



gemeente
Zuidplas



Toelichting

bestemmingsplan “Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 6 maart 2018

Plan identificatie: NL.IMRO.1892.BpSchoolstr24Nwk-Va01

Auteur: R3advies

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Doel	4
1.2 Bestaande situatie	4
1.3 Planbeschrijving	6
1.4 Leeswijzer	10
2. Beleidskader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Provinciaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	16
3. Omgevingsaspecten	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
3.3 Bedrijven en milieuzonering en geur	20
3.4 Bodem	21
3.5 Externe veiligheid	22
3.6 Duurzaamheid	24
3.7 Flora en fauna	25
3.8 Geluid	26
3.9 Kabels en leidingen	30
3.10 Luchtkwaliteit	31
3.11 Milieueffectrapportage	32
3.12 Verkeer en parkeren	32
3.13 Waterhuishouding	34
4. Juridische plantoelichting	36
5. Uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

1. Flora- en faunaonderzoek oktober 2016 door: Van der Goes en Groot;
2. Verkennend bodemonderzoek januari 2008: Arnicon;
3. Akoestisch onderzoek oktober 2016: Kraaij akoestisch adviesbureau;
4. Nota van beantwoording zienswijzen;
5. Tekening draaicirkels.

1. Inleiding

1.1 Doel.

Het doel van bestemmingsplan 'Schoolstraat 24, Nieuwerkerk aan den IJssel' is het versterken van de centrum dorps omgeving en het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de initiatiefnemer, Middensingel Vastgoed B.V. vijf nieuwe vrije sector huurwoningen en 1 vrijstaande koopwoning kan realiseren. Op de locatie was een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en kantoor gevestigd. De bestaande opstallen worden gesloopt met uitzondering van de bedrijfswoning. Deze wordt omgezet naar een burgerwoning. In totaal zullen er binnen het plangebied na realisatie van het plan derhalve zeven woningen aanwezig zijn. Daar het plangebied binnen een woongebied ligt wordt deze ontwikkeling passend geacht in de omgeving.

De grond waarop het plan wordt gerealiseerd is in eigendom van de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan sluit aan op de gemeentelijke doelstellingen in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen waarbij de belangrijkste doelen zijn:

1. het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
2. het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik (conserverende bestemmingsplannen) en het eventueel mogelijk maken van kleinschalige nieuwe ontwikkelingen (ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen);
3. het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

1.2 Bestaande situatie.

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan 'Kinderdagverblijf Schoolstraat 24'. Dat is door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld op 28 september 2010.

De planlocatie zoals weergegeven in figuur 1 heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om nieuwe burgerwoningen te realiseren, en niet om de huidige bedrijfswoning om te vormen tot burgerwoning.



Figuur 1: verbeelding huidige bestemmingsplan.

Het plangebied zoals weergegeven in figuur 2 is kadastraal bekend als gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie A nummers 5153 en 7447 en heeft een oppervlakte van groot 1.820m².



Figuur 2: Situering plangebied in blauwe arcering.

De locatie waar voorheen een installatiebedrijf was gevestigd heeft in 2010 een maatschappelijke bestemming gekregen. Het pand is niet meer in gebruik. Er is momenteel geen ontwikkelperspectief binnen de maatschappelijke bestemming, waardoor het zinvol is om de bestemming van de gronden te wijzigen. Het doel is om van de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning te maken en elders binnen het plangebied zes nieuwe woningen te realiseren. Het plangebied ligt midden in een woongebied, zodat woningen op deze locatie goed inpasbaar zijn. Het woonklimaat wordt door het onderhavige plan verbeterd. Daarnaast zal door de sloop en nieuwbouw de ruimtelijke

kwaliteit ter plaatse verbeteren. Op de foto's in figuur 4 en 5 is de bestaande bebouwing te zien. Het betreft een woning en leegstaande bedrijfsbebouwing. Door de nieuwbouw van zes woningen krijgt het gebied een nieuwe impuls. In de omgeving van het plangebied komen zowel rijen woningen als vrijstaande woningen voor. Zodat dit concept passend is in de omgeving. Daarnaast worden de woningen voorzien van een schuine kap, welke ook gebruikelijk is in de omgeving. In figuur 7 en 8 zijn de impressies van de nieuw te bouwen woningen weergegeven.

1.3 Planbeschrijving.

De Schoolstraat ligt in de bestaande wijk 'Dorrestein' ten zuiden van de oude dorpskern van Nieuwerkerk a/d IJssel. Deze wijk bestaat grotendeels uit woningen en wordt gekenmerkt als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied zoals weergegeven in figuur 3 ligt tussen de Schoolstraat, de Verzetsstraat en de J.A. Beijerinkstraat. De ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Schoolstraat. Het plangebied is nu geheel verhard en gedeeltelijk (circa 50%) bebouwd. Het perceel werd laatstelijk gebruikt als kinderdagverblijf.



Figuur 3: luchtfoto met planlocatie.

Huidige situatie van het perceel.

In de huidige situatie is er aan de Schoolstraat een (inmiddels gesloten) kinderdagverblijf en een bedrijfswoning aanwezig. Het onbebouwde gedeelte van het perceel is geheel

verhard. De bedrijfsbebouwing beslaat 818m² van het perceel en heeft een hoogte van 7 meter.



Figuur 4: foto bebouwing bedrijfswoning Schoolstraat 24



Figuur 5: foto bedrijfsbebouwing Schoolstraat 24

Nieuwe situatie.

In de gewenste situatie wordt het voormalige kinderdagverblijf afgebroken en wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Daarnaast worden er 6 woningen

- 8 -

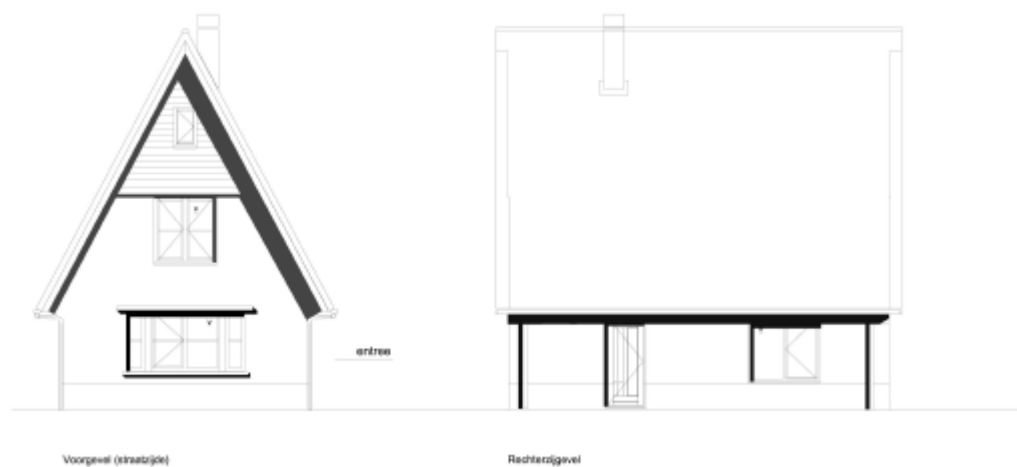


Voorgevel



Achtergevel

figuur 7: Impressie voor- en achtergevel 5 nieuw te bouwen aaneengebouwde woningen.



figuur 8: Impressie voor - en rechterzijgevel nieuw te bouwen vrijstaande woning.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden de keuzes, die in het bestemmingsplan gemaakt zijn, nader gemotiveerd en verantwoord.

In Hoofdstuk 1 van de toelichting wordt zowel de historische alsook de bestaande situatie van het plangebied beschreven en worden de ontwikkelingen die middels dit plan worden mogelijk gemaakt toegelicht. Het vigerende ruimtelijke beleid wordt beschreven in Hoofdstuk 2. In Hoofdstuk 3 worden de uitkomsten van de toets aan de omgevingsaspecten beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling beschreven. Ten slotte wordt in Hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het voor deze ontwikkeling relevante beleid van het Rijk, de Provincie en de Gemeente.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit plan raakt dus niet de belangen die in de SVIR worden genoemd. Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid.. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden.

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met een ruimtelijke onderbouwing aan moeten voldoen.

Het Barro bevat regels over het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Ook is via een aanvulling van het Barro een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze wordt hieronder behandeld.

Conclusie: Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

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

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

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

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat de bouw van zeven woningen binnen de dorpskern niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 11 jun 2014, ECLI:RVS:2014:2077). Daar er in onderhavig plan slechts zes woningen binnen de dorpskern worden gerealiseerd hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden 'afgelopen omdat er blijkens jurisprudentie geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling'. Overigens wordt opgemerkt dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt waardoor hoe dan ook aan trede 2 van de LDV wordt voldaan.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er binnen de gemeente en binnen de kern van Nieuwerkerk aan den IJssel een grote vraag naar huurwoningen bestaat. Dit plan voorziet hierin.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014 (geactualiseerd in 2016).

Visie Ruimte en Mobiliteit/Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De verordening ruimte is in 2016 geactualiseerd.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De provinciale ladder geeft aan in Trede 1 aantonen welke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte er is op regionaal niveau; Trede 2 overeenstemming over hoe we het bestaande beter kunnen benutten; Trede 3 inzicht in mogelijkheden voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied en bereikbaarheid.

Beoordeling treden.

In 2013 heeft er een actualisatie van de woningbehoefte plaatsgevonden. Hieruit volgt dat er grote behoefte is naar huurwoningen. Het betreft een inbreidingslocatie (er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied) waarbij het woonmilieu ter plaatse verbetert

en dus het bestaande beter wordt benut. Er wordt binnen een woongebied bedrijfsbebouwing gesaneerd. Daarbij wordt nieuwe woonbebouwing gerealiseerd in de bestaande woonkern. Waardoor voldaan wordt aan de grote vraag naar huurwoningen binnen de gemeente Zuidplas.

Het gebied is in de kwaliteitskaart (bijlage 1 Verordening Ruimte) aangeduidt als Veencomplex – Veen, Steden en dorpen en water als structuurdrager.

Veencomplex-Veen.

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunt in dit gebied is: Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Het betreft hier een bouwplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het gehele plangebied is thans al verhard. Door de herinrichting van het gebied zal geen verandering in de bodemgesteldheid brengen

Steden en dorpen.

De laag van de stedelijke occupatie bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, (vaar)wegen, spoor en groen. Een richtpunt is dat ontwikkelingen bijdragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

In onderhavig plan wordt een bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming, hetgeen beter past binnen het betreffende gebied.

Water als structuurdrager.

In de laag van de ondergrond is het water als structuurdrager van belang. Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit. Het water in Zuid-Holland kent vele verschijningsvormen: grote rivieren, deltawateren, (boezem)vaarten, kanalen, veenstroompjes, sloten en plassen. Dit water vertelt veel over de geschiedenis van Zuid-Holland en de kunde op het gebied van waterbeheersing.

Richtpunten hierbij zijn

Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem. Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt. Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Het betreft hier een bouwplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het gehele plangebied is thans al verhard. Door de herinrichting van het gebied zal geen verandering in het watersysteem brengen.

In de Verordening Ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014).

Inpassing.

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

Aanpassing.

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

Transformatie.

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

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

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft hier namelijk een invulling van bestaand stedelijk gebied. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied omdat woningbouw op deze locatie meer passend is gezien de omliggende bestemmingen. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn

verouderd en doen groot aan binnen het bestaande gebied. De nieuwe woningen zullen dan ook een ruimtelijke impuls aan het gebied geven.

De voorgestane ontwikkeling is passend binnen het provinciale beleid omdat het een invulling is van bestaand stedelijk gebied. Door de herinrichting zal er geen nadeel ontstaan voor de bodem omdat het gebied thans al geheel bebouwd is.

Woonvisie 2011-2020.

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. Centraal in het beleid staat dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu.

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

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

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

5. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa vanuit optiek van kernenbeleid, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.
6. Wijzig de contouren.

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

Onderhavig plan past binnen deze visie omdat het woonmilieu ter plaatse verbetert. Er wordt binnen een woongebied bedrijfsbebouwing gesaneerd. Daarbij wordt nieuwe woonbebouwing gerealiseerd in de bestaande woonkern Waardoor voldaan wordt aan de grote vraag naar huurwoningen binnen de gemeente Zuidplas.

2.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Zuidplas.

De woonvisie Zuidplas betreft een intergemeentelijke visie op wonen in de vijf Zuidplaspoldergemeenten tot 2020.

In 2013 heeft er een actualisatie van de woningbehoefte plaatsgevonden. Hieruit volgt dat er grote behoefte is naar huurwoningen. Voorliggend plan voldoet hierin.

Structuurvisie.

De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 27 november 2012 de 'Structuurvisie Zuidplas 2030' vastgesteld. In de structuurvisie Zuidplas 2030 wordt de ruimtelijke visie tot 2030 en daarna gepresenteerd. Thema's als wonen en voorzieningen, werken, groen en recreatie, verkeer en infrastructuur, milieu en duurzaamheid komen uitgebreid aan bod in de structuurvisie.

Met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan wordt ingegaan op het onderwerp wonen. De planlocatie is aangeduid als dorps of buurtschap. Nieuwerkerk aan den IJssel heeft de afgelopen decennia een aanzienlijke groei van het aantal woningen en inwoners doorgemaakt en daardoor een groot-dorps karakter gekregen. Dit is terug te zien in de sociale samenhang, die eerder zichtbaar is in wijken en buurten dan op dorpsniveau. Tegelijkertijd biedt het hogere aantal inwoners draagkracht voor een uitbreiding van voorzieningen, zoals detailhandel en zorg.

Op basis van de huidige marktvraag bestaat binnen Zuidplas een afzetmogelijkheid die voorziet in zowel de eigen als (boven)regionale opgave. De focus ligt hierbij op het bouwen binnen en aan de bestaande dorpen, bijvoorbeeld in de vorm van herstructurerings-opgaven of nieuwbouw aan de rand van het dorp. Bij grotere woningbouwopgaven gaat het altijd om opgaven aan de rand van het dorp.



Figuur 9: uitsnede kaart structuurvisie met pijl bij planlocatie.

Conclusie.

Onderhavig plan betreft een kleine inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt voldaan aan de focus dat gebouwd moet worden binnen bestaande dorpen in de vorm van herstructureringsopgave.

Welstandsnota.

De welstandsnota Zuidplas 2015 is op 13 mei 2015 door de raad van de gemeente Zuidplas vastgesteld. De Welstandsnota geeft aan hoe de gemeente de ruimtelijke kwaliteit op zijn grondgebied bewaakt.

In deel A wordt een algemene uiteenzetting van de welstandstoetsing en de doorgevoerde vereenvoudiging uiteengezet. Er wordt verder aandacht besteed aan de relatie met overige ruimtelijke beleidsterreinen. Ook worden verbanden gelegd tussen welstandsniveaus, gebiedsbeschrijvingen- en analyses en de welstandsbeoordeling.

In deel B wordt de betekenis van het welstandsbeleid aangegeven en hoe de welstandstoetsing in Zuidplas ter hand wordt genomen. Op basis van de structuurdragers van Zuidplas en met behulp van slechts twee beoordelingsniveaus is gedefinieerd waar de borging van de ruimtelijke kwaliteit zich op richt. Er wordt daarin veel meer ruimte gegeven aan welstandsvrij bouwen. Met kaartmateriaal wordt aangegeven om welke gebieden het gaat in Zuidplas en wat dat betekent voor de verschillende gebieden. De ontwikkeling ligt in een welstandsvrij gebied.

3. Omgevingsaspecten.

3.1 Inleiding.

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie.

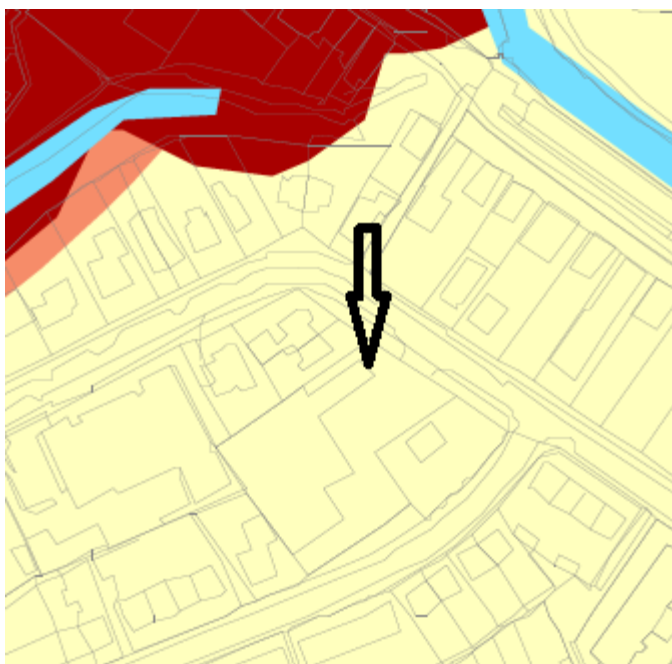
3.2.1 Gemeentelijke beleidsnota archeologie.

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De Wamz verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevings- en aanlegvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Zuidplas heeft per 23 november 2010 vastgesteld beleid. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingenkaart en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Een onderzoekverplichting geldt voor gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Bij de evaluatie van de beleidsadvieskaart is op 23 juli 2013 besloten dat er geen onderzoekverplichting meer geldt voor gebieden met een lage archeologische verwachting.

3.2.2 Onderzoek.

Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Dit betekent dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.



Archeologische verwachting

- zeer hoge archeologische verwachting
- hoge archeologische verwachting
- middelhoge archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting

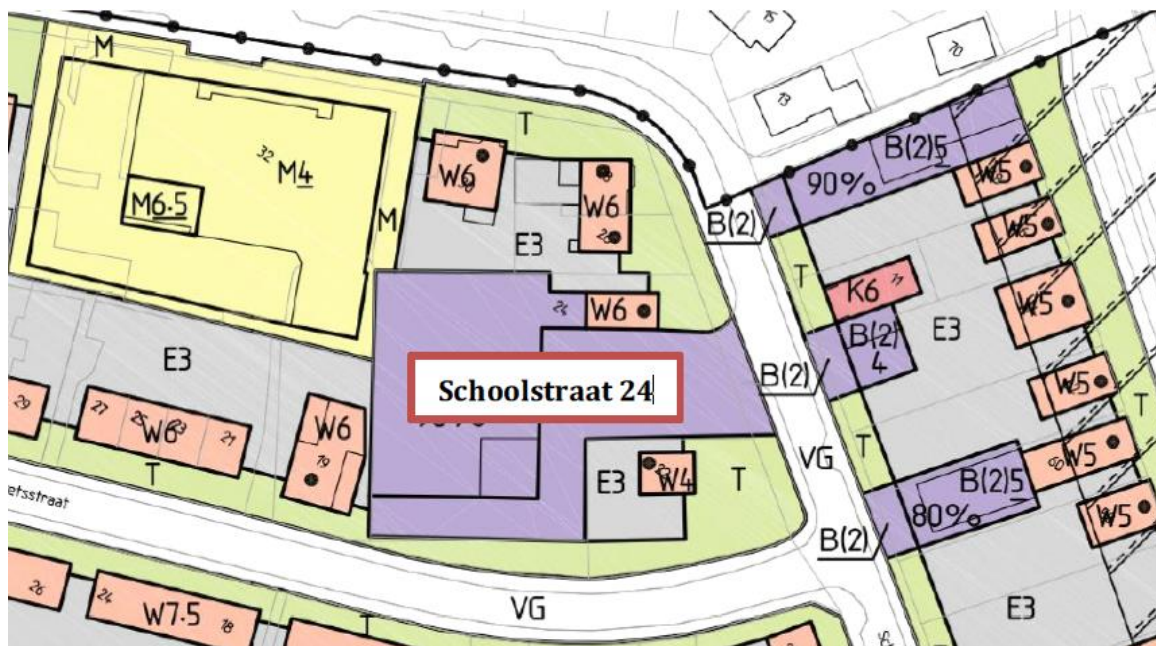
Figuur 10: uitsnede beleidsadvieskaart met pijl bij planlocatie

3.3 Bedrijven, milieuzonering en geur.

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

Woningen hebben volgens van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen milieuzonering.

In de omgeving van het perceel Schoolstraat 24 is enige bedrijvigheid aanwezig. Tevens is er een school aanwezig die grenst aan het plangebied.



Figuur 11: Deel plankaart bestemmingsplan Dorrestein 2006

Een school is volgens van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geclassificeerd als milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 30 m. De woningen worden zodanig op het perceel Schoolstraat 24 gesitueerd, dat deze niet direct bij de school staan. De buitenruimte waar de schoolkinderen verblijven is op meer dan 30 m van de gevels van de woningen verwijderd. De aan de overzijde van de Schoolstraat aanwezige bedrijvigheid ligt in een woonwijk met aangrenzende woningen. Vanuit dien hoofde moet bij de bedrijfsvoering al rekening worden gehouden met bestaande woningen. De nieuwe woningen zullen geen zwaardere milieueisen met zich gaan brengen ten opzichte van de thans al aanwezige eisen.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

3.4. Bodem.

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Daarom is in 2008 een Verkennend bodemonderzoek Schoolstraat 24 te Nieuwerkerk aan den IJssel, Arnicon, rapportnr. C08-005-O, d.d. januari 2008 uitgevoerd.

De conclusies luidde als volgt:

Op basis van de beschikbare informatie wordt voor de locatie verwacht dat de

milieu hygiënische kwaliteit van de bodem tussen 2008 en nu niet is veranderd ten opzichte van de resultaten van het bodemonderzoek in 2008. In 2008 was de conclusie dat de omvang van de verontreiniging met koper, zink en PAK nog niet volledig in kaart gebracht was. Naar verwachting geeft de verontreiniging aanleiding tot het nemen van een saneringsmaatregel en zal een BUS-melding ingediend moeten worden bij het bevoegd gezag. Dit zal nodig bij de geplande herontwikkeling.

In juni 2016 is er door Arnicon een actualiserend historisch bodemonderzoek ter plaatse van de Schoolstraat 24, Nieuwerkerk aan den IJssel (RAPPORT C16-112-H) uitgevoerd. Aansluitend is in december 2016 door Arnicon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (RAPPORT C16-112-O). In dit onderzoek zijn de opmerkingen van de Omgevingsdienst Midden Holland verwerkt. Uit dit rapport blijkt het volgende:

‘Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen licht tot sterke verontreinigingen in de grond en de lichte verontreinigingen in het grondwater. De sterke verontreiniging met koper en PAK geeft aanleiding tot het nemen van een saneringsmaatregel om zodoende de locatie geschikt te maken voor de beoogde woonbestemming.

Aanbevolen wordt om na de eventuele sloop van de opstallen en de verwijdering van de verhardingen een verkennend asbestonderzoek in bodem uit te voeren. Voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouwen) kan er met behulp van een BUS-melding (gestandariseerd saneringsplan) het voornemen tot saneren worden ingediend bij het bevoegd gezag (ODMH). De saneringsmaatregel en/of het grondwerk zal uitgevoerd dienen te worden door een voor de BRL 7000 erkende aannemer en begeleid dienen te worden door een voor de BRL 6000 erkende milieukundig begeleider.

Na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient er een BUS-evaluatie van de sanering te worden opgesteld. Dit verslag dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden overlegd, waarna de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing’.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal hieraan worden voldaan. Het plan voldoet op dit onderdeel aan de wettelijke eisen.

3.5 Externe veiligheid.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit

betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaar zettende ondergrondse leidingen dan wel lpg-stations aanwezig zijn.

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



Figuur 12: Risicokaart Provincie Zuid-Holland met cirkel bij planlocatie

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

3.6 Duurzaamheid.

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden.

Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de Energieprestatie Coëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is in 2015 aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de geplande woningen geldt, dat deze minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie.

3.7 Flora en fauna.

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Het nieuwe wettelijke stelsel vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving.

Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. In oktober 2016 heeft ecologisch onderzoeks -en adviesbureau Van der Goes en Groot een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

☐ *Het her in te richten deel van het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.*

☐ *Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.*

Tijdens de voorbereidingsfase van het plan is gebleken dat alle mogelijk aanwezige beschermde soorten een algemene vrijstelling hebben gekregen onder de Wet Natuurbescherming in de Provincie Zuid-Holland. Deze natuurtoets is volledig zowel voor de oude Flora & Fauna wet als de nieuwe Wet Natuurbescherming.

☐ *Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.*

☐ *In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.*

☐ *Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.*

☐ *In een deel (zoals weergegeven op pagina 6) van het aangrenzende woonhuis is potentie voor vleermuizen en jaarrond beschermde broedvogels (Gierzwaluw en Huismus) aanwezig. Alleen als ingrijpende werkzaamheden aan hellende daken of muren van dit woonhuis worden verricht is vervolgonderzoek naar deze soorten/soortgroepen noodzakelijk. Er worden geen negatieve gevolgen verwacht voor eventueel verblijvende soorten in het woonhuis door werkzaamheden elders op het terrein.*

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijn en hanteren:

☐ *Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*

Overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben.

Er is derhalve geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied dan de besproken wetgeving.

Bij de realisatie van het plan zal worden voldaan aan de zorgplicht.

Gezien de uitkomsten van het onderzoek voldoet het plan aan dit onderdeel.

3.8 Geluid.

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

Industrielawaai/spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

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

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

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

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

In oktober 2016 is door Kraaij akoestisch adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de opmerkingen van de Omgevingsdienst Midden Holland verwerkt. De conclusies luiden als volgt:

In opdracht van Juridisch Planologisch Adviesbureau R3 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai voor een herontwikkeling aan de Schoolstraat 24 in Nieuwerkerk a/d IJssel. De onderzoekslocatie betreft het terrein van het voormalige Kindercentrum Villa Flora. Alle bebouwing op het terrein, behalve de woning, wordt afgebroken en vervangen voor een vrijstaande nieuwbouwwoning aan de zijde van de Schoolstraat en een blok van 5 woningen in rij aan de zijde van de Verzetsstraat.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan om wonen op deze locatie mogelijk te maken. Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidzone, de geluidbelasting middels een akoestisch onderzoek vast te stellen.

In de omgeving van de onderzoekslocatie is de Rijksweg A20 gelegen en zoneringsplichtig op grond van de Wgh. De onderzoekslocatie ligt buiten de geluidszone van de spoorlijn Rotterdam-Gouda.

Binnen de gehele bebouwde kom van Nieuwerkerk aan den IJssel geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur hebben geen zone en vallen zodoende buiten de toetsing aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is het wenselijk de geluidbelasting vanwege deze wegen te beschouwen indien de wegen van invloed zijn op de geluidbelasting. De ontwikkellocatie ligt alleen binnen de invloedssfeer van de Schoolstraat en de Verzetsstraat, waardoor beide wegen eveneens in het geluidonderzoek zijn betrokken.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast zal inzicht worden gegeven of er voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Vanwege de A20 is de geluidbelasting op de nieuwe vrijstaande woning berekend op ten hoogste 52 dB. Op de nieuwe woningen in rij bedraagt de berekende geluidbelasting eveneens ten hoogste 52 dB. Deze hoogste geluidbelasting wordt alleen berekend op de verdiepingshoogte onder de kap. Op de 1e verdiepingshoogte van de nieuwbouwwoningen bedraagt de geluidbelasting in beide gevallen ten hoogste 49 dB. De begane grondhoogte heeft bij de vrijstaande nieuwbouwwoning een geluidbelasting van ten hoogste 43 dB en bij de woningen in rij ten hoogste 44 dB.

De hoogste geluidbelastingen worden bij alle nieuwbouwwoningen aan de noordelijke en westelijke gevels berekend. Daarmee wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 1 tot 4 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A20 te reduceren is noodzakelijk.

De geluidbelasting op de bestaande woning bedraagt weliswaar ten hoogste 49 dB (alleen berekend op de 1^e verdiepingshoogte aan de westelijke achtergevel), maar aangezien deze woning ongewijzigd blijft bestaan in de nieuwe situatie, hoeft deze woning formeel gezien niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De woning is wel in de berekening meegenomen, omdat deze in het plangebied ligt.

Maatregelenonderzoek

Om de geluidbelasting vanwege de A20 op de nieuwbouw te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;*
- maatregelen in de overdrachtssfeer.*

Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Een dergelijke maatregel, toe te passen over een grote afstand op de snelweg, is voor een beperkt aantal woningen te duur. Daarnaast kan op de snelweg geen dunne deklaag worden toegepast in verband met de snelle slijtage en daarmee samenhangende hoge onderhoudskosten. Indien een stiller open asfalttype zou worden toegepast levert dit een reductie op van maximaal 3 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde nog steeds zou worden overschreden. Het toepassen van deze maatregel voor de A20 is dan ook niet doelmatig en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de nieuwbouwwoningen dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde met name op de verdiepingen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woningen of op de perceelgrenzen. Een dergelijk hoog scherm is in een stedelijke situatie niet wenselijk en stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Onderzoek naar het wijzigen van de positie van de nieuwbouw wijst uit dat voor het verplaatsen van de nieuwbouw niet voldoende ruimte.

Toetsing aan het gemeentelijk ontheffingenbeleid

Aangezien in onderhavige situatie bij alle nieuwe geluidgevoelige objecten sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is naast toetsing aan de Wgh ook een toetsing aan het hogere waardenbeleid van de gemeente van toepassing.

Vaste voorwaarde van het gemeentelijk geluidbeleid is de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en – buitenruimte. Deze voorwaarde geldt niet indien de voorkeursgrenswaarde met minder dan 5 dB wordt overschreden.

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen 52 dB bedraagt, waarmee de overschrijding maximaal 4 dB bedraagt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat wat betreft het gemeentelijk geluidbeleid geen aanvullende voorwaarden zijn voor de aanvraag van een hogere grenswaarde.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat bij zowel de bestaande woning als bij alle nieuwbouwwoningen een geluidluwe buitenruimte aanwezig.

Advies

Omdat alle bovengenoemde maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op problemen stuiten van stedenbouwkundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Zuidplas voor de geluidbelasting vanwege de A20. Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied.

Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen vanwege de A20 52 dB bedraagt wordt aan deze voorwaarde voldaan en kan een hogere waarde worden aangevraagd. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 52 dB voor zowel de vrijstaande nieuwbouwwoning als de nieuwbouwwoningen in rij. Voor de bestaande woning kan desgewenst een hogere waarde van 49 dB worden vastgesteld.

Akoestisch woon- en leefklimaat

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat, wordt de geluidbelasting vanwege zowel de A20 als de relevante 30 km/uur wegen gecumuleerd berekend in de toekomstige situatie. De geluidbelasting wordt kwalitatief beoordeeld volgens de milieukwaliteitsmaat, zoals weergegeven in tabel 2.1 van paragraaf 2.6. Hierbij wordt geen aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh toegepast. In onderstaande tabel staat de gecumuleerde geluidbelasting per woningtype aangegeven met daarbij de beoordeling volgens de milieukwaliteitsmaat.

Omschrijving	Geluidbelasting		Kwalificatie
	In L _{den}	zonder aftrek	
Bestaande woning Schoolstraat 24	46	tot 53	Redelijk tot goed
Vrijstaande nieuwbouwwoning aan Schoolstraat	45	tot 55	Matig tot goed
5 woningen in rij aan Verzetsstraat	45	tot 55	Matig tot goed

Geconcludeerd kan worden dat het akoestisch woon- en leefklimaat bij de woningen op de begane grondhoogte als 'goed' beoordeeld kan worden. Op de verdiepingshoogte geldt voor alle woningen een 'redelijk' woon- en leefklimaat en voor de voor- en zijgevels van de woningen in rij een beoordeling 'goed'.

Bij de nieuwbouwwoningen geldt op de verdiepingshoogte onder de kap een overwegend 'redelijk' woon- en leefklimaat. Enige uitzondering hierop is de voor- en noordelijke zijgevel van de vrijstaande woning en de meest noordelijke achtergevels van de woningen in rij, bij deze gevels valt de beoordeling van het woon- en leefklimaat net in de categorie 'matig'. Gezien het stedelijk karakter van het gebied waarin de herontwikkeling wordt gerealiseerd worden geluidbelastingen tot 63 dB aanvaardbaar geacht.

Toets aan Bouwbesluit

Indien de geluidbelasting niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarden en maatregelen aan de bron en in de overdrachtssfeer niet toereikend zijn, zijn mogelijk maatregelen bij de ontvanger noodzakelijk.

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder. Aangezien er vooralsnog een hogere waarde dient te worden vastgesteld voor de nieuwbouwwoningen van 52 dB, dienen deze woningen niet alleen te voldoen aan de minimale karakteristieke geluidwering van $GA,k = 20$ dB, maar zal de karakteristieke geluidwering moeten worden opgehoogd tot $GA,k = 21$ dB ($52 \text{ dB} + 2 \text{ dB aftrek} - 33 \text{ dB}$). Deze geluidwering wordt bij nieuwbouwwoningen vrijwel altijd gehaald. Voor de bestaande woning geldt een mogelijke aanvraag hogere waarde van 49 dB. Deze woning dient daarmee te voldoen aan een karakteristieke geluidwering van $GA,k = 18$ dB ($49 \text{ dB} + 2 \text{ dB aftrek} - 33 \text{ dB}$). Aangezien deze geluidwering lager is dan de minimaal vereiste geluidwering van 20 dB, wordt aan deze voorwaarde uit het Bouwbesluit altijd voldaan.

Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt daarom voor zowel de nieuwbouwwoningen als de bestaande woning niet noodzakelijk geacht.

Dit betekent dat het plan op dit onderdeel voldoet.

3.9 Kabels en leidingen.

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

In het plangebied en directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. De regulier aanwezige leidingen en rioleringen zullen worden gebruikt om de nieuwe woningen aan te sluiten op deze waterleiding en riolering.

3.10 Luchtkwaliteit.

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

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

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 6 woningen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13: Nibm tool.

3.11 Milieueffectrapportage.

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

Hier gaat het om de herziening van een bestemmingsplan voor de realisering van 6 woningen. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

3.12 Verkeer en parkeren.

Ontsluiting.

Het plangebied blijft ontsloten via de Schoolstraat. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitwegen. Door de realisering van de nieuwe woningen zullen er 36 voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden (Crow, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden). In de oude situatie was op deze locatie een maatschappelijke voorziening (kinderdagverblijf) aanwezig die meer voertuigbewegingen genereerde. De Schoolstraat is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.

Parkeren.

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Op het perceel Schoolstraat 24 zijn in de eindsituatie 7 woningen aanwezig.

Voor de nieuw te bouwen woningen is een parkeerberekening gemaakt met de volgende uitkomst:

De beleidsnota Parkeernormen heeft het kader voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Zuidplas. De basis voor de toets voor de parkeereis is neergelegd in CROW richtlijnen. In heel de gemeente Zuidplas wordt uitgegaan van de stedelijkheidsklasse 'matig stedelijk'. In bijlage 1 van de beleidsnota zijn de parkeernormen voor wonen opgenomen (zie figuur 14). Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de maximale norm.

Parkeren per woning	Rest bebouwde kom		Aandeel bezoekers
Parkeernormen koop, vrijstaand	Min.	Max.	0,3 pp per woning
Matig stedelijk	1,8	2,6	
Parkeernormen koop, tussen/hoek	Min.	Max.	0,3 pp per woning
Matig stedelijk	1,5	2,3	
Parkeernormen huurhuis, vrije sector	Min.	Max.	0,3 pp per woning
Matig stedelijk	1,5	2,3	

Figuur 14: Uitsnede parkeernormen uit beleidsnota Parkeernormen.

In het nieuwbouwplan wordt één vrijstaande woning en vijf rijtjeswoningen (tussen/hoek) gerealiseerd. Dit betekent voor het plan als volgt:

1 vrijstaande woningen $2,6 \times 1 = 2,6$ parkeerplaats

5 tussen/hoek woningen $2,3 \times 5 = 11,5$ parkeerplaats

Dit betekent dat er in het plan maximaal 14,1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd. Nu er in het plan 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd wordt voldaan aan de parkeereis.

Op het perceel worden 10 parkeerplaatsen voor algemeen gebruik aangelegd. In de voortuinen van de rijwoningen zullen 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Hierdoor komen er 14 parkeerplaatsen in het plangebied, derhalve voldoende in relatie tot genoemde norm.



Figuur 15: Algemene parkeerplaatsen in plangebied

3.13 Waterhuishouding.

Beleid

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak boven de 500m², dan moet deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt volgens NBW systematiek. Het plan wordt in het kader van het vooroverleg nog aan het Hoogheemraadschap voorgelegd.

Waterneutraal inrichten

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

500 m² extra verharding is daarom geen watercompensatie vereist. Nu het plangebied al geheel verhard is zal er geen extra verharding bijkomen. Eerder zullen de bewoners in de tuin verharding weghalen zodat er een afname van verharding zal plaatsvinden.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. De woningen worden voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegde watergang.

Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Veilig inrichten

De te realiseren woningen liggen niet in de primaire waterkering danwel op waterstaatsdoeleinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

.

4. Juridische plantoelichting

4.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

4.2 Wijze van bestemmen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 6 nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien de beperkte grootte van het plan zijn alleen de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' gebruikt.

4.3 Inleidende regels.

Begrippen

In dit artikel (hoofdstuk 1, artikel 1) zijn de in de regels gehanteerde begrippen verklaard.

Wijze van meten

Dit artikel (artikel 2) geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

4.4 Bestemmingsregels.

Tuin

Gebruik

De voortuinen van de woningen zijn bestemd tot ‘Tuin’. Binnen deze bestemming zijn tuinen, paden en in-en uitritten en ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

Gebruik

De hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied heeft de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ gekregen. Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie zijn hier toegestaan. Bijbehorende functies zoals voet- en fietspaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en objecten van beeldende kunst zijn ook toegestaan.

Bouwen

Er mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van 6 meter.

Wonen

Gebruik

De woningen zijn bestemd tot ‘Wonen’.

Naast de woonfunctie zijn hier aan-huis-verbonden beroepen en met afwijkingsbevoegdheid kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen met een maximum van 50 m² toegestaan, met de daarbij behorende paden, opritten, ongebouwde parkeervoorzieningen, tuinen, in – en uitritten en objecten van beeldende kunst.

Bouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De gronden gelegen buiten

het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m².

4.5 Algemene regels.

Anti-dubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mogen ondergeschikte bouwdelen de bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1.50 meter overschrijden. Daarnaast is een bepaling opgenomen voor bestaande maten.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald dat een gebruik van de gronden dat in strijd is met het bepaalde in de bestemmingregels niet is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor geringe afwijkingen van de bouwregels, voor zover al niet elders in de regels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden. Het is zeker niet de bedoeling dat dit artikel algemeen wordt toegepast om de maten te vergroten. Het is uitsluitend bedoeld om aan praktische problemen het hoofd te kunnen bieden.

Overige regels

In dit artikel is de werking van wettelijke bepalingen vastgelegd. In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een aantal gevallen een andere procedure, begrip en/of functie uit andere wettelijke regelingen van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan. Daarnaast is het ondergronds bouwen opgenomen.

4.6 Overgangs- en slotregels.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Bro.

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan.

5. Uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid Exploitatieplan

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Kostenverhaal.

Op de onderhavige locatie ligt thans een maatschappelijke bestemming. De opstallen staan al geruime tijd leeg. Er is momenteel geen ontwikkelperspectief binnen de maatschappelijke bestemming, waardoor het zinvol is om de bestemming van de gronden te wijzigen. Het doel is om van de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning te maken en op de opstallen zes nieuwe woningen te realiseren. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Vorbereidingsfase

Op grond van artikel 1.3.1 Bro dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging is gepubliceerd in het huis aan huisblad Hart van Holland.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader zal hen het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden. De eventuele ontvangen overlegreacties worden betrokken bij de verdere procedure.

Inspraak

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak mogelijk, dit is echter niet verplicht. De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen het bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Besloten is om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren, eventuele reacties kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen. Ook zal er een inloopavond worden gehouden om de omwonenden nader te informeren.

Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst alsmede in een huis-aan-huisblad (i.c. Hart van Holland). Tevens dient de kennisgeving langs elektronische weg te geschieden.

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan ‘Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel’ vanaf donderdag 12 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het raadhuis, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verzonden. Er is 1 zienswijze ingekomen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpwijzigingsplan tevens digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Er zijn 9 vooroverlegreacties ingekomen.

In de ‘Nota van beantwoording zienswijzen’ zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan ‘Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel’ ingediende zienswijzen en overlegreacties en de reacties van gemeentewege hierop opgenomen. Deze nota is als bijlage 4 bijgevoegd. Tevens is als bijlage 5 een tekening van de draaicirkels opgenomen.

De zienswijzen en overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld

