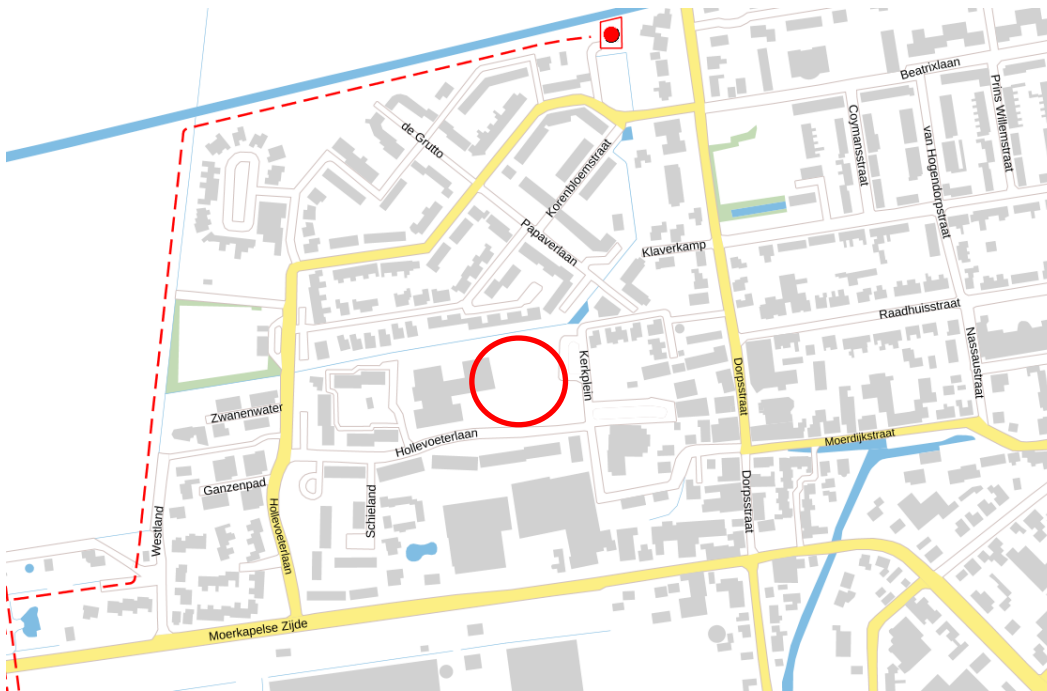
Transport over het water

In of nabij het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Overige risico's

Mogelijk worden er op de daken zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. De aandachtspunten zoals genoemd in de Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland zullen meegenomen worden in de uitwerking van het plan.

Op 16 september 2021 heeft de Veiligheidsregio Holland Midden een advies gegeven waarin inzicht wordt gegeven in de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Dit advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. In het kader van de omgevingsvergunning zal het advies van de Veiligheidsregio Holland Midden gevolgd worden.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Daarnaast wordt binnen de provincie Utrecht ook de Groene contour beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'De Wilck', 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en 'Nieuwkoopse Plassen & de Haack' bevinden zich respectievelijk op 7,4 kilometer ten noordwesten-, 11,8 kilometer ten oosten-, en 13,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 70 appartementen

betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom een Aerius-berekening uitgevoerd (zie bijlagen). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000- gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt momenteel braak. Op het perceel bevinden zich uitsluitend enkele ruigtekruiden, maar voornamelijk gras. Er zijn daarom redelijkerwijs geen beschermde soorten te verwachten. Daarnaast is geen sprake van een significante invloed op omliggende beschermde natuurgebieden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er algemene broedvogels kunnen voorkomen binnen het plangebied. De werkzaamheden worden daarom bij voorkeur buiten het vogelbroedseizoen (tussen half maart – half juli) uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt een inspectie van de locatie op broedende vogels uitgevoerd. De werkzaamheden kunnen dan worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er geen vogels broeden.

Daarnaast kunnen tijdens de werkzaamheden rugstreeppadden de locatie gaan koloniseren. Door in de periode april-september te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan (waarin deze soort eieren kan afzetten) kan dit worden voorkomen.

Tot slot zal binnen onderhavig plan de zorgplicht wordt in acht genomen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Om vast te stellen of er sprake is van een mogelijk verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen is er in januari 2021 een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen, onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocaties sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht). Ter plaatse heeft in 2005 een bodemonderzoek plaatsgevonden. Omstreeks 2012 is het pand gesloopt en het terrein ingezaaid met gras. Er wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit hierdoor negatief beïnvloed is.

De eerder vastgestelde goede bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen). Voorgaand bodemonderzoek dateert echter van 2005. Gezien de ouderdom is het afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling geadviseerd om voorafgaand een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uit te voeren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Geadviseerd wordt om vrijkomende grond te keuren conform het Besluit Bodemkwaliteit

4.7.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Wel zal er ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Europees, nationaal en provinciaal beleid

Op Europees en nationaal niveau zijn diverse beleidskaders omtrent water van kracht, namelijk de Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het advies Waterbeheer 21e eeuw. Op provinciaal niveau is dat het Provinciaal Waterplan.

Beleid van de waterbeheerder

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het Waterbeheerplan 2016-2021, dat op 19 juni 2016 is vastgesteld,

vervangt het Waterbeheerplan 2010-2015. In het Waterbeheerplan geeft het HHSK haar visie en ambities op het waterbeheer voor de lange termijn; het geeft richting aan het handelen van het HHSK en biedt burgers, bedrijven, partners en andere betrokkenen zicht op wat zij van het HHSK kunnen verwachten. Daarnaast biedt het ruimte voor eigen initiatief en verantwoordelijkheid.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bevat nieuwe accenten, die de rode draad vormen voor de werkzaamheden in de komende planperiode: het HHSK staat daarbij voor doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

Het HHSK voert haar taken uit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Daarbij wordt zorg gedragen voor de leefbaarheid van het gebied en het vergroten van de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het watersysteem. Het HHSK gaat actief in gesprek met de omgeving en staat open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en partners. Daarnaast worden particuliere initiatieven gestimuleerd.

4.8.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er een waterparagraaf opgesteld, welke is opgenomen in de bijlagen van dit plan. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met de toekomstige (afval)waterstromen om toekomstige wateroverlast te vermijden. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen, onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit rapport.

Het huidige perceel gebruik is grotendeels braakliggend en heeft een gemiddelde hoogte van -4,1 m +NAP. De Hollevoeterlaan ligt op circa -4,4 m +NAP en het Kerkplein op circa -4,2 m +NAP.

Grondwater

Naar verwachting bestaat de bodem hoofdzakelijk uit klei en heeft deze dus een slechte doorlatendheid. Ter plaatse van het plangebied worden hoge grondwaterstanden verwacht. Ter plaatse wordt een ophoging of drainageleiding geadviseerd om piekwaterstanden af te vangen. Insteek is om de bestaande grondwaterstanden te handhaven. Door de voorgenomen aanleg van een dichte parkeerkelder onder het pand is er ter plaatse geen grondwateroverlast te verwachten. In de parkeerkelder wordt een opvangput aangelegd waarvan de beperkte hoeveelheid instromend water vanaf de oprit en natte wagens opgevangen en afgepompt wordt naar het afvalwaterstelsel. Er mag vanuit gegaan worden dat de parkeerkelder waterdicht uitgevoerd wordt en er geen grondwater wordt afgevoerd. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waardoor hierop geen directe effecten te verwachten zijn.

Afvalwater

Bij de ontwikkeling zal er een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd zodat het afvalwater gescheiden kan worden aangeboden op het gemeentelijk stelsel. Het voormalige pand was oostelijk reeds aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Door de ontwikkeling van 70 appartementen is een totale afvalwaterstroom van ca. 17 m³/dag of ca. 2,1 m³/uur te verwachten. Voor de wijziging aan de bestaande rioolaansluiting dient te zijner tijd een aanvraag bij de gemeente ingediend te worden.

Hemelwater

Door de ontwikkeling en reeds lange tijd grotendeels onverharde situatie dient het bijkomend verhard oppervlak van ca. 2025 m² gecompenseerd te worden. Voor de projectontwikkeling dient derhalve ca. 101 m² bijkomend open water gerealiseerd te worden. Een mogelijkheid is de aanleg van nieuw bijkomend open water aan de noordzijde van het pand of door verbreding van de noordelijk aanwezige watergang. Hierover dienen dan met de gemeente nadere afspraken gemaakt te worden.

Als open water niet toepasbaar blijkt kan ook elders in het peilgebied open water bijgegraven worden. Andere mogelijkheden zijn de aanleg van alternatieve bergende voorzieningen zoals de aanleg van een waterkelder of groendak met een waterbergende schijf zodat deze een vertragende functie heeft. De vertraagde leegloop kan dan naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel of rechtstreeks naar het oppervlaktewater plaatsvinden.

Voor de bestemmingsplanfase zijn de aandachtspunten en benodigde watercompensatie in kaart gebracht. Bij de verdere planuitwerking wordt een definitieve verwerkingswijze uitgewerkt in de plannen zodat voorafgaand aan de nieuwe verharding tevens de hiervoor benodigde waterberging aangelegd wordt zodat geen wateroverlast door de ontwikkeling ontstaat. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. Wel zal voor nader uitgewerkt moeten worden op welke wijze de watercompensatie wordt ingepast.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

Naast het bovenstaande maakt het plangebied deel uit van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie'. Zodoende worden bij onderhavig plan de plankaart en toelichting van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' geraadpleegd. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient namelijk te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.9.2 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Op gronden waarvoor geen dubbelbestemming archeologie is opgenomen zijn ontwikkelingen niet onderzoeksplchtig. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Naast bovenstaande archeologische waarden moet tevens gekeken worden naar mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een woningen op een braakliggend perceel in de kern Moerkapelle. Gelet op het karakter van het plangebied en de omgeving kan worden gesteld dat dit plan geen invloed heeft op cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Toetsingskader

Naast de reeds beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.10.2 Onderzoek

Binnen (of in de directe omgeving van) van het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Bezonnning

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, in het besluit gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. De wet gebruikt hiervoor de term goede ruimtelijke ordening, waarbij voor plannen binnen een stedelijke omgeving een beperkte verslechtering acceptabel wordt geacht.

Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren, waarmee wordt inzicht verkregen of sprake is van schaduwhinder en zo ja, in welke mate. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat geen directe wettelijke basis. Voor de inhoud wordt landelijk veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde 'TNO-norm', een richtlijn of er sprake is van voldoende en goede bezonnning. De TNO-norm bevat een aantal uitgangspunten voor de mate van bezonnning en tijdstippen die algemeen gehanteerd worden.

Er is een lichte en een strenge TNO-norm geformuleerd. Landelijk wordt enkel de lichte norm gehanteerd. De norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Om die reden

blijven noordgevels buiten beschouwing, omdat deze gevels nooit direct zonlicht. De normen zijn in principe gericht op de bezonning door een raam in de woonkamer. Zo houdt de lichte TNO-norm in dat er sprake is van voldoende bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode van 19 februari tot 21 oktober en gemeten in de woonkamer op de begane grond, aan de binnenkant van het raam in het midden van de vensterbank. De normen zijn ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezonning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes, maar hiervoor geeft de TNO-norm geen ijkpunten.

4.11.2 Onderzoek

Er is voor het onderhavige initiatief een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 9. De bezonningsstudie is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, waarin rekening is gehouden met de inpassing van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe situatie is in de bezonningsstudie afgezet tegen de huidige (planologische) situatie. In het onderzoek is de situatie ter plaatse van vijf gebouwen inzichtelijk gemaakt. Vier hiervan bevinden zich aan de Pinksterbloemstraat (huisnummer 1 t/m 8) en de vijfde bevindt zich aan de Schapenweide 7 (zie figuur 4.4). Hieronder wordt per gebouw aangegeven welke conclusies er in het onderzoek getrokken worden.



Figuur 4.4: Onderzochte panden in de bezonningsstudie

Gebouw 1

De schaduwwerking van het vigerende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is vrijwel gelijk en voldoet in beide gevallen ruim aan de 'lichte' norm. Op 19 februari is er in zeer beperkte mate meer schaduwwerking op de zuidgevel van gebouw 1 in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Op 21 maart tussen 08:00 en 09:00 is er schaduwwerking op de zuidgevel van gebouw 1 in het ontwerpbestemmingsplan in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in beperkte mate een minder gunstige invloed op de schaduwwerking van gebouw 1.

Gebouw 2

De schaduwwerking van het vigerende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is vrijwel gelijk en voldoet in beide gevallen ruim aan de 'lichte' norm. Op 21 maart en op 21 oktober is er in zeer beperkte mate meer schaduwwerking op de zuidgevel van gebouw 2 in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in beperkte mate een minder gunstige invloed op de schaduwwerking van gebouw 2.

Gebouw 3

De schaduwwerking van het vigerende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is vrijwel gelijk en voldoet in beide gevallen ruim aan de 'lichte' norm. Op 19 februari en op 21 oktober heeft de zuidgevel van gebouw 3 meer schaduwwerking in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in zeer beperkte mate een minder gunstige invloed op de schaduwwerking van gebouw 3.

Gebouw 4

De schaduwwerking van het vigerende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is vrijwel gelijk en voldoet in beide gevallen ruim aan de 'lichte' norm. Op 19 februari en 21 oktober heeft de zuidgevel van gebouw 4 meer schaduwwerking in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De schaduwwerking betreft enkel de zuidgevel van gebouw 4. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in beperkte mate een minder gunstige invloed op de schaduwwerking van gebouw 4.

Gebouw 5

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in beperkte mate een minder gunstige invloed op de schaduwwerking van gebouw 5 ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, echter wordt er ruim aan de 'lichte' norm voldaan. De schaduwwerking betreft de oostgevel, zuidgevel en de westgevel van gebouw 5.

4.11.3 Conclusie

Het plan heeft in zeer beperkte mate een minder gunstige invloed op de schaduwwerking van gebouwen 1, 2, 3, 4 en 5 ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter betreft het een minimaal verschil in schaduwwerking en wordt er in zowel het vigerende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan ruim voldaan aan de 'lichte' norm.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.12.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 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 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie³ met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.12.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan "Hollevoeterlaan, Moerkapelle" geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.13 Niet gesprongen explosieven

Het gebied heeft tijdens de Tweede Wereldoorlog in de gevechtlinie gelegen. Uit die periode zijn mogelijk Conventionele Explosieven (CE) achtergebleven, die van tijd tot tijd in de bodem kunnen worden aangetroffen. De projectlocatie ligt in onverdacht gebied. Nader onderzoek naar niet gesprongen explosieven is niet noodzakelijk.

³ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Hollevoeterlaan, Moerkapelle, juni 2022

4.13.1 Conclusie

Het aspect 'niet gesprongen explosieven' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP2012 kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2 Opbouw regels

De regels zijn onderverdeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels bevatten de begrippen en de wijze van meten. In de Bestemmingsregels zijn de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. Onder Algemene regels zijn regels geformuleerd die niet beperkt zijn tot een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels. Tot slot zijn in de Overgangs- en slotregels de overgangsbepalingen en de slotregel opgenomen.

5.3 Toelichting bij de regels

Begrippen

In de SVBP2012 is een aantal begrippen voorgeschreven. Voor zover relevant zijn deze begrippen overgenomen uit de SVBP2012. De lijst is verder aangevuld met een aantal voor dit plan relevante begrippen, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp".

Wijze van meten

De wijze van meten is overgenomen uit het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" en sluit voor de omschrijvingswijze aan op de SVBP2012.

Bestemming 'Groen'

Deze bestemming is opgenomen voor het grootste gedeelte van de gronden rondom de nieuwbouw. Dit is in lijn met het huidige bestemmingsplan. Op deze gronden zijn groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, verlichting en voet- en fietspaden toegestaan. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m. De bouwhoogte van verlichting bedraagt ten hoogste 6 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen

zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m. Middels een specifieke aanduiding is aangegeven onder welke gronden een ondergrondse parkeergarage is toegestaan.

Bestemming 'Verkeer - Verblijf'

Aan de noord-, oost en zuidwestkanten van het plangebied zijn zones bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Deze bestemming is het meest passend bij de beoogde en deels bestaande functie van deze gronden. Ze zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Bestemming 'Wonen'

Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw en de bijbehorende tuinen/percelen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Tevens is een bouwvlak opgenomen. De gronden zijn bestemd voor het wonen in gestapelde woningen, met daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, groen en water. Bij het wonen is een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf toegestaan onder nadere voorwaarden. Gebouwen moeten binnen het opgenomen bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal bouwlagen op de verbeelding zijn aangegeven. Deze zijn afgestemd op het bouwplan, met een geringe marge ten behoeve van de verdere uitwerking of wijzigingen op detailniveau (0,5 m). Er zijn maximaal 70 woningen toegestaan. Voor overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Het nieuwe woongebouw wordt verbonden met de naastgelegen maatschappelijke voorziening. Hiervoor zijn twee opties mogelijk: een bovengrondse verbinding vanaf de noordwestelijke hoek van de nieuwbouw, of een ondergrondse verbinding vanaf de zuidwestelijke hoek van de nieuwbouw. Beide opties zijn binnen de bestemming mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn voorzien van een specifieke bouwaanduiding met bijbehorende regeling.

Algemene regels

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de regels voor de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" voor zover zij relevant bleken voor dit plan. Voor het ondergronds bouwen is een specifieke regeling opgenomen.

Daarnaast is de parkeerregeling overgenomen uit de "Parapluherziening Parkeren".

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik is verplicht voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met het overgangsrecht wordt beoogd dat bouwwerken en gebruik, die wel in overeenstemming zijn met het oude bestemmingsplan, maar niet met het nieuwe, kunnen voortduren. Volledige herbouw van een dergelijk bouwwerk is niet toegestaan, tenzij het teniet gaat als gevolg van een calamiteit. Voor het strijdige gebruik geldt dat als dit langer dan een jaar is onderbroken, niet meer hervat mag worden.

In de slotregel is de aanhalingstitel van de regels vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst af.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2.1 Omgevingsdialoog

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het vooroverleg is opgenomen in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening. Het vooroverleg met de overleginstanties liep met de volgende instanties:

- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Hoogheemraadschap
- GGD
- Provincie
- Tennet
- Dunea
- Liander
- Rijkswaterstaat

Reacties zijn ontvangen van Veiligheidsregio Hollands Midden, GGD Hollands Midden en het Hoogheemraadschap. De opmerkingen zien hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

1. Veiligheidsregio Hollands Midden (brief 16 september 2021)

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft voor het plan een veiligheidsadvies opgesteld (d.d. 16 september 2021). Dit rapport is bijgevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan. De risico's die gepaard gaan met de hogedrukaardgasleiding A-803 zijn in de paragraaf 'externe veiligheid' uiteengezet.

2. GGD Hollands Midden (brief d.d. 25 september 2021)

De GGD Hollands Midden heeft voor het plan een gezondheidskundig advies opgesteld (d.d. 25 september 2021). In het advies wordt geadviseerd over luchtkwaliteit, geluid, binnenklimaat, elektromagnetische velden, groen en blauw, hittestress en bodemkwaliteit. In de verdere planontwikkeling zal dit gezondheidskundig advies meegenomen worden. Echter geeft het gezondheidskundig advies van de GGD Hollands Midden geen aanleiding tot aanpassingen.

3. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (brief d.d. 12 oktober september 2021)

Het Hoogheemraadschap geeft aan het niet eens te zijn met de opvatting dat er geen watercompensatie voor de toename van verhard oppervlak hoeft worden gegraven. Deze reactie heeft aanleiding gegeven de waterparagraaf aan te passen. In de verdere planvorming zal de benodigde waterbergingsopgave opgelost worden. De wijze waarop zal nader uitgewerkt worden.

6.2.3 Zienswijzen

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Beth San' met ingang van donderdag 19 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Klantcontactcentrum van de gemeente Zuidplas, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas. Gedurende deze inzageperiode kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Gedurende deze inzageperiode is er één zienswijze ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 10) is de ingediende zienswijze samengevat. Tevens is de reactie van gemeentewege hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

