

Herontwikkeling Kerklaan 19-21 Nieuwerkerk aan den IJssel

Gemeente Zuidplas

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de inpassing
in het bestemmingsplan Esse-Kleinpolder



Augustus 2011
NL.IMRO.1892.BpKerklaan19_21.Co01

Inhoudsopgave

1 AANLEIDING	3
2 HUIDIGE SITUATIE	3
3 PLANBESCHRIJVING.....	7
4 VIGEREND BESTEMMINGSPAN	8
5 PROVINCIAAL BELEID.....	10
6 GEMEENTELIJK BELEID	11
6.1 Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel	11
6.2 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP Zuidplas)	11
6.3 Woningbouwbeleid	12
6.4 Welstandsbeleid	12
6.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
7 MILIEUTOETS	15
7.1 Bodem	15
7.2 Luchtkwaliteit	17
7.3 Geluidhinder	19
7.4 Watertoets	20
7.5 Externe Veiligheid.....	21
7.6 Bedrijven en milieuzonering	23
7.7 Leidingen	24
8 ECOLOGIE.....	25
9 MOBILITEIT EN PARKEREN.....	27
10 ARCHEOLOGIE.....	27
11 UITVOERBAARHEID.....	29
12 CONCLUSIE	29

Bijlage 1 – Advies Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard – watertoets

1 AANLEIDING

's-Gravenhof B.V. te Capelle aan den IJssel is voornemens in de toekomst aan de Kerklaan 19-21 te Nieuwerkerk a/d IJssel een kantoorpand te realiseren ter vervanging van 2 bestaande woningen. Deze woningen (welke eigendom zijn van 's-Gravenhof B.V.) zijn bouwtechnisch niet goed en voldoen niet meer aan de huidige eisen en woonwensen.

Daartoe heeft de eigenaar zich in 2010 tot de gemeente Zuidplas gericht¹. Het college van B&W van de gemeente Zuidplas heeft aangegeven² dat zij in principe medewerking aan het initiatief willen verlenen. Over het schetsplan was reeds op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt met de stedenbouwkundige.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingplan Kleinpolder-hoog, maar de gemeente heeft aangegeven in de loop van 2011 dit plan te actualiseren. Hierin is ruimte voor kleinschalige nieuwe ontwikkelingen.

Voorwaarde voor het opnemen in het bestemmingsplan is de eis dat de ontwikkelaar een zgn. goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) opstelt en de hiervoor noodzakelijke wettelijke onderzoeken aanlevert. Deze GRO voorziet hierin.

2 HUIDIGE SITUATIE

De locatie is gelegen aan de Kerklaan te Nieuwerkerk aan den IJssel (kadastraal bekend gem. Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie B, nr. 6019, plaatselijk bekend Kerklaan 19-21).



Luchtfoto situering locatie(A)

De locatie heeft de volgende kenmerken:

Het perceel is gelegen binnen de bebouwingscontour van Nieuwerkerk aan den IJssel en vormt onderdeel van de bestaande (overwegend reeds lang bestaande) lintbebouwing aan de Kerklaan. Deze bebouwing betreft voornamelijk vrijstaande of 2-onder-1-kap burgerwoningen. Ter hoogte van de kruising Kerklaan met de Provinciale weg N129 (Schielandweg) zijn voorzieningen aanwezig: café-

¹ Brief 's-Gravenhof Vastgoed aan gemeente Zuidplas 11 juni 2010

² Brief gemeente Zuidplas aan 's-Gravenhof 14 december 2010 – kenmerk U10-010735

restaurant Cartoons (het voormalige station van de Staatsspoorwegen uit 1909), de R.K. Parochie St. Joseph, en 2 middelgrote kantoorgebouwen.

Het perceel meet ca. 55 meter bij 18 meter (= ca. 990 m²) en omvat een dubbel woonhuis. De woningen staan op een kleine terp en verkeren in slechte staat van onderhoud: de houten vloeren en daken zijn niet geïsoleerd de gemetselde kelders lekken vanwege de zettingen welke door de hogere verkeersintensiviteit zijn ontstaan. De gevels zijn van steens metselwerk dus zonder spouw en daar om ook slecht te isoleren. Daarnaast hebben de woningen een kleine plattegrond met een lage kapverdieping. Renovatie is om bovengenoemde redenen geen optie gebleken. De ligging naast een drukke verkeerskruising benadeelt het woongenot.

Aan de zijkant van het perceel is een volwassen kastanjeboom aanwezig. De entree van de huidige woningen is aan de Kerklaan, er zijn geen parkeerplaatsen op het (diepe) erf. Aan de oostzijde is het perceel begrensd door de Zouterijweg.

Eén van de 2 woningen is momenteel nog bewoond.

Het NS-Station Nieuwerkerk aan den IJssel ligt op circa 300 meter afstand.



Situering aan de Kerklaan, nabij de Schielandweg



Vooraanzicht



luchtopname



luchtopname

3 PLANBESCHRIJVING

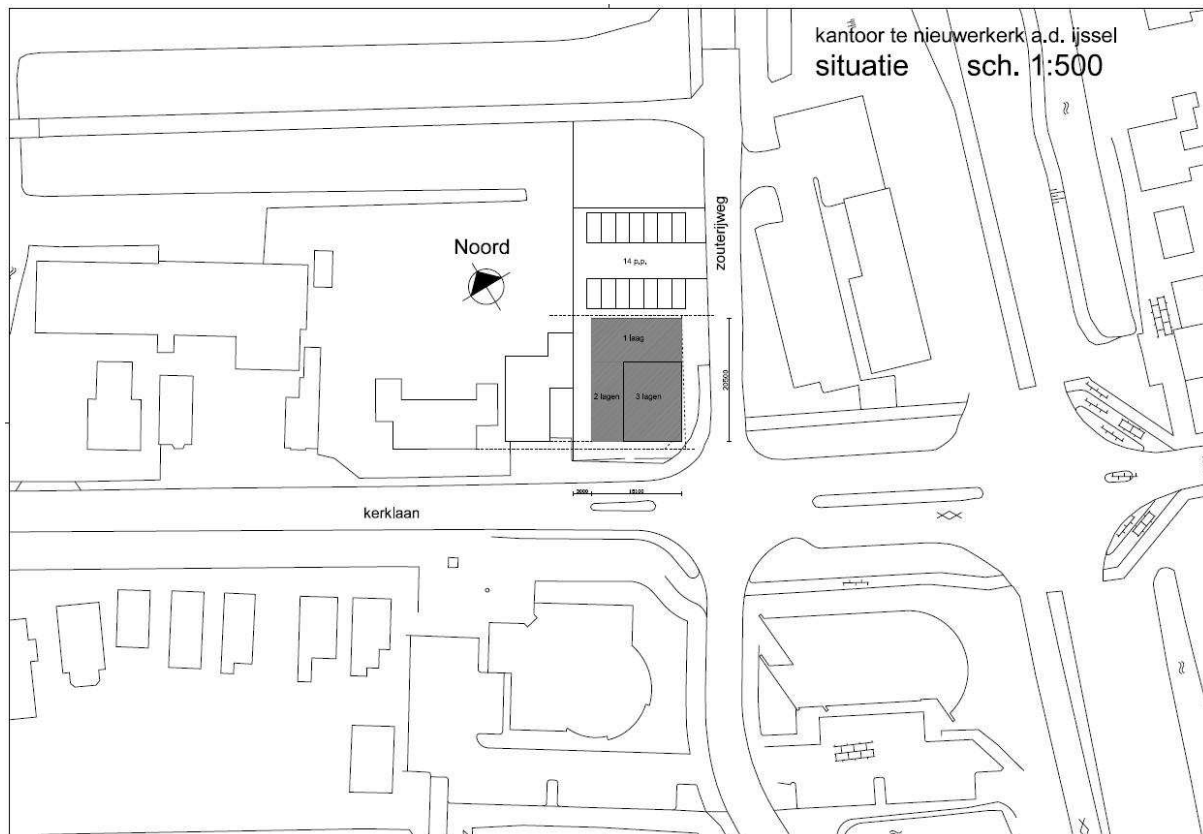
De 2 huidige woningen zijn oud en verkeren in slechte staat van onderhoud: de houten vloeren en daken zijn niet geïsoleerd, de gemetselde kelders lekken vanwege de zettingen welke door de hogere verkeersintensiviteit zijn ontstaan, de gevels zijn van steens metselwerk dus zonder spouw en daar om ook slecht te isoleren.

De woningen zijn bovendien slecht bereikbaar gelet op de aanleghoogte op een terp van circa 1.8 m boven het maaiveld. De woningen liggen daarnaast dicht op de verkeerskruising Kerklaan-Zouterijweg, waardoor de geluidsbelasting erg hoog is. De eigenaar acht om deze reden renovatie geen optie.

Het plan van 's-Gravenhof B.V. voorziet in de realisatie van een kantoorvilla van circa 15 x 20 meter in 2 resp. 3 bouwlagen (naar de kruising met de Zouterijweg). In totaal omvat het plan 630 m² bvo.



Op het achterterrein (grenzend aan het fietspad leidend naar de Kleinpolderbrug) is ruimte voor 14 parkeerplaatsen, ten einde aan de geldende parkeereis te kunnen voldoen. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Zouterijweg.



situatietekening

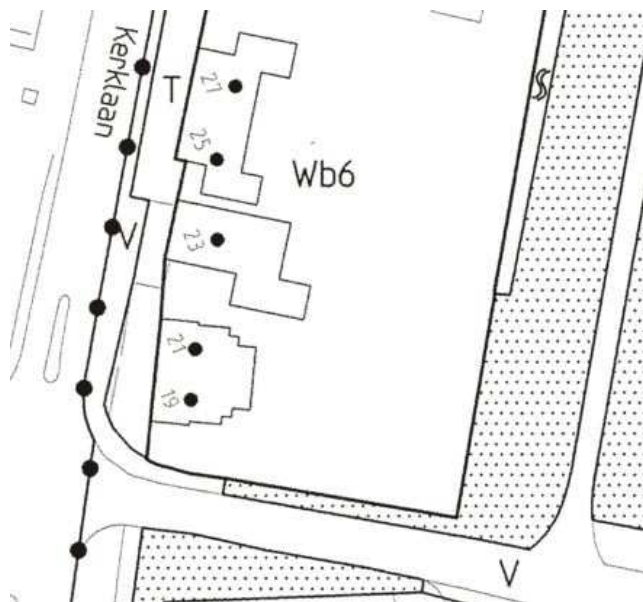
Het gebouw houdt minimaal 3 meter afstand tot aan de aangrenzende garage van de bestaande woning op Kerklaan 23. Als voorgevelrooilijn wordt de grens van de 2 onder 1 kapwoning van nummer 25 aangehouden.

Met de realisatie van een kantoorvilla, wordt de bijzonderheid van de locatie benadrukt: op ieder van de 4 hoeken van de kruising met de Zouterijweg is een kantoor/dienstverlenende functie gevestigd. Dit past goed in het gemeentelijk- en provinciaal beleid om meer werkgelegenheid te creëren op binnenstedelijke locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. Daarbij geldt dat de markt voor kleine kantoorvolumes zeker nog vraag heeft in Zuidplas. Een dergelijke kantoorontwikkeling is derhalve op onderhavige locatie een ruimtelijk betere invulling dan een vervangende woning:

- creatie van nieuwe - lokaal gebonden - werkgelegenheid, goed per o.v. bereikbaar;
- woningbouw op de locatie ontmoet bezwaren vanuit met name milieuwetgeving: geluid (Schielandweg), luchtkwaliteit (idem) en milieuzonering van het naastgelegen café-restaurant.

4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het perceel Kerklaan 19-21 geldt de bestemming "Woondoeleinden categorie b (Wb)" Het bestemmingsplan is 3 februari 1998 vastgesteld en 15 mei 1998 goedgekeurd.



Vigerend bestemmingsplan Kleinpolder-hoog

BESTEMMINGEN		Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
	WOONDOELEINDEN categorie B		• - woning toegeestaan
	WOONDOELEINDEN categorie C		o - opstelplaats motorvoertuigen w - zie voorschriften t - zie voorschriften t1 - max. twee aaneen
	BEDRIJFSDOELEINDEN	B(2) - bedrijf max. cat. 2 BF - transportbedrijf	(a) - zonder bebouwing
	HORECADOELEINDEN		
	TUINEN		
	GROENVOORZIENINGEN		
	VERKEERSDOELEINDEN	Vp - parkeerterrein	
	WATER		

AANDUIDINGEN	
	topografische ondergrond
6	cijfer bij letteraanduiding is maximale goot- of boeiboordhoogte in meters
	roaijn
	brug
	talud
	cultuurhistorisch waardevol gebouw
	plangrens

5 PROVINCIAAL BELEID

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast.

De structuurvisie vervangt het interim-beleid voor de provinciale ruimtelijke ordening. Het interim-beleid was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), de streekplannen Zuid-Holland - Zuid (2000), -West (2003), -Oost (2003) en Rijnmond (2005), alle herzieningen en uitwerkingen daarvan, de Nota Regels voor Ruimte (2006) evenals de structuurvisie Noordse Buurt -Nieuwkoop (2009) die integraal in deze structuurvisie is overgenomen.

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte.

Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik.

De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk – vitaal
- divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

De omgeving van de Kerklaan/ Schielandweg is bestempeld als "Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer".



In het Provinciaal Hoofdlijnenakkoord¹ is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor leegstand van kantoren. Dit is verder uitgewerkt in Verordening Ruimte². De Provincie zal - m.b.v. ruimtelijke instrumenten - voorkomen dat er meer kantoren bijkomen als daarvoor geen aantoonbare noodzaak is.

In artikel 7, lid 1 is het kantorenbeleid geformuleerd. In essentie komt het erop neer, dat nieuwe kantoren binnen 10 minuten loopafstand vanaf haltes van het Zuidvleugelnets bereikbaar zijn. In het onderhavige geval betreft het een kleinschalig kantoor voor de lokale/regionale markt, gelegen op ca.

¹ Zuid-Holland verbindt en geeft ruimte - Hoofdlijnenakkoord 2011-2015

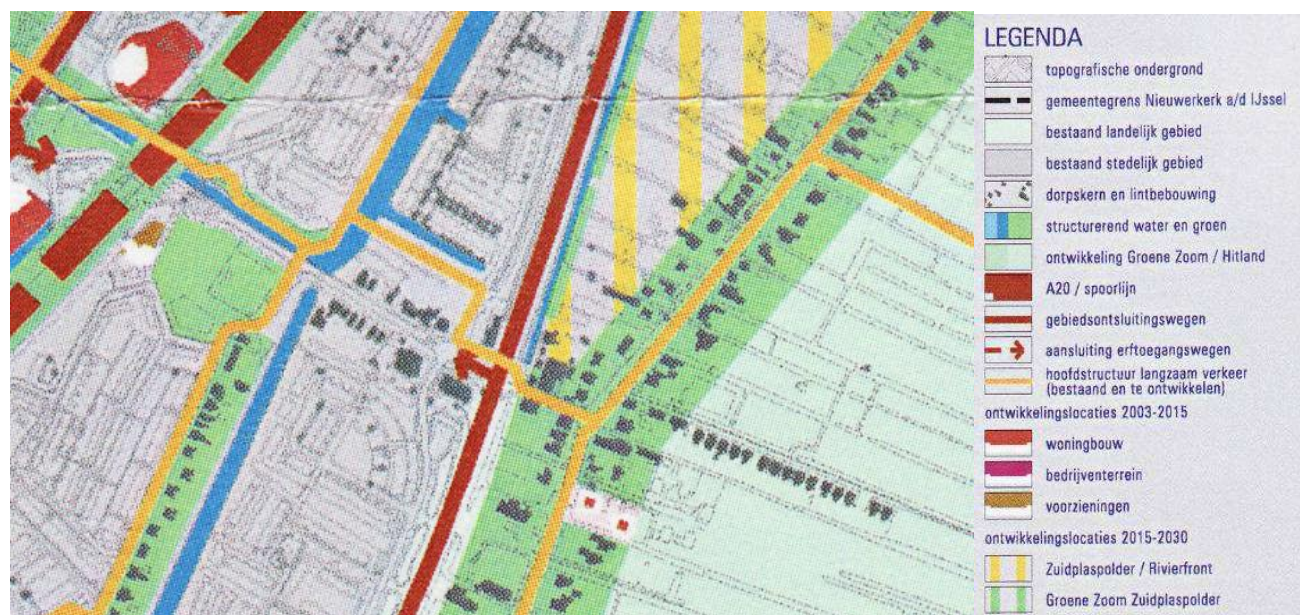
² Verordening Ruimte - 1e herziening - febr. 2011 - Provinciale Staten

300 meter van het N.S.-station Nieuwerkerk aan den IJssel. De ontwikkeling zal eerst van start gaan, als de eigenaar een afnemer heeft voor de kantoorfunctie.

6 GEMEENTELIJK BELEID

6.1 Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

Voor het grondgebied van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is met name van belang de Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2004).



Structuurvisie -Ruimtekaart

Deze visie geeft de ruimtelijke invulling van de gemeente in de komende jaren weer. De Kerklaan is uit cultuur-historisch oogpunt waardevol en van betekenis voor Nieuwerkerk aan den IJssel. Zij is van zodanige waarde, dat zij bewaard dient te blijven.

In de Structuurvisie kiest Nieuwerkerk voor het uitbouwen van haar karakter als een ontspannen en ondernemende gemeente, waar wonen, werken en recreëren in samenhang plaatsvinden. De hoofdgroenstructuur wordt onder meer gevormd door cultuurhistorische elementen als bebouwingslinten en de groene zomen.

Voor de Kerklaan is consolidatie van de huidige ruimtelijke structuur gewenst.

Momenteel wordt wel gewerkt aan een nieuwe Structuurvisie voor de gemeente Zuidplas. Deze verkeert echter nog in de beginfase.

6.2 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP Zuidplas)

De Structuurvisie voor de Gemeente Zuidplas is momenteel in voorbereiding. Het vigerend beleid vormt derhalve de "Interregionale Structuurvisie 2010-2030 (ISV)".

Het ISP is een uitwerking van de ISV en gaat over de ontwikkelingen in de Zuidplas tot 2030, waarbij het accent ligt op de periode 2010-2020. Het streven is om het ISP binnen deze periode in fasen uit te werken en uit te voeren.

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is op 7 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel.

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gemeenschappelijk plan van de vijf betrokken grondgebiedgemeenten (toenmalig: Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda), in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het ISP heeft betrekking op ontwikkelingen in de periode tot 2030. Het streven is om het ISP binnen deze periode gefaseerd uit te werken en uit te voeren. Belangrijke ijkmomenten zijn 2010, 2020 en 2030, die samenvallen met de wettelijke termijn die geldt voor herziening van streekplannen. Het plan geldt voor de grondgebiedgemeenten als gemeenschappelijke basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het ISP bindt dus wel de betrokken besturen, maar niet burgers en organisaties. Pas na de vaststelling van bestemmingsplannen zijn er juridisch bindende gevolgen voor burgers en organisaties. Aan het ISP kunnen niet direct rechten worden ontleend.

De locatie Kerklaan is aangegeven als stads- en dorpsgebied.

6.3 Woningbouwbeleid

In 2007 is in opdracht van de gemeenten Gouda, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht en het projectbureau Driehoek RZG Zuidplas een regionale Woonvisie Zuidplas opgesteld¹.

Deze studie is opgesteld toen er nog sprake was van de bouw van circa 7.000 woningen in de Zuidplaspolder. Inmiddels is dit beleidsvoornemen verlaten en wordt een aangepast woningbouwprogramma gerealiseerd.

In 2004 is de Woonvisie 2004-2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel².

Samengevat zijn in de nota de volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- De gemeenteraad wil dat tot 2010 ten minste 625 woningen worden gebouwd, zowel op inbreidings- als op uitbreidingslocaties. Bij dit laatste gaat het vooral om Esse Extra (Esse Zoom). De regionale bouwlocatie 'Zuidplaspolder' komt pas na 2010 aan de orde.
- Om de slaagkansen voor woningzoekenden uit de aandachtgroep te vergroten dient sprake te zijn van een voldoende aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen.

Ook deze visie is in de tijd gezien in sommige opzichten achterhaald en in ieder geval is de looptijd verstreken. Op dit moment is er (nog) geen actueel woningbouwbeleidsdocument voor de gemeente Zuidplas voorhanden.

6.4 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel heeft op 11 mei 2004 het welstandsbeleid vastgesteld, zoals verwoord in de Nota Welstandsbeleid. Op 3 juni 2004 zijn deze welstandseisen in werking getreden.

Voor het plangebied Kerklaan gelden de navolgende overwegingen.

Algemeen

Het gebied Kerklaan valt onder het bijzonder welstandsregime. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven en versterken van de ruimtelijke eenheid van woningen. Essentieel is de maat en schaal van de bebouwing.

Aan de Kerklaan vormt de bebouwing een redelijk eenvormig beeld. De bebouwing staat in de rooilijn, op enige afstand van de straat. De voortuinen en de diepe achtertuinen, die tegen de dijkhelling liggen, zorgen voor een groene uitstraling.

Bebouwing:

De bebouwing in de linten vanuit het Oude Dorp bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande huizen met één bouwlaag met kap. De meest voorkomende kapvorm is het zadeldak. Bijgebouwen staan buiten de rooilijn, voornamelijk vrijstaand achter de woning. In het algemeen is de oude woonbebouwing kleinschalig van aard. Boerderijen en nieuwere bebouwing hebben een grotere schaal.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

¹ Woonvisie Zuidplas – Gerrichhuizen en Partners – augustus 2007 – projectnummer 2006-080

² Wonen naar Wens – Woonvisie 2004 -2010 – DHV i.s.m. Scholte Advies & detachering – maart 2004

Binnen de linten vanuit het Oude Dorp is meestal sprake van bebouwing met een individuele uitstraling. Door de variatie in bebouwing, varieert ook de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De meeste bebouwing in de linten vanuit het Oude Dorp is opgetrokken uit grijsbruine baksteen. De dakpannen zijn rood of grijs van kleur.

De volgende *gebiedscriteria* voor Linten vanuit het Oude Dorp zijn van toepassing

Algemeen

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Situering in de rooilijn.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn maatgevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing en bijgebouwen staan op het achtererf.

Massa en vorm

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw met kap.
- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- Wanneer aaneengebouwd wordt, de gevelindeling afstemmen op de oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- Detaillering en materiaalgebruik zijn hoogwaardig door het toepassen van natuurlijke materialen of daaraan gelijkwaardig modern bouw materiaal. De detaillering is zorgvuldig en voorkomt in ieder geval een snel verouderend aanzien.
- Kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving: doorgaans in aardkleuren, (gebroken) wit of naturel voor de hoofd massa.
- Toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel.

Er wordt momenteel gewerkt aan een Nota ruimtelijke kwaliteit voor Zuidplas; de huidige Nota welstandsbeleid Nieuwerkerk geldt echter nog.

De architect heeft collegiaal overleg gevoerd met de Welstandscommissie. Opmerkingen uit dat overleg zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp. In het kader van het bestemmingsplan volstaat dit, verdere welstandshalve toetsing is eerst aan de orde bij de indiening van het bouwplan.

6.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor een invulling van het perceel Kerklaan 19-21 heeft de gemeente enkele randvoorwaarden aangegeven, waarbinnen de invulling moet plaatsvinden. Hier gaat hier om de navolgende elementen.

Bouwvlak

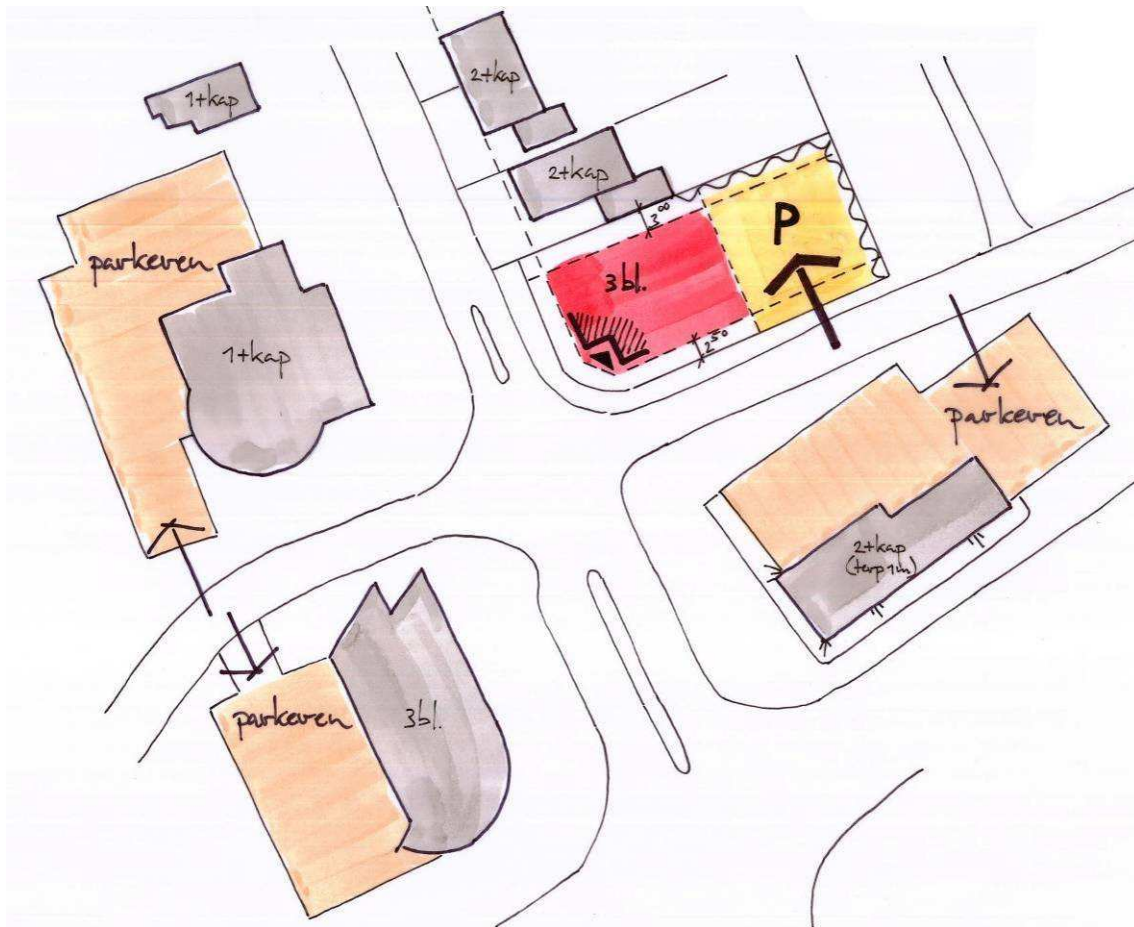
Op de kaart is een vlek aangegeven waarbinnen het nieuwe bouwvolume gestalte kan krijgen. Deze is bepaald door:

- de gezamenlijke rooilijn van de bebouwing langs de Kerklaan;
- een minimale afstand tot de aangrenzende bebouwing;
- een minimale afstand tot het trottoir;

en de begrenzing van de parkeervlek aan de achterzijde van de bebouwing.

Ontsluiten en parkeren

Ten behoeve van het stallen van auto's is er achter het bouwvlak een vlek aangegeven waar het parkeren kan plaatsvinden. Deze vlek is bereikbaar via de Zouterijweg en biedt plaats aan 14 voertuigen.



Oriëntatie en entree

Door de specifieke ligging van het perceel op een hoek is het zaak dat uit te buiten.

Een tweezijdige oriëntatie, Kerklaan en Zouterijweg ligt voor de hand. Een aansprekende gevel richting de Kerklaan te realiseren in combinatie met een entree, waarbij deze de hoek om gaan, is het objectief.

Bouwvolume

Aan de Kerklaan is een keur aan zeer verschillende bouwvolumes aanwezig. Het beeld is zeer divers, zowel in hoogte als volumeopbouw en in architectuur. en nieuwe invulling zal vooral een eigen gezicht moeten hebben en zich niet aansluiten op wat er al aanwezig is.

Groen

In de bestaande situatie staat er een kastanjeboom van behoorlijk omvang naast het dubbele woonhuis. Het is mooi om te streven naar behoud, maar het beperkt de mogelijkheden aanzienlijk. Naar verwachting zullen bouwactiviteiten ook ernstige schade toebrengen en is kappen en herplanten de beste oplossing. Een nieuwe, duurzame groeninrichting zal gelijklopen met het ontwerp van een nieuw gebouw.

7 MILIEUTOETS

Onderzocht is of er milieuaspecten zijn, die een rol kunnen spelen bij de realisatie van het plan. Per onderdeel wordt hier vervolgens kort op ingegaan.

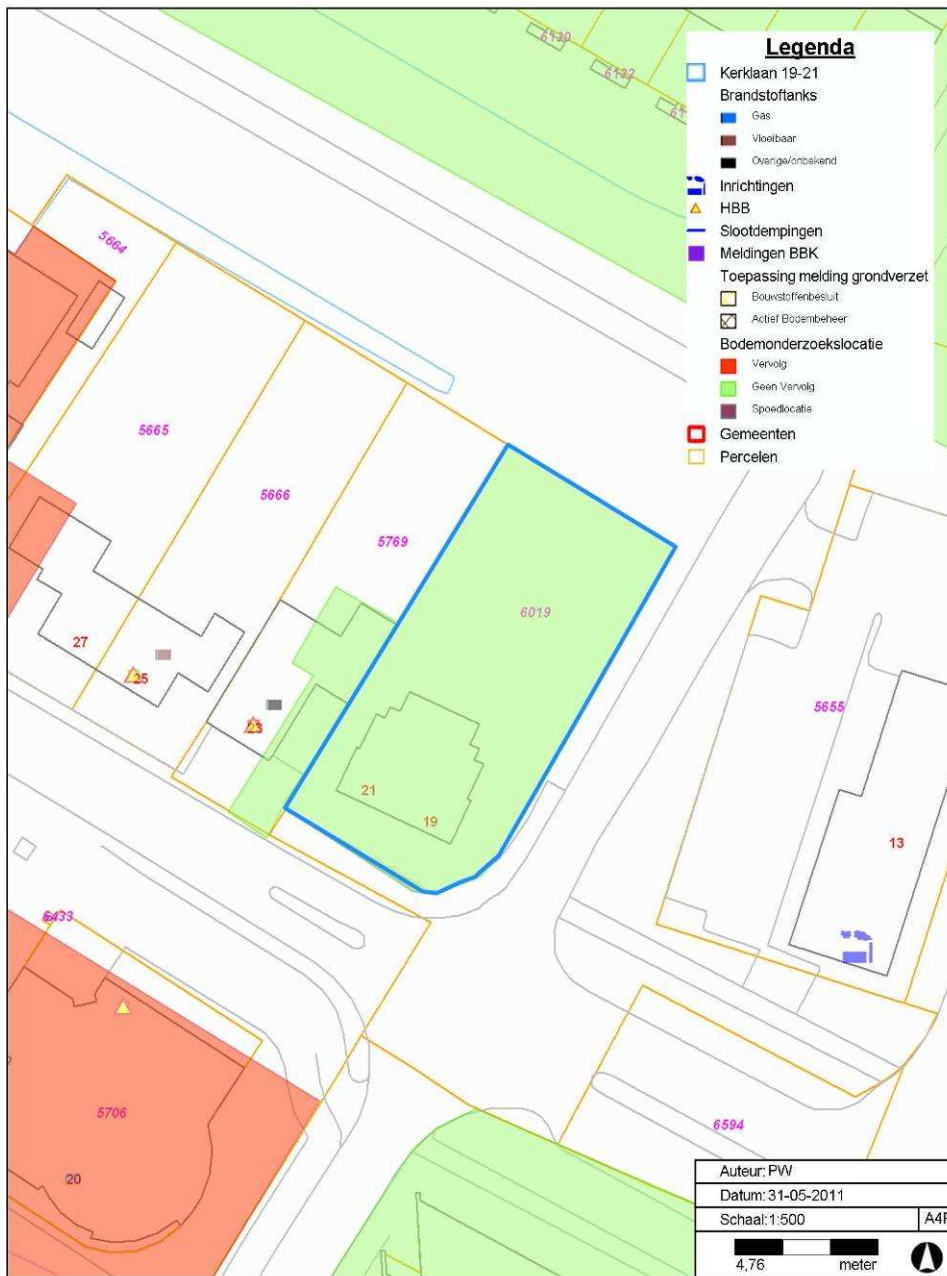
7.1 Bodem

De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- ◆ *Niet saneren*
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- ◆ *Saneren*
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding bij de provincie. Na goedkeuring door de provincie kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (artikel 6.2. c. Wabo).

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Zuidplas beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorend grondstromenbeleid. Uitgangspunt is dat grondverzet niet mag leiden tot verslechtering van de bodemkwaliteit ter plaatse. Alle grondverzet dient te worden gemeld bij de Milieudienst Midden-Holland.

Geïnterviewd is welke bodeminformatie bekend is bij de Milieudienst met betrekking tot de ontwikkellocatie. De relevante informatie is in deze paragraaf opgenomen, zie ook onderstaande figuur



Overzicht bodeminformatie Kerklaan 19-21

Bodemonderzoeken

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen het plangebied één bodemonderzoek is uitgevoerd.

Onderzoek	Conclusie	Vervolgactie
<p>Locatie: Kerklaan 19-21</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend bodemonderzoek, Arnicon, 30-04-1999 	<p>In de bovengrond zijn licht verhoogde concentraties zink, PAK en minerale olie gemeten. In de ondergrond zijn licht verhoogde concentraties koper, lood, nikkel, zink en minerale olie aangetroffen.</p> <p>In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties arseen, minerale olie, toluen en xyleen gemeten.</p>	<p>actualiseren HO wordt uitgevoerd bij aanvraag nieuwbouw</p>

Grondverzet

De gemeente Zuidplas beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. Het plangebied ligt in zone4 (1967-1985). De grond uit deze zone dient voor hergebruik te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie ten aanzien van de ontwikkellocatie

Ter plaatse van het plangebied dient in het kader van de bouwvergunning ten minste een actualiserend historisch onderzoek NEN5725 te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt dit onderzoek eerst uit te voeren ten tijde van de bouwaanvraag voor de nieuwbouw van het kantoor..

7.2 Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel. In 2011 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ worden voldaan. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden zijn minder strenge grenswaarden van kracht.

Tabel I: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% (van de grenswaarden) of wel 1,2 µg/m³ verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Op een drietal locaties (zie onderstaande figuur) zijn de concentraties van NO₂ en PM₁₀ in de huidige situatie in 2011 en de situatie in 2020 in beeld gebracht. De locatie zijn gelegen bij de drukste wegvakken binnen het plangebied. Op de drie locaties zijn de intensiteiten van de nabij gelegen wegen lager dan de verkeerscijfers die gehanteerd zijn voor het geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai. In orde van grootte zijn de intensiteiten 1,1-1,4x lager.



Onderzoeklocaties luchtkwaliteit

De concentraties zijn overgenomen uit de Monitoringstool 2010.

De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkellocatie aan de locatie Kerklaan 19-21 wordt als niet relevant beschouwd.

De uurconcentratie NO₂ is niet berekend omdat er in Nederland geen sprake is van meer dan de toegestane 18 maal overschrijding van de grenswaarde van de uurconcentratie NO₂. Overige in de Wet luchtkwaliteit opgenomen stoffen hebben momenteel in Nederland een dermate lage concentratie dat in deze situatie zondermeer wordt voldaan aan de grenswaarden voor deze stoffen. In dit onderzoek zijn deze stoffen dus niet nader beschouwd.

Resultaten

In onderstaande tabellen zijn de resultaten voor de jaargemiddelde immissieconcentratie NO₂ en PM₁₀ opgenomen.

Tabel: Jaargemiddelde PM₁₀ – concentratie (in µg/m³) op drie locaties

Locatie	1		2		3	
	Totale concentratie	Achtergrond concentratie	Totale Concentratie	Achtergrond concentratie	Totale concentratie	Achtergrond concentratie
Huidige situatie 2011	25,4	25,0	25,5	25,0	25,3	24,6
Situatie 2020	22,8	22,5	22,8	22,5	22,7	22,2

Tabel: Jaargemiddelde NO₂ – concentratie (in µg/m³) op drie locaties

Locatie	1		2		3	
	Totale concentratie	Achtergrond concentratie	Totale Concentratie	Achtergrond concentratie	Totale concentratie	Achtergrond concentratie
Huidige situatie 2011	29,0	26,4	30,5	26,4	30,5	25,7
Situatie 2020	21,9	20,3	22,3	20,3	22,0	19,4

Uit het overzicht blijkt dat al in het huidige jaar, 2011, de berekende concentraties NO₂ en PM₁₀ veel lager zijn dan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.

Opgemerkt wordt dat de verkeersintensiteiten die opgenomen zijn in de Monitoringstool, voor de Kerklaan en de N219, lager zijn dan de gehanteerde intensiteiten voor het onderzoek wegverkeerslawaai. De concentraties hebben een ruime marge ten opzichte van de grenswaarden voor beide stoffen. Daarmee kan verondersteld worden dat met de hogere intensiteiten eveneens voldaan wordt aan de gestelde normen.

7.3 Geluidhinder

Voor een kantoorgebouw geldt volgens het Bouwbesluit een binnenwaarde (geluidsniveau) van 40 dB. Om de gevelwering van het nieuwe kantoorgebouw te kunnen bepalen is onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van het perceel.

Onderzoek

Voor het plangebied is de cumulatieve geluidbelasting op het plangebied bepaald. Voor de berekening van deze cumulatieve geluidbelasting zijn de volgende bronnen relevant bevonden:

- ◆ De Kerklaan;
- ◆ De N219;
- ◆ Spoorwegtraject Gouda – Rotterdam.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu versie 1.80. De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidbelasting is conform de Standaard Rekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Rekenresultaten

In figuur 1 zijn de gecumuleerde contouren weergegeven van alle wegen inclusief het spoorwegtraject Gouda – Rotterdam.



Figuur: Cumulatieve geluidbelasting van alle wegen en het spoor.

Conclusie en advies

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inclusief het spoortraject binnen een groot deel van het plangebied hoger is dan 65 dB. De eisen die vanuit het Bouwbesluit worden gesteld aan de minimale gevelwering zullen onvoldoende zijn. Extra voorzieningen ter bescherming van het binnenniveau zijn noodzakelijk.

7.4 Watertoets

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingsfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden. Voor gemeenten en waterschappen geldt dat voor de eerste helft van 2006 het gemeentelijk waterplan (incl. de basisinspanning riolering, mogelijke optimalisaties en de grondwaterproblematiek) opgesteld moet zijn. Hierbij dienen de partijen rekening te houden met de ruimteclaims voortvloeiend uit de toepassing van de (werk)normen. Voor eind 2009 moeten de waterplannen van de waterbeheerders (waterkwaliteitsdoelen) opgesteld zijn. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng en kwaliteit van water in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de vierde Nota Waterhuishouding (NW4), meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke watertaken (per 1 januari 2008), is de algemene zorgplicht gesplitst in een zorgplicht stedelijk afvalwater, een zorgplicht hemelwater en een zorgplicht grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet, de inzameling van het stedelijk afvalwater is geregeld in art. 3.4 en het grondwaterbeheer is geregeld in art. 3.6. van de Waterwet. In het Bestuursakkoord Water (febr. 2011) hebben Rijk, Waterschappen, gemeenten e.a. afgesproken, dat een dergelijk toets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke plannen die van belang zijn bij waterbeheer.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.



Waterkering

Binnen de perceelscontouren van het object is geen waterkering aanwezig. Deze ligt echter wel in de buurt, te weten op de Kerklaan. Wanneer er ten behoeve van de bouw werkzaamheden worden verricht die binnen de roze arcering van de luchtfoto is gelegen, dan is de aanvrager vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hemelwater

Het afkoppelen van verhard oppervlak van de gemeentelijke vuilwaterriolering, in dit geval het dakoppervlak van het pand en evt. verhard terrein, wordt gestimuleerd. Rechtstreekse lozingen in oppervlaktewater van het afstromende hemelwater is toegestaan mits er geen uitlogende materialen (zoals ondermeer koper en zink) worden toegepast bij vervaardiging van de hemelwaterafvoeren.

Bij het ontwikkelen van het bouwplan is de wijze van het hemelwaterafvoer (rechtstreeks in oppervlaktewater of hemelwaterriool), het materiaalgebruik, alsmede het terreinbeheer (onkruidbestrijding en straatkolken) van belang.

Verhard oppervlak

Bij toenames van verhardingen > 500 m² geldt er een compensatieplicht. Deze compensatie moet plaatsvinden door het fysiek graven van waterberging. Het bouwplan veroorzaakt een toename van verhard oppervlakte van circa 375 m² (huidige verharding: ca. 225 m² - plan kantoor incl. parkeerterrein: ca. 600 m²). In dit geval blijft de ontwikkeling onder de grens van 500 m² verhardingstoename en geldt deze eis niet.

Watersysteem

Binnen de perceelscontouren is geen oppervlaktewater aanwezig.

7.5 Externe Veiligheid

Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen.

Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- a. de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)*, het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2012 te vervangen door het *Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)*;
- b. *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Daarnaast is, voor zover van toepassing, gebruik gemaakt van gegevens uit het *Basisnet Weg* (definitief ontwerp 2009) en het *Basisnet Water* (definitief ontwerp 2008) waarin veiligheidsafstanden worden aangegeven op basis van uitgevoerde tellingen en waarbij rekening is gehouden met een te verwachten groeiscenario tot 2020.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- ◆ Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- ◆ De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- ◆ De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- ◆ De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- ◆ De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- ◆ De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de (regionale) brandweer (Veiligheidsregio Hollands-Midden) in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Hoogspanningslijnen

Hoewel hoogspanningslijnen geen onderdeel uitmaken van externe veiligheid is onderzocht of er hoogspanningslijnen in of nabij het plangebied zijn gelegen. In verband met magnetische velden als mogelijke veroorzaker van leukemie bij kinderen, heeft het voormalig ministerie van VROM in 2005 een beleidsadvies uitgebracht. VROM adviseert om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven binnen de zogenaamde magneetveldzone.

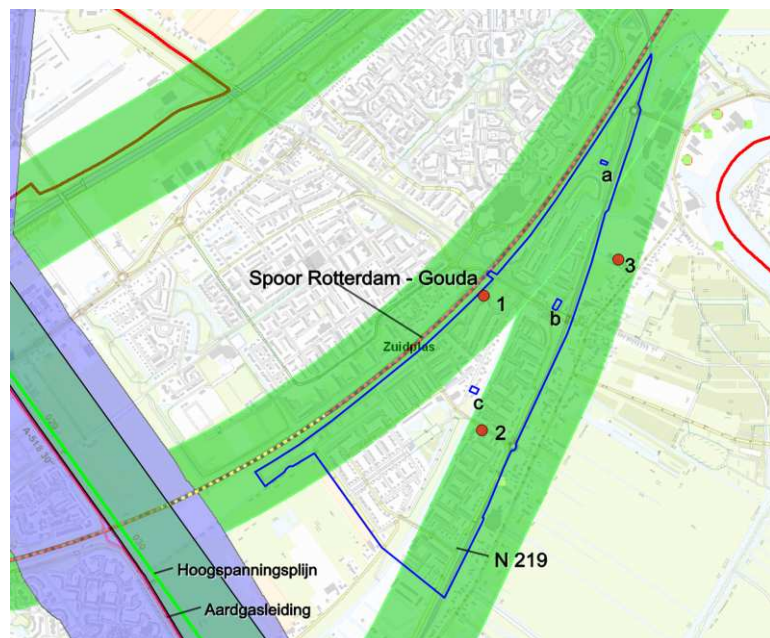
Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Esse-Kleinpolder is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn.

Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen, waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-)wegen en buisleidingen. Wat betreft hoogspanningslijnen is onderzocht of het plangebied overlapt met magneetveldzones van hoogspanningslijnen. Bij dit advies is de "Visie Externe Veiligheid" van de gemeente Zuidplas betrokken, welke in de raadsvergadering van 19 april 2011 is vastgesteld.

Ontwikkellocatie Kerklaan 19-21

De ontwikkellocatie aan de Kerklaan 19-21 betreft het omzetten van een woonbestemming naar kantoorbestemming (zie onderstaande figuur, aangeduid met "b"). Deze locatie is op 50 meter afstand van de N219 gelegen en op 295 meter afstand van het spoor. In de "Visie Externe Veiligheid"

van de gemeente Zuidplas is aangegeven dat zowel “beperkt kwetsbare objecten” (kantoor kleiner dan 1.500 m²) als kwetsbare objecten (kantoren groter dan 1.500 m²) binnen 200 meter van de N219 zijn toegestaan mits het groepsrisico wordt verantwoord. In paragraaf 5.4 van de “Visie Externe Veiligheid” wordt aangegeven met welke voorwaarden rekening moet worden gehouden bij de verantwoording. De verantwoording van het groepsrisico is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.



Figuur: Externe Veiligheid- tekening bestemmingsplan Esse-Kleinpolder

7.6 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- ♦ *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van *Bedrijven en Milieuzonering*.
- ♦ *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies*
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient tenminste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.
- ♦ *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen*
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Conclusie en advies

Voor wat betreft de ontwikkellocatie is beoordeeld of bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering of dat deze bedrijven een mogelijke belemmering vormen voor de geplande ontwikkeling. Als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging, zijn er geen bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het perceel die in hun bedrijfsvoering zullen worden belemmerd. De bestemmingswijziging wordt toelaatbaar geacht.

7.7 Leidingen

Onderzocht is in hoeverre zich op of in de nabijheid van de geplande bebouwing leidingen bevinden welke binnen de toetsingsafstand vallen, zoals aangegeven in de Nota Planbeoordeling en de Nota Regels voor Ruimte.

Er bevinden zich binnen en in de nabijheid van het perceel geen kabels en leidingen die vanuit de ruimtelijke ordening beperkingen kunnen opleveren met betrekking tot het gewenste bouwwerk.

8 ECOLOGIE

Wettelijk kader

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de *Flora- en Faunawet*, de *Natuurbeschermingswet 1998* en het *Natuurbeleidsplan 1990* [*Nota Ruimte* met daarin de *Ecologische Hoofdstructuur*]. Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: *Structuurvisie Zuid-Holland 2020*; *natuurbeheerplan 2011* en *Provinciaal Compensatiebeginsel 1997*.

De handreiking bestemmingsplan en natuurwetgeving [ELI, 2011] geeft aan dat: “gemeenten op grond van de WRO rekening moeten houden met een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent onder meer op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel doorwerking van het nationaal en provinciaal natuurbeleid en rekening houden met aanpalende wetgeving op grond van de uitvoerbaarheid van plannen (art. 9 Besluit ruimtelijke ordening)”.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- ◆ Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet (FF-wet), maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot biotopen van Rode Lijst soorten);
- ◆ Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing NB-wet);
- ◆ Er wezenlijke waarden en kenmerken voor Ecologische Hoofdstructuur-gebieden aangetast worden.

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de *Flora- en Faunawet*. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Indien deze effecten wel optreden geldt het volgende:

- ◆ *De ontwikkeling doet afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de (populatie van) beschermde soorten.*

De Flora- en faunawet onderscheidt een aantal categorieën soorten planten en dieren, de Algemeen beschermde soorten (tabel 1), de Overige beschermde soorten (tabel 2), de Strikt beschermde soorten (tabel 3) en de vogels. Onder de strikt beschermde soorten wordt tevens onderscheid gemaakt in soorten die voorkomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en soorten die zijn aangewezen middels een AmvB.

Indien er effect optreedt ten aanzien van zogenaamde Algemene beschermde soorten dan geldt een Algehele vrijstelling. De ontwikkeling kan dan doorgang vinden, zonder dat een ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Indien het effect optreedt ten aanzien van zogenaamde Overige soorten of Strikt beschermde soorten en vogels dan kan de ontwikkeling niet zonder meer doorgang vinden. Er kan dan een aanvraag tot ontheffing van de verbodsbepalingen in artikelen 8-13 worden ingediend bij de Dienst Regelingen. De aanvraag zal moeten worden gebaseerd op de resultaten van een Lichte of Uitgebreide toets (afhankelijk van de tabel) en er zal een voorstel in moeten worden opgenomen welke mitigerende- en/of compensatiemaatregelen worden toegepast. Dienst Landelijk Gebied zal de ontheffingsaanvraag beoordelen en Dienst Regelingen neemt hierover een besluit. Indien de ontheffing wordt verkregen kan de ruimtelijke ontwikkeling doorgang vinden onder de voorwaarden zoals in de ontheffing opgenomen. Voor tabel 2-soorten kan gewerkt worden met een door LNV goedgekeurde Gedragscode. Een ontheffing is dan niet nodig. In alle gevallen blijft de zorgplicht voor individuen van kracht.
- ◆ *Er vinden negatieve effecten plaats op (instandhoudingsdoelstellingen van) Natura 2000-gebieden, Natuurmonumenten of de Ecologische Hoofdstructuur.*

Indien uit een voortoets blijkt dat dit effect (mogelijk) optreedt in het kader van de Natuurbeschermingswet is de ruimtelijke ontwikkeling niet zonder meer toelaatbaar. Initiatiefnemer kan in dat geval een vergunning voor de ontwikkeling aanvragen bij het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland) op basis van een “passende beoordeling” (bij significant negatieve effecten) of een verstorings- of verslechteringsstoets” (bij niet significante negatieve effecten). Een vergunningaanvraag wordt door het bevoegd gezag getoetst aan de ADC-criteria (beschikbaarheid van alternatieve locaties, dwingende redenen van groot openbaar belang en

voorgestelde compensatiemaatregelen). Indien de vergunning wordt toegekend kan de ruimtelijke ontwikkeling alsnog doorgang vinden onder de voorwaarden zoals in de vergunningbeschikking opgenomen. Voor de EHS-gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden. Binnen deze gebieden zijn nieuwe plannen die de wezenlijke kenmerken van het gebied significant aantasten niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van reden van groot openbaar belang. Eventuele schade moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

- ♦ *Er vindt verlies plaats van natuurwaarden binnen de Provinciale Structuurvisie of binnen biotopen van soorten die voorkomen op de Rode Lijsten.*

In dat geval geldt in principe dat deze ontwikkelingen niet zonder meer toelaatbaar zijn. Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Het Compensatiebeginsel 1997 is van toepassing op biotopen van zogenoemde rodelijstsoorten en gebieden buiten de EHS met (zeer) hoge natuurwaarden; beplantingen vallend onder de Boswet; Randstad Groenstructuurprojecten en vier Strategische Groen Projecten; rijksbufferzones en gebieden met zeer hoge landschappelijke waarden. De compensatieverplichting ligt bij de initiatiefnemer van de activiteiten.

Onderzoek

Voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aan de Kerklaan 19-21 is een verkennend ecologisch onderzoek (quick scan) uitgevoerd. In het kader van de quick scan is onderzocht of mogelijk beschermde soorten planten en dieren en/of gebieden voorkomen in (de omgeving van) het plangebied. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- ♦ Online verspreidingsgegevens van beschermde soorten
 - ♦ Provinciale beleidsdocumenten genoemd in 1.1 en online plankaarten
- Daarnaast is op 16 mei 2011 een veldbezoek aan het plangebied gebracht.

In het kader van de quick scan is op basis van bureauonderzoek bepaald of het plangebied zich in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied bevindt, danwel in een Beschermd Natuurmonument of in de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen. Tevens is bepaald of het plangebied binnen de groene gebieden van de Provinciale Structuurvisie is gelegen of dat binnen het plangebied sprake is van andere provinciaal beschermde natuurwaarden. Daarnaast is vastgesteld of er in het plangebied plant- en diersoorten (kunnen) voorkomen die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet (FF-wet).

Voor zover op basis van de beschikbare informatie bepaald kan worden, is een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de ontwikkeling op mogelijk aanwezige beschermde soorten en op de beschermde gebieden. Hieruit volgt een conclusie ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de effecten of een aanbeveling tot nader onderzoek of vervolgprocedures. (Een quickscan is een verkennend ecologisch onderzoek en betreft geen uitgebreide inventarisatie, waardoor slechts in beperkte mate uitsluitel gegeven kan worden over de aan- en afwezigheid van beschermde soorten. Een inventarisatie vereist namelijk dat op verschillende momenten veldinventarisaties plaatsvinden, omdat iedere soort zijn eigen optimale periode kent. In het geval van strikt beschermde soorten (tabel 3 FF-wet), wordt een verkennend onderzoek als onderbouwing bij de aanvraag van een ontheffing door het Ministerie van E, L en I nooit afdoende geacht. Aanvullend veldonderzoek, op die tijdstippen in het seizoen die voor de verscheidene soorten het meest gunstig zijn, is dan noodzakelijk).

Beoordeling locatie

Het oudere pand aan de Kerklaan 19-21 is zeer geschikt voor de Huismus. Twee paartjes zijn tijdens het oriënterende bezoek waargenomen op het pannendak. Eén huismus is invliegend waargenomen. Verwacht wordt dat minimaal twee paartjes onder de dakpannen broeden. De Huismus is een jaarrond beschermde vogelsoort van categorie 1-4 en staat op de rode lijst. Voor deze soort is nader onderzoek nodig waarbij het exacte aantal paar wordt geteld en een omgevingscheck wordt uitgevoerd. Mogelijk zijn aanvullend mitigatiemaatregelen nodig. Voor de Gierzwaluw geldt dat deze niet vlak bij de locatie is waargenomen. De aanwezigheid van gierzwaluwen kan echter niet worden uitgesloten, het voorkomen kan tegelijk met de huismus onderzocht worden.

Het pand is daarnaast ook geschikt voor vleermuizen. Een (zomer)verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis kan niet worden uitgesloten in het gebouw. Het is noodzakelijk dit nader te onderzoeken. Als het mogelijk is de boom in de tuin te laten staan, levert dit ecologische winst op. Veel vogelsoorten gebruiken de boom voor voedsel en dekking. Amfibieën van tabel 1 kunnen in de tuin voorkomen, hiervoor geldt de zorgplicht.

Conclusie en advies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat op de locatie aan de Kerklaan een huismus- en vleermuizenonderzoek moet worden uitgevoerd alvorens het pand gesloopt kan worden. Deze onderzoeken kunnen gecombineerd worden, en moeten plaatsvinden in de periode april tot en met september. Het voorkomen van de Gierzwaluw kan alleen in de periode eind mei tot begin juli worden onderzocht.

9 MOBILITEIT EN PARKEREN

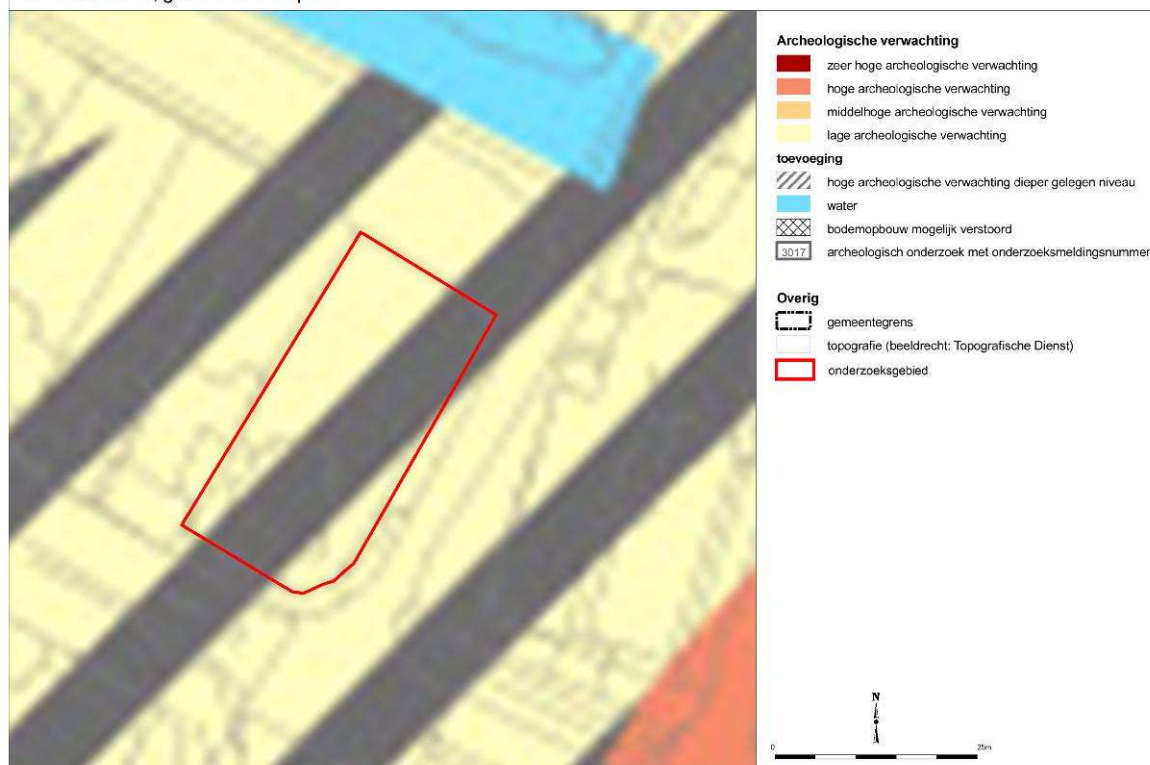
De kantoorvilla genereert autoverkeer. Voor de kantoren is uitgegaan van ca. 50-60 mvt/etmaal (9 verkeersbewegingen per dag per 100 m² bvo) volgens de rekentool van CROW (publicatie no. 256) (verkeersgeneratie woon- en werkgebieden). Gelet op de ligging direct aan de provinciale Schielandweg en directe aansluiting via de Schielandweg op Rijksweg A20 heeft dit geen negatieve gevolgen voor het woonklimaat in de omgeving.

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de kencijfers uit de CROW-publicatie 182 "Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering" als basis gebruikt. De gemeente Zuidplas hanteert de hoogste normen uit de CROW. Het kantoor zal worden gerealiseerd zonder baliefunctie met 20 werkplaatsen in een matig stedelijke zone, waarmee het minimaal aantal vereiste parkeerplaatsen neerkomt op 14. Het plan voldoet hiermee aan de parkeereis.

10 ARCHEOLOGIE

De locatie Kerklaan 19-21 ligt aan een historische weg lopende vanaf het ontginningslint aan de 's- Gravenweg naar de kern van Nieuwerkerk aan den IJssel. In de ondergrond ligt een rivierduin met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierop kunnen archeologische waarden daterende uit Paleo- en het Mesolithicum voorkomen. Aan het oppervlak liggen moerasafzettingen en resten van het veen. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachting. Eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen dateren vanaf het Neolithicum.

Voor de dieper gelegen rivierduin met een hoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een verstoring groter dan 100 m² en dieper dan 3 meter onder huidig maaiveld. Vanaf het huidige maaiveld tot 3 meter hieronder geldt een lage verwachting. Omdat de ontwikkellocatie, met een oppervlak van 850 m² niet voldoet aan de voor deze verwachting geldende ondergrens van 5000 m² geldt er voor bodemverstoringen tot 3 m onder huidig maaiveld geen onderzoeksplicht.



figuur: Kerklaan 19-21 op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas (Beusink et al, 2010)

De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas heeft op 23 november 2010 de gemeentelijke beleidsnota (+ verwachtingskaart) Archeologie vastgesteld. Tevens werd de Erfgoedverordening Zuidplas 2010 vastgesteld. De Erfgoedverordening vervangt de Monumentenverordening Nieuwerkerk aan den IJssel 1997.

In opdracht van de gemeente Zuidplas heeft BAAC bv voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen voor de planologische procedure t.b.v. de ontwikkeling van locatie aan de Kerklaan 19-21. Archeologisch vooronderzoek is voor deze locatie echter wel verplicht bij toekomstige ingrepen met een oppervlak groter dan 100 m² en dieper gaande dan 3 meter onder huidig maaiveld. Het is te adviseren dat, indien verplicht, het vooronderzoek afgerond is voor verlening van de bouwvergunning.

Het archeologisch vooronderzoek dient een rapport op te leveren waarmee de archeologische waarde van het terrein voldoende vastgesteld wordt. De eerste fase van het vooronderzoek dient te bestaan uit een bureauonderzoek aangevuld met een verkennend booronderzoek om de bodemopbouw en verstoringen in kaart te brengen. Specifiek dient ook de diepteligging van de rivierduin vastgesteld te worden. Op basis van de resultaten dient besloten te worden of aanvullend vooronderzoek in de vorm van karterend en/of waarderend onderzoek noodzakelijk is. Verder dienen grondroerende werkzaamheden in het kader van de sloop van de huidige bebouwing begeleid te worden door een erkend archeoloog indien deze dieper reiken dan 3 meter onder huidig maaiveld. Het onderzoek als ook de rapportage dienen volgens de geldende norm (op moment van schrijven de KNA 3.2) uitgevoerd te worden. Op basis van de resultaten kan de gemeente Zuidplas een afgewogen selectiebesluit met betrekking tot eventuele archeologische resten nemen. Indien deze behoudenswaardig zijn, kunnen voorwaarden tot behoud in of ex situ van de archeologische waarden worden opgenomen in de vergunningen.

11 UITVOERBAARHEID

De financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan is gegarandeerd: 's-Gravenhof B.V. ontwikkelt op eigen terrein. De gemeente Zuidplas heeft met de ontwikkelaar een zgn. anterieure overeenkomst afgesloten, waarbij afspraken zijn gemaakt over (o.a.) kostenverhaal.

Op dit moment is één van de 2 woningen nog bewoond. 's-Gravenhof B.V. heeft bij de overname van de panden met de toenmalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel de afspraak gemaakt, dat eerst tot herontwikkeling zal worden overgegaan na beëindiging van de bestaande huurovereenkomst. Het tijdstip van herontwikkeling is derhalve niet met zekerheid aan te geven, maar zal wel binnen de planperiode van het bestemmingsplan Esse-Kleinpolder vallen.

Inspraak

Tekst t.z.t. invoegen

Er is derhalve sprake van een maatschappelijk en financieel haalbaar plan.

12 CONCLUSIE

Met de toekomstige realisatie van een kantoorvilla, wordt de bijzonderheid van de locatie benadrukt: op ieder van de 4 hoeken van de kruising met de Zouterijweg is een kantoor/dienstverlenende functie gevestigd.

Samenvattende argumenten voor de voorgestelde herontwikkeling:

- het plan past goed in het gemeentelijk- en provinciaal beleid om meer werkgelegenheid te creëren op binnenstedelijke locaties;
- de locatie is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer en per auto.
- er is lokale vraag naar dit soort kleinschalige kantoren;
- een kantoorontwikkeling op onderhavige locatie betekent een ruimtelijk betere invulling dan een vervangende woning vanwege bovengenoemde argumenten en vanwege de milieutechnisch zware eisen welke aan bv. een woonbestemming worden gesteld;
- er kan een architectonische verbijzondering worden gerealiseerd op deze entree van de kern van Nieuwerkerk aan den IJssel.

Gezien het bovenstaande kan dit bouwplan als een ruimtelijk gewenste ontwikkeling worden beschouwd zonder negatieve gevolgen voor de omgeving.

Bijlage 1 – Advies Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard – watertoets
(email 19-08-2011)

Geachte heer Kroon,

Hierbij ontvangt u de reactie van Schieland en de Krimpenerwaard op de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de realisatie van het kantoorpand aan de Kerklaan 19-21 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen de uitvoering van het voorgenomen plan, maar wij vragen wel uw aandacht voor het volgende:

Algemeen

* U verwijst in paragraaf 7.4 naar de Wet gemeentelijke watertaken. Hierbij geeft u aan dat de hemelwaterzorgplicht is geregeld in art. 3.5. van de Waterwet. Voor de volledigheid zou u hieraan kunnen toevoegen dat de inzameling van het stedelijk afvalwater is geregeld in art. 3.4 en het grondwaterbeheer is geregeld in art. 3.6. van de Waterwet. Om het vervolgens helemaal compleet te maken zou u hier ook een verwijzingsartikel vanuit de Wet gemeentelijke watertaken naar de Waterwet kunnen toevoegen. Deze heb ik momenteel niet paraat.

* Ik mis een algemeen inleidende passage over de watertoetsbepaling uit de Wet ruimtelijke ordening (WRO van 2008). Hierin (en in het BRO) is de watertoetsverplichting (de juridische gronden) verankerd.

* Het waterbeleid dat door het hoogheemraadschap wordt gevoerd vindt zijn uitwerking in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 van Schieland en de Krimpenerwaard. Ik verzoek u hiervoor een algemene beschrijving op te nemen. Als bijlage aan deze e-mail vindt u een Word-document waarin een samenvatting van het WBP is opgenomen. Deze kunt u gebruiken.

Waterkering

Binnen de perceelscontouren van het object is geen waterkering aanwezig. Deze ligt echter wel in de buurt, te weten op de Kerklaan. Op bijgaande luchtfoto is de situatie ter plekke weergegeven. Ik verzoek u in de ruimtelijke onderbouwing in te gaan op de aanwezigheid van deze waterkering. Wanneer u werkzaamheden gaat verrichten die binnen de roze arcering is gelegen, dan bent u vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hemelwater

Het afkoppelen van verhard oppervlak van de gemeentelijke vuilwaterriolering, in dit geval het dakoppervlak van het pand en evt. verhard terrein, wordt gestimuleerd. Rechtstreekse lozingen in oppervlaktewater van het afstromende hemelwater is toegestaan mits er geen uitlopende materialen (zoals ondermeer koper en zink) worden toegepast bij vervaardiging van de hemelwaterafvoeren. Ik verzoek u een passage over de hemelwaterafvoer toe te voegen. Hierbij moet u tenminste ingaan op de wijze van afvoer (rechtstreeks in oppervlaktewater of hemelwaterriool), het materiaalgebruik en over het terreinbeheer (onkruidbestrijding en straatkolken).

Verhard oppervlak

U geeft aan dat er een verhardingstoename van 375 m² plaatsvindt.

Bij toenames van verhardingen > 500 m² geldt er een compensatieplicht. Deze compensatie moet plaatsvinden door het fysiek graven van waterberging. Hiervoor kan het hoogheemraadschap een berekening verzorgen o.b.v. de exacte verhardingscijfers. In dit geval blijft de ontwikkeling onder de grens van 500 m² verhardingstoename en geldt deze eis niet.

Als er bestaand oppervlaktewater wordt gedempt geldt dat dit 100% gecompenseerd moet worden (dempen = graven).

Watersysteem

Binnen de perceelscontouren is geen oppervlaktewater aanwezig. Ik verzoek u hierop kort in te gaan. Mocht u vragen hebben dan hoor ik ze graag van u. Ik verzoek u tot slot mij op de hoogte te houden van de voortgang van het plan. Graag zie ik het (concept) ontwerp-bestemmingsplan tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Sebastiaan Verhoeven
HHS Schieland en de Krimpenerwaard
afdeling Vergunningverlening & Handhaving
t: 010 - 45 37 494
f: 010 - 41 30 694
i: www.hhsk.nl

Colofon

Opdrachtgever:

's-Gravenhof B.V. – Capelle aan den IJssel

Opdrachtnemer:

A.J.M. Kroon Advies – Nieuwerkerk aan den IJssel

Ing. A.J.M. Kroon

Zilvermos 1 – 2914 XK Nieuwerkerk aan den IJssel.

www.bouwplanbegeleiding.nl

24 augustus 2011