omgevingsvergunning

IJsseldijk-Noord 123
Ouderkerk aan den IJssel
Gemeente Krimpenerwaard

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1931.OG2108BG050-ON01*
Datum:	*2024-06-11*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. R. van der Made I dhr. F.M. Polderman*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210560*
Opdrachtgever:	*Verstoep bouwadvies architectuur*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Planbeschrijving 8

2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

3 Beleidskader 12

3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 19

4 Milieu- en omgevingsaspecten 23

4.1 Milieueffectrapportage 23
4.2 Bodem 24
4.3 Luchtkwaliteit 25
4.4 Geluid 26
4.5 Milieuzonering 27
4.6 Externe veiligheid 28
4.7 Waterhuishouding 31
4.8 Ecologie 33
4.9 Cultureel erfgoed 35
4.10 Verkeer en parkeren 37

5 Uitvoerbaarheid 40

5.1 Economische uitvoerbaarheid 40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de locatie aan de IJsseldijk-Noord 122 en 123 te Ouderkerk aan den IJssel te herontwikkelen. Op de locatie bevinden zich een voormalige steenfabriek en veehouderij. Omdat er geen bedrijfsopvolger is en de huidige eigenaren een stapje terug willen doen, is er een woonconcept met 29 extra wooneenheden bedacht. Hierin zijn dagbesteding en omzien naar elkaar belangrijke thema's.

Voor het beoogde initiatief is een principeverzoek ingediend. Op 20 januari 2021 heeft de gemeente Krimpenerwaard laten weten in principe akkoord te gaan en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan.

Het geldende bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005' staat het voorgenomen plan niet toe. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient gemotiveerd te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze motivatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de IJsseldijk-Noord 122 en 123 te Ouderkerk aan de IJssel in de gemeente Krimpenerwaard. De IJsseldijk-Noord is een lint in het meest westelijk deel van de gemeente Krimpenerwaard, dat aan de zuidoostzijde van de rivier de Hollandsche IJssel ligt. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie B, perceel 4357. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, wit omcirkeld (bron: Google Earth)

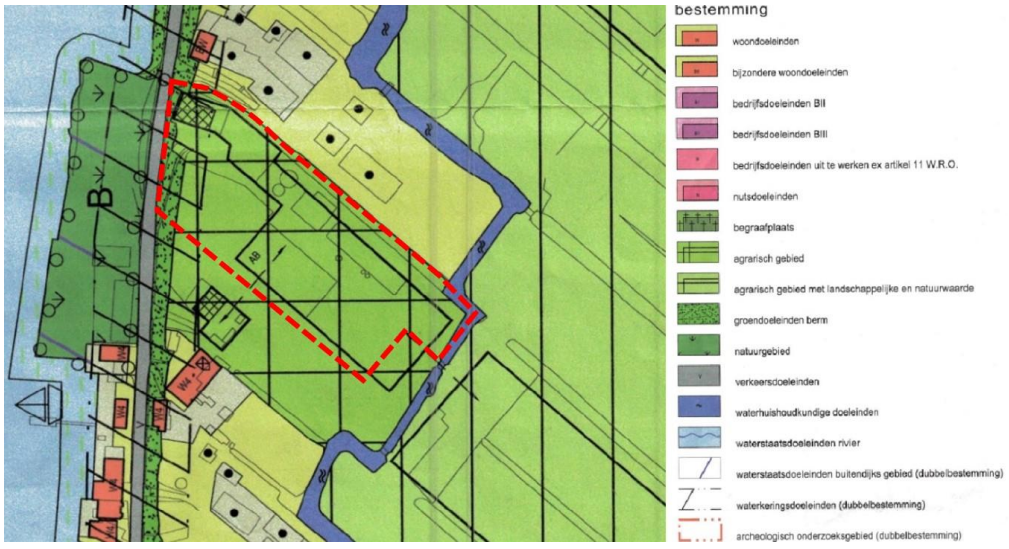


Begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de gronden in het westelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005', vastgesteld op 13 december 2007 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ouderkerk. Tevens is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard' van toepassing voor de planlocatie.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005' (plangebied rood omkaderd)

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'groendoeleinden berm', 'agrarisch gebied', 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde' en 'waterhuishoudkundige doeleinden'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'waterkeringsdoeleinden'.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden woningen gerealiseerd ter plaatse waar nu de bestemming 'agrarisch gebied' geldt. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan en het realiseren van de woningen is niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de

beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijbehorende motivatie.

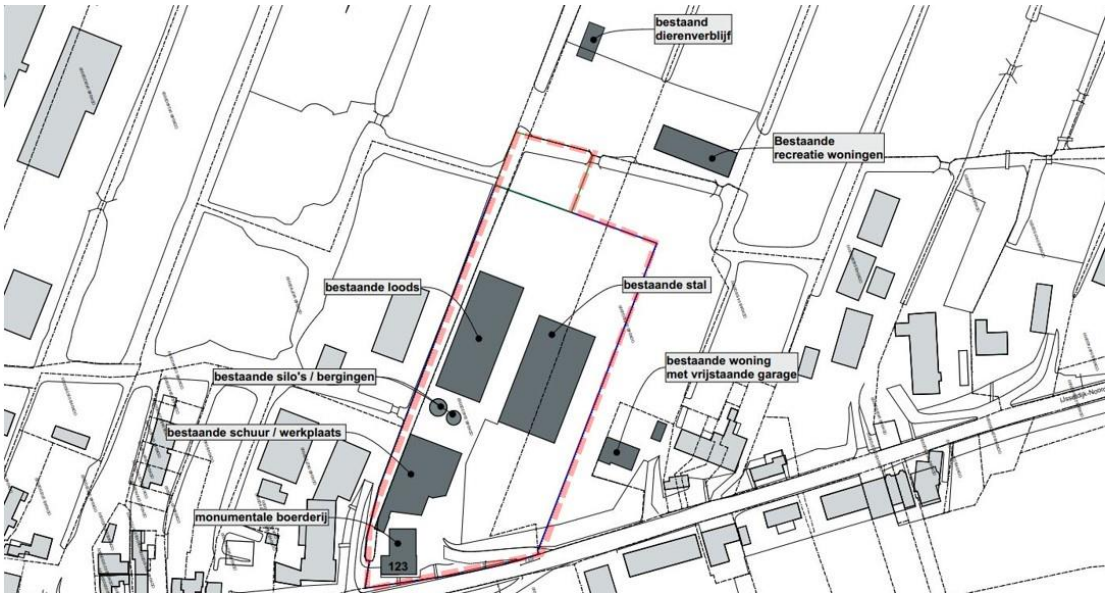
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 wordt vervolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarbij de uitkomsten van (voor)overleg en inspraak zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel van de voormalige steenfabriek en veehouderij en de (voormalige) bedrijfswoningen met erf gelegen aan de IJsseldijk-Noord 122 en 123. Op het perceel zijn meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Op de navolgende afbeelding is huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Situatietekening bestaande situatie, plangebied rood omkaderd (bron: Verstoep)

Aan de IJsseldijk 122-123 staat een gebouw dat gebouwd is in de eerste helft van de 19e eeuw en twee wooneenheden bevat. Het gebouw heeft twee bouwlagen met kap en staat geregistreerd als rijksmonument. Achter het monument staat een oude schuur met daarachter twee oude silo's.

In het midden van het plangebied staan een loods en een stal die door de veehouderij werden gebruikt. Deze zijn ook onderdeel van het plangebied. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Inrichting plangebied huidige situatie (bron: Verstoep)

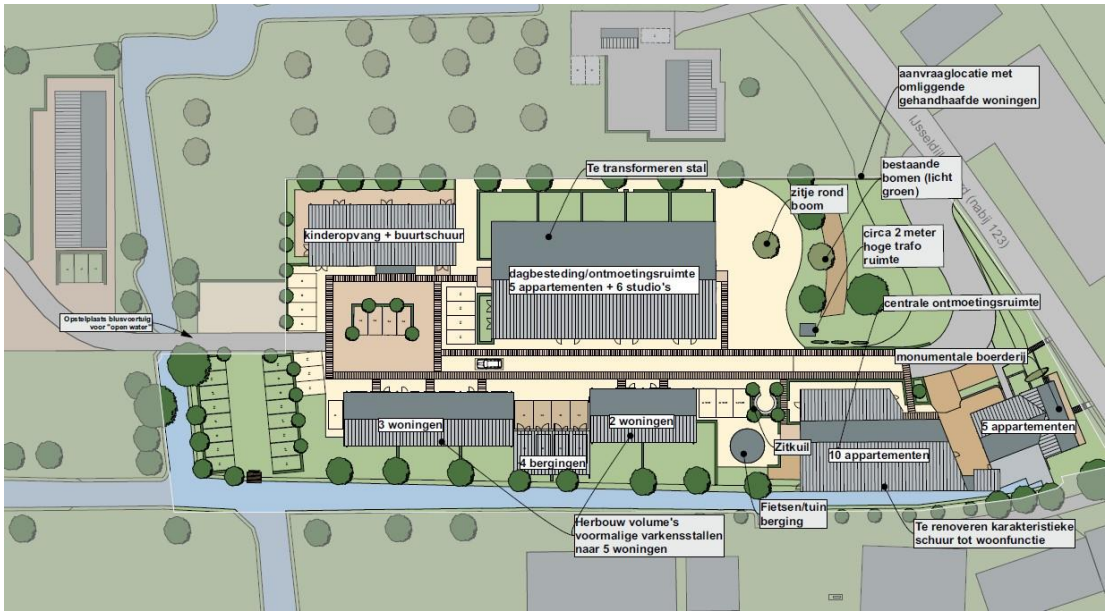
Ten zuidoosten van het perceel is in het recente verleden een gebouw van één bouwlaag met kap gerealiseerd met drie recreatiewoningen. Nabij de recreatieappartementen staat een gebouw dat dienst doet als dierenverblijf en opslag/berging. De recreatiewoningen en het dierenverblijf maken geen deel uit van het plangebied, maar zijn wel alleen via het plangebied te bereiken.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het terrein van de veehouderij herbestemd. Hiervoor zullen enkele sloopwerkzaamheden plaats vinden, waaronder de sloop van de meest noordoostelijk gelegen loods, die een fors volume van circa 4.900 m^3 heeft. In totaal worden er met de beoogde ontwikkeling 31 wooneenheden mogelijk gemaakt binnen de huidige bebouwing(scontouren), wat een toename is van 29 woningen ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Het woningaantal in de toekomstige situatie bedraagt 31.

Er wordt uitgegaan van een nieuw woon- en leefconcept waarbij ontmoeting en het omzien naar elkaar als een soort automatisme samen zullen gaan. Het doel is om een nieuw woon-, leef- en ondersteuningsconcept te realiseren dat ervoor zorgt dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en mantelzorgers worden ontzorgt. Dit woon- en leefconcept wordt 'Wonen met Meer' genoemd. Wonen wordt gecombineerd met veiligheid en ondersteuning aan de bewoners op locatie. Er is een beheerderspaar aanwezig waar de bewoners een beroep op kunnen doen als zij een steuntje in de rug nodig hebben, aan activiteiten willen deelnemen of ondersteuning behoeven bij het uitoefenen van hun hobby. Omdat er levensloopgeschikte woningen in het plan zitten, kan er zorg en verpleging in de woning worden geboden. Het beheerderspaar kan, als daar behoefte aan is, desgewenst de thuiszorg coördineren die door een externe (zorg)organisatie ambulant, bij de bewoner thuis, wordt geleverd. Rondom het beheer, maar ook de koop en huur zullen duidelijke uitgangspunten worden opgesteld, zodat iedereen die daar komt wonen en leven, af weet van de opzet: “samen-wonen-leven-geven-vragen”. Jong en oud, met of zonder beperking.

Op de navolgende afbeelding is de toekomstige situatie van het plangebied weergegeven.



Situatietekening plangebied toekomstige situatie (bron: Verstoep, 28 mei 2024)

Bebouwing en doelgroep

Het gebouw gelegen aan de IJsseldijk-Noord 122-123 is een monumentaal pand met twee wooneenheden. Met de beoogde ontwikkeling worden in dit pand vijf huur- en/of koopappartementen gerealiseerd. Dit zullen vijf woningen worden met een oppervlakte tussen de 60 m² en 100 m². Het realiseren van de woningen is mogelijk zonder ingrijpende aantasting van de waarden van het monument. In de schuur gelegen achter het monument worden appartementen gerealiseerd. Dit gebouw, bestaande uit twee bouwlagen met kap, wordt verbouwd om in tien huurappartementen te voorzien.

Ter plaatsen van de loods midden in het plangebied zullen respectievelijk drie en twee grondgebonden koopwoningen worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en worden gebouwd in een volume die vergelijkbaar is met de situatie voordat de loods werd geplaatst. Toen stonden op deze locatie twee lossen varkensstallen. De nieuwe woningen worden binnen de bestaande bebouwingscontouren gerealiseerd en krijgen een schuurachtige uitstraling. De andere stal in het midden van het plangebied wordt getransformeerd naar zes kleinere woningen en vijf studio's. Daarachter komt een gebouw dat dienst doet als buurtschuur en kinderopvang.

Naast woningen worden er gezamenlijke voorzieningen voor de nieuwe bewoners gerealiseerd. De buurtschuur wordt ingericht ten behoeve van de dagbesteding en er komt een kinderopvang. De buurtschuur kan eveneens dienen als ruimte voor ontmoeten en voor dagbesteding. Daarnaast kunnen de bewoners hier hun hobby uitoefenen. Het plan lijkt qua uitstraling op een boerenerf.

De onderstaande tabel toont de woningtypen die met de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

Woningtype	**Aantal woningen**
Twee-onder-een-kapwoning	2
Rij- en hoekwoningen (drie-onder-één-kapwoning)	3
Appartementen, huur (achter monument)	10
Appartementen, huur/koop (monument)	5
Kamerverhuur (kleine woningen)	6
Aanleunwoningen (studio's)	5
Totaal	**31**

Landschappelijke inpassing
Voor de beoogde ontwikkeling is een landschap-ecologisch inpassingsplan met begeleidende tekst opgesteld (Buit-teGewoon, d.d. 3 juni 2024, zie Bijlagen, bijlage 12). In het plan is, binnen de compacte ruimte die beschikbaar is, een inrichting gekozen die aansluit bij het karakter van de Krimpenerwaard, het geheel een groene uitstraling kan geven en die ruimte biedt aan diersoorten die karakteristiek zijn voor het de erf- en dijklinten in het gebied.

Cultuurhistorie
De planlocatie kent een lange geschiedenis. Van origine was hier een steenplaats of steenfabriek gevestigd. In verloop van tijd, met het sluiten van de steenfabriek, kreeg de locatie een agrarische functie. In paragraaf 4.9.2 is verder op de cultuurhistorie van de planlocatie ingegaan. Met de ontwikkeling is aandacht besteed aan de cultuurhistorie. De woning gelegen aan de IJsseldijk-Noord 122-123, die een monumentaal gebouw is, zal enkel inpandig verbouwd worden. De buitenkant van het pand zal zijn karakteristieke uiterlijk behouden. De schuur achter de woning zal verbouwd worden, maar wel in oude stijl. Ook bij de andere bebouwing op het plangebied is rekening gehouden met het karakter van het erf. Er wordt een buurtschuur/kinderopvang toegevoegd.

Duurzaamheid
Het plan wordt in het kader van een duurzame ontwikkeling zo duurzaam mogelijk uitgevoerd en ingericht. Naast de woningen, die als BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) worden gerealiseerd, wordt ook de openbare ruimte zo duurzaam mogelijk ingericht. Daarbij kan worden gedacht aan klimaatadaptatie (onder andere minder verharding, het tegengaan van hittestress, zo lang mogelijk vasthouden van water), inzetten op verrijking van de biodiversiteit, maximaal vergroenen door onder andere ‘groene’ parkeerplaatsen.

Verkeer en parkeren
De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de IJsseldijk-Noord. Door het plangebied zelf zal de bestaande weg behouden worden. De woningen in het plangebied worden hiermee ontsloten. Om aan de parkeerbehoefte te voldoen worden er in het plangebied in totaal 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. In paragraaf 4.10.2 wordt de parkeerbehoefte nader toegelicht.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Voorliggend plan is kleinschalig van aard, waardoor het geen landelijke gevolgen heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambitie die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot ruimte voor klimaatadaptatie en een goede fysieke leefomgeving, door het groene karakter van het perceel te behouden en de woning verder van de dijk af en duurzaam te bouwen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van een ruimteljke onderbouwing. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de ruimtelijke onderbouwing een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat artikel 3.16 Bro ook van toepassing is op een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een '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 blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 woningen. In het onderhavige geval worden er per saldo 29 woningen toegevoegd. In totaal gaat het om 31 woningen, terwijl er in de huidige (planologische) situatie twee woningen aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling wordt gezien de omvang aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte
Bij een stedelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden dat er behoefte is aan de ontwikkeling binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. De aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft 29 woningen.

Behoefte aan woningen
De behoefte aan de woningen komt nader aan bod in de Regionale Agenda Wonen 2019 van de Regio Midden-Holland en de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 (zie paragraaf 3.3.2). Op basis van autonome huishoudensprognoses wordt er in de gemeente tot 2040 een huishoudensgroei van 2.650 huishoudens verwacht. Om de kernen leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden kiest de gemeente om in te zetten op de realisatie van 4.000 woningen in de periode 2023-2040.

Er is voornamelijk behoefte aan koopwoningen, maar er is behoefte aan voor woningen in het goedkope segment. Tevens is de verwachting dat, gezien dat het aantal ouderen in Nederland de komende jaren zal blijven groeien, er een groeiende vraag zal ontstaan voor huisvesting van senioren binnen de regio en de gemeente. De vergrijzing zet zich de komende jaren voort. Met name deze groep heeft effect op de woningmarkt. Zo is er sprake van gezinsverdunning en neemt het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens sterk toe. Deze groeiende groep senioren heeft een andere woningvraag, waarbij de behoefte aan woongerelateerde zorgondersteuning toeneemt.

Op basis hiervan is de conclusie gerechtvaardigd dat er behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied.

Bestaand stedelijk gebied
Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De gronden in het plangebied zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Echter is het plangebied momenteel wel bebouwd. De beoogde woningen worden binnen de bestaande bebouwing(scontouren/volumes). Er is geen sprake van een toename in het ruimtebeslag.

Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. *Ruimtelijke hoofdstructuur*

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. *Ambities en sturing*

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie

- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

3. *Omgevingskwaliteit*

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. *Beleidskeuzes*

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Navolgend worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader omschreven.

Laag van de ondergrond
Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzetting' en 'rivierdeltacomplex - rivierklei/veen'. Bij ontwikkelingen in het rivierengebied dient het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar gehouden te worden. De onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap worden bij ontwikkelingen herkenbaar en in stand gehouden. Het plangebied is gelegen aan een dijk welke ca. 3 meter hoger ligt dan het plangebied. Deze zal met de beoogde ontwikkeling zichtbaar en herkenbaar blijven. Er is binnen het plangebied verder geen verschil tussen komgronden en oeverwallen zichtbaar en er zijn verder geen onregelmatige patronen en reliëf herkenbaar.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich in een veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. De relevante richtpunten voor het veen(weide)landschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

In het voorgenomen plan wordt het huidige verkavelingspatroon zoveel mogelijk gerespecteerd door onder andere de lengtesloten te handhaven. De beoogde nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bebouwing. Hierdoor is geen sprake van een verandering in het openheid van het plangebied. Het voorgenomen plan doet daardoor geen afbreuk aan de openheid.

Door de ligging aan het lint van de IJsseldijk zijn tevens de richtpunten van 'linten' en 'rivierdijk' van belang. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwingsconcentraties langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Bij een dijklint staan woningen op of tegen de dijk. Met de beoogde ontwikkeling wordt de monumentale woning alleen inpandig verbouwd. De buitenkant van het gebouw zal identiek blijven. Ook de achtergelegen bebouwing zal passend zijn bij een boerenerf. Hiermee wordt het karakter van het lint zoveel mogelijk geborgd.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voornoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Krimpenerwaard'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Herkenbaar waterrijk veen(weide)
De veenweidepolders lopen door tot aan de rivierdijken. Hier is het hoogteverschil geleidelijk en hier is geen duidelijke oeverwal te onderscheiden. Het contrast van de verdichte dijklinten op de oeverwal en het open veenweidegebied dient beleefbaar te zijn. Doorzichten over opstrekkende verkaveling vanaf de wegen op de dijk moet zoveel mogelijk behouden blijven. Het veenweide karakter wordt ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie slechts beperkt ervaren. Desalniettemin blijft het contrast tussen het dijklint en het open veenweidegebied behouden.

Weg door stad en land
Alle rivierdijken zijn toegankelijk waarbij de weg op de kruin van de dijk ligt. Het profiel en de continuïteit van de dijk dient behouden te blijven. Voor de beleefbaarheid van het landschap wordt de weg op de kruin van de dijk gehouden. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op de weg. De huidige kwaliteiten van de weg op de dijk blijven dan ook behouden.

Linten blijven linten
Het plangebied ligt aan een dijklint met achterwetering. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke structuur van de verkaveling langs de dijk. Met de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met het karakter van het lint. Alle nieuwe bebouwing in het plangebied zal komen op de locatie van bestaande bebouwing. De doorzichten op het achterland worden hiermee zo veel mogelijk behouden.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit verbetert en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De provinciale verordening verstaat onder bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op perceelniveau en past bij de aard en de schaal van het gebied. De algemene regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn niet alleen van toepassing op nieuwbouw, maar ook op hergebruik (functiewijziging) van bestaande bebouwing. Hergebruik kan veelal worden gezien als 'inpassen'. Ook als hergebruik gepaard gaat met een geringe uitbreiding, kan nog sprake zijn van 'inpassen', afhankelijk van het effect op de omgeving. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten voldoet.

Beschermingscategorie
Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. De provinciale verordening verstaat onder bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

1. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
2. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
3. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
4. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

In paragraaf 3.1.3 is gemotiveerd waarom er is gekozen voor een locatie buiten bestaand stad- en dorpsgebied. De hoofdopzet van de beoogde ontwikkeling is geënt op het bestaande erf. De structuur van het landschap wordt met de beoogde ontwikkeling zo veel mogelijk behouden. Met de beoogde ontwikkeling

wordt één van de stallen gesloopt. Ter plaatse van de stal worden nieuwe woningen gebouwd welke in massa en vorm aansluiten op de te slopen stal. De rest van de woningen wordt in de bestaande bebouwing gerealiseerd. Hier vinden inpandige verbouwing plaats zodat het uiterlijk, vorm en massa van de panden zoveel behouden blijft. Door de woningen in de bestaande bebouwing te realiseren en door het behouden van de vorm en massa bij de nieuwbouw kan de openheid en structuur van het plangebied zoveel mogelijk behouden blijven. Het plangebied zal één cluster vormen waarbij het bestaande karakter als boerenerf wordt behouden. De inpandige verbouwing van de monumentale woning zorgt ervoor dat de monumentale waarde binnen het plangebied zichtbaar en tastbaar blijft. Een schaal, passend bij de IJsseldijk-Noord en de overgang met het landelijk gebied, is het uitgangspunt.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties.*

De provinciale verordening verstaat onder bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Bij het voorgenomen plan is in paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de locatie niet groter is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering
In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag
Rondom het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

Overstroming
De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een kleine kans op overstromingen van 1/300 tot 1/3.000 per jaar geldt. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

Hitte
In het landelijk gebied speelt het thema hittestress meestal geen rol. Door de ligging in een groene omgeving kan gesteld worden dat dit voor het plangebied ook geldt. Er komen warmtepompen met koeling in de woningen. Daarnaast worden bestaande bomen binnen het plangebied behouden en is het voornemen een wat forsere boom in het voorerf plaatsen. Deze bomen maar ook de bomen boven het buitenzitje geven verkoeling. Mensen kunnen ook in de schaduw van het gebouw gaan zitten of onder de boom bij de vlonder aan de waterkant.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. In de huidige situatie zijn er al verschillende watergangen aanwezig rondom het plangebied. Daarnaast is er reeds voldoende groen aanwezig dat water vast kan houden. De bestaande bebouwing staat in kleigrond die vochtig genoeg is. De gebouwen staan al jaren goed en recht en vertonen geen problemen. Dit komt mede door de naastgelegen waterpartij en omdat het water vanaf de dijk naar beneden stroomt. De bestaande ligboxenstal is onderheid, maar de keldervloer/fundatie is voldoende diep gefundeerd en staat niet droog. Houten paalkoppen zitten voldoende diep onder water (onder kelders of oplangers).

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

Op 14 juli 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard de omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard geeft de gemeente aan wat zij belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving. Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij'-principe. Dit betekent dat de gemeente positief staat tegenover nieuwe initiatieven en samen met initiatiefnemers kijkt hoe deze gerealiseerd kunnen worden. De omgevingsvisie is daarmee de lat waarlangs de initiatieven worden gelegd.

Om de omgevings- en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard ook voor de toekomst te borgen, heeft de gemeente in de omgevingsvisie aangegeven wat de gemeente en gemeenschap de belangrijkste waarden binnen de Krimpenerwaard vinden. Dit worden de “Krimpener-waarden” genoemd. De “Krimpener-waarden” zijn als volgt opgedeeld:

- Waarden van heel de Krimpenerwaard;
- Waarden per gebied;
- Waarden van de kernen.

De waarden van heel de gemeente Krimpenerwaard worden beschreven aan de hand van verschillende thema's, de waarden per gebied worden beschreven per gebied en de waarden van de kernen staan beschreven in het rapport 'Koers en Kader Krimpenerwaard'.

In het derde hoofdstuk van de omgevingsvisie komen de visie en speerpunten aan bod. Hierin worden voor verschillende deelgebieden de speerpunten aangegeven. Deze speerpunten worden verderop in de omgevingsvisie toegelicht. In het laatste hoofdstuk van de visie beschrijft de gemeente hoe ze de geest van de Omgevingswet tot uitvoer wil brengen. De gemeente Krimpenerwaard ziet de Omgevingswet als kans om meer te werken vanuit wensen en signalen vanuit de samenleving en vertrouwen en minder vanuit regels.

Vitale kernen

De kernen zijn het hart van de gemeenschap in de Krimpenerwaard. Hier wonen, werken en ontmoeten mensen elkaar. Hier zijn bloeiende verenigingen, doen mensen hun boodschappen, gaan kinderen naar school en wordt er gesport. Voor alle kernen zet de gemeente onder andere in op de volgende speerpunten:

- sociale verbinding bevorderen;
- toename woningen in relatie tot behoefte;
- een diverser woningaanbod;
- passende maatschappelijke voorzieningen;

- ruimte voor vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid;
- bevorderen gezondheid;
- gezond en veilig woon- en leefklimaat;
- toeristische en recreatieve voorzieningen ontwikkelen;
- klimaat adaptieve inrichting in de kernen;
- samenwerken aan goede waterkwaliteit;
- toekomstbestendige winkelgebieden.

Planspecifiek
Het plangebied is volgens de omgevingsvisie gelegen in het 'Krachtig buitengebied; Duurzaam leven'. Hierbij hoort een aantal speerpunten, waaronder het versterken van de linten behoud van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing door passende herbestemming (zoals wonen, recreatie en toerisme, andere agrarische verdienmodellen en duurzame ontwikkelingen), en een diverser woningaanbod. Als gevolg van de vergrijzing zijn er minder jongeren en juist steeds meer ouderen binnen gemeente. Deze vergrijzing van de samenleving leidt er toe dat er steeds meer vraag is naar woningen voor ouderen en voor woonconcepten die bij deze doelgroep aansluiten. De gemeente geeft aan een diverse en flexibele woningvoorraad, passend bij de lokale behoefte van verschillende doelgroepen en generaties, mogelijk wil maken. De gemeente biedt ruimte aan eigen wooninitiatieven en staat open voor nieuwe, onderscheidende en creatieve woonvormen. Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied herontwikkeld naar een erf met in totaal 31 woningen en een buurtschuur. Bij de herontwikkeling wordt uitgegaan van een nieuw woon-, leef- en ondersteuningsconcept gerealiseerd. Dit woonconcept zorgt er voor dat dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit woonconcept wordt ook wel 'Wonen met meer' genoemd. Wonen wordt gecombineerd met veiligheid en ondersteuning aan de bewoners op locatie. Met de deze ontwikkeling wordt ingespeeld op de vergrijzing van de samenleving en de behoefte vanuit de samenleving om toch langer thuis te kunnen blijven wonen. Dit is in lijn met de visie van de gemeente om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de veranderende doelgroepen.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

3.3.2 Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

Op 4 juli 2023 heeft de raad van de gemeente Krimpenerwaard de Woonvisie Krimpenerwaard ‘Vitale kernen in het groen’ vastgesteld. In deze woonvisie zet de gemeente in op het versterken van de vitale kernen, zodat iedereen beschikt over een passende woning en kan wonen in een prettige en passende woon- en leefomgeving.

De gemeente wil tot 2040 4.000 woningen bouwen. Locaties binnen de kernen zijn schaars. En waar er nog ruimte is, wil de gemeente ook groen behouden. Daarom zal de gemeente vooral aan de randen van de kernen moeten bouwen. Hierbij heeft de gemeente de aandacht voor de ruimtelijke en groene structuur. Van de 4.000 woningen zet de gemeente in op 30% sociale huurwoningen. Ook zet de gemeente in op de bouw van middenhuur en betaalbare koopwoningen. In totaal moet 75% van de woningen in nieuwbouwplannen betaalbaar zijn.

De woonvisie geeft in hoofdlijnen aan hoe de gemeente in samenspraak met de gemeenschap de toekomst van de gemeente Krimpenerwaard ziet. Daarbij is rekening gehouden met de kwaliteiten en waarden van Krimpenerwaard. De hoofddoelstelling is uitgewerkt aan de hand vier pijlers. Samen zorgen zij ervoor dat de hoofddoelstelling behaald kan worden:

- Pijler 1 - Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Pijler 2 - Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
- Pijler 3 - Wonen, zorg en welzijn
- Pijler 4 - Duurzaamheid

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling bestaat in planologische zin uit het mogelijk maken van 29 extra woningen waarbij een woonconcept wordt gehanteerd wat ervoor zorgt dat mensen langer zelfstanding kunnen blijven wonen. De beoogde ontwikkeling heeft daarmee aansluiting met de tweede en derde pijler van de woonvisie.

De gemeente Krimpenerwaard biedt ruimte aan initiatiefnemers van (ver)nieuwe(nde) woonconcepten, eventueel in combinatie met andere functies, zoals werken, recreatie of cultuur. Dit is het handelsmerk van de Krimpenerwaard. Hergebruik van bestaand vastgoed en de eigen inzet van inwoners hebben hierbij prioriteit. De gemeente nodigt inwoners en ondernemers graag uit om vernieuwende woonconcepten te realiseren. Het realiseren van het concept 'wonen met meer' is in lijn met de woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard. Er is sprake van aansluiting op de woonvisie, omdat met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op de groeiende behoefte naar woningen voor oudere en de ontwikkeling dat ouderen langer thuis willen blijven wonen. Met de beoogde ontwikkeling worden kleinere huurwoningen en levensloopbestendige woningen gerealiseerd, bedoeld voor ouderen, maar ook voor starters.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard 2017

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (vastgesteld op 13 december 2016) vormt de welstandsnota van de gemeente Krimpenerwaard. Het doel bij deze nota is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische waarden een rol te geven bij ontwikkelingen.

Op de niveaukaart is voor elk gebied in de gemeente Krimpenerwaard het minimale toetsingsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in 'soepel', 'gewoon' en 'bijzonder'.

Op de gebiedenkaart zijn gebieden met samenhangende bebouwingstypologieën aangegeven. Per gebied zijn in de nota een beschrijving, waardering en enkele uitgangspunten opgenomen. Naast de gebieden zijn op de gebiedenkaart gebieden met een ontwikkelingskader aangegeven. Dit zijn de gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

Planspecifiek
Op de niveaukaart is aangegeven dat voor het plangebied een bijzonder welstandsniveau geldt. Op de gebiedenkaart is het plangebied aangeduid als het landschapsgebied 'Hollandsche IJssel'. De linten langs de Hollandsche IJssel hebben een diepe opstrekkende verkaveling. Kenmerkend zijn de doorzichten op het achterland. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op dijk of staan bij uitzondering haaks hierop. De bebouwing staat op enige afstand van de dijk op het lager gelegen land en soms aan de dijk op kruinhoogte. Enkele panden staan buitendijks. Rooilijnen volgen dijk of verkaveling en verspringen onderling. De beoogde situering van nieuwe bebouwing is met voornoemde richtlijnen in lijn.

Het slopen van de verouderde bebouwing en het transformeren van de bestaande bebouwing dient te resulteren in een kwaliteitsverbetering van het perceel en het initiatief dient in lijn te zijn met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard 2017. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2017 vormt het welstandskader bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

3.3.4 Klimaatadaptatiestrategie Krimpenerwaard

Op 21 december 2021 heeft de gemeente Krimpenerwaard de Klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. De opgave waar de gemeente Krimpenerwaard voor staat is helder: in 2050 een klimaatbestendige en waterrobuust ingerichte gemeente zijn. De gemeente dient om dat doel te bereiken een klimaatadaptatiestrategie op te stellen. Het doel van de klimaatadaptatiestrategie voor de gemeente Krimpenerwaard is aanpassen aan het veranderende klimaat en het voorkomen ofwel verminderen van de negatieve gevolgen hiervan om de hieruit voortvloeiende schade zoveel mogelijk te beperken. De wijze waarop de gemeente dit wil gaan realiseren is samengevat onder de noemer 'klimaatadaptatiestrategie'. De klimaatadaptatiestrategie bevat zes pijlers: informeren, stimuleren, verankeren, verplichten, meekoppelen en onderzoeken. Deze pijlers zijn de kern van de strategie.

Planspecifiek
In de klimaatadaptatiestrategie geeft de gemeente aan het gedachtengoed van het Zuid-Hollandse Convenant Klimaatadaptief Bouwen te omarmen. Dat betekent dat de gemeente klimaatadaptieve elementen sturend laat zijn bij nieuwbouw. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland. Deze toetsing is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd (Verstoep, zie Bijlagen, bijlage 13).

Met betrekking tot de ambities zoals vastgelegd in de Klimaatadaptatiestrategie gemeente Krimpenerwaard wordt bij de bouw van de woningen en de buurtschuur in ieder geval uitgegaan van gasloos bouwen en het gebruik van duurzame energievoorzieningen, waarbij onder andere kan worden gedacht aan warmtepompen. Daarnaast is sprake van duurzaam ruimtegebruik waarbij de beoogde nieuwe bebouwing ter plaatse, of in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Bij de bestrating wordt waterdoorlatende bestrating/parkeerplaatsen toegepast. Er wordt geen gebruik gemakt van niet-uitlogende materialen en het hemelwater wordt afgekoppeld en de afvloeiing hiervan komt uit op de omliggende watergangen.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Krimpenerwaard.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018 en ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet op de ligging, de functiewijziging, de omvang van het project en het aantal nieuwe woningen wordt beoogde ontwikkeling aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

In dit verband is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Buro SRO, d.d. 5 juni 2024, zie Bijlagen, bijlage 11). Hierin zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de milieugevolgen in beeld gebracht. Op basis hiervan dient geconcludeerd te worden er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent de verlening van de omgevingsvergunning. Het opstellen van een m.e.r.(-beoordeling) zal geen verder inzicht verschaffen in de relevante milieuaspecten.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Planspecifiek
Er dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het toekomstige gebruik. In onderhavig geval gaat het onder andere de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonfunctie. Aangezien een woonfunctie een strenger bodemgebruik betreft dan de huidige agrarische bestemming, is aan de hand van een bodemonderzoek onderzocht of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik (LAWIJN, d.d. 29 juni 2022, zie Bijlagen, bijlage 1).

Algemene bodemkwaliteit
In de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, nikkel, lood, zink, PCB en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke tot matige bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen. In de ondergrond ter plaatse van het noordwestelijk gedeelte van de locatie zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood, zink, minerale olie en PCB aangetroffen. Zintuiglijk is ook geringe bijmenging van sporen puin waargenomen. In de ondergrond ter plaatse van het zuidoostelijk gedeelte van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd. Bij het onderzoek op asbest is in de geroerde laag in de bovengrond op het noordwestelijk gedeelte van de locatie en in de puinhoudende verhardinglaag op het zuidoostelijk gedeelte van de locatie, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.

Olieopslag en voormalige ondergrondse dieselolietank
In de boven- en de ondergrond op het terreindeel bij de olieopslag en de voormalige dieselolietank is, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreiniging met minerale olie geconstateerd. In het grondwater bij de olieopslag en de voormalige ondergrondse dieselolietank is geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

Slootdempingen
In de geroerde laag in de ondergrond van de noordoostelijk gesitueerde slootdemping zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Ook in de afwijkende slibhoudende laag in de ondergrond aan de oostzijde van de locatie zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. In de slibhoudende laag in de ondergrond ter plaatse van de westelijke slootdemping zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met kobalt en PCB aangetroffen. Bij het onderzoek op asbest is in de puinhoudende verhardinglaag in de toplaag van de noordoostelijke slootdemping, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd. In het grondwater ter plaatse van de noordoostelijke slootdemping is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde. In het grondwater ter plaatse van de westelijke slootdemping is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen.

Conclusie
Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen herinrichting en het toekomstige gebruik. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect bodem.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Krimpenerwaard (regio Midden-Holland).

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In het kader van de ruimtelijke procedure moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ verslechtert. Indien het plan wel ‘in betekenende mate’ bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling bestaat in planologische zin uit het mogelijk maken van 29 extra woningen. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Aangezien er in de huidige situatie op de planlocatie een veehouderij mogelijk is voorziet de beoogde ontwikkeling in een aanzienlijke verbetering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'NSL monitoring' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 17,7 µg/m³, 10,7 µg/m³ en 18,7 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van meerdere woningen, die een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder is. Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de IJsseldijk-Noord dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden. Uit het uitgevoerde onderzoek (Sain milieuadvies, d.d. 2 juni 2023, zie Bijlagen, bijlage 2) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Groenendijk voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting vanwege de IJsseldijk-Noord overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op de gebouwen A (monumentale boerderijwoning) en B (daarachterliggende karakteristieke schuur). Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde. Voor de overige gebouwen voldoet de geluidbelasting vanaf de IJsseldijk-Noord aan de voorkeursgrenswaarde.

Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting door de IJsseldijk-Noord zijn vanuit landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Daarom zijn hogere waarden vanwege de IJsseldijk-Noord nodig, voor de monumentale boerderijwoning en de daarachterliggende karakteristieke schuur. Er kan voldaan worden aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid om de hogere waarden te kunnen vaststellen. Het binnenniveau in de nieuwe woningen is in het kader van het HGW-beleid en een goede ruimtelijke ordening een aandachtspunt. Omdat de geluidbelasting op de gebouwen A (monumentale boerderijwoning) en B (daarachterliggende karakteristieke schuur) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet voor de omgevingsvergunning bouwen een onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd worden. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd (Sain milieuadvies, d.d. 8 maart 2024 en 2 april 2024, zie Bijlagen, bijlage 9 en 10). Bij toepassing van de genoemde materialen uit het onderzoek voldoet de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid.

4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. Het plangebied ligt aan een doorgaande verkeersroute van Ouderkerk aan den IJssel, Gouderak, Gouda, in een bebouwingslint met burgerwoningen, agrarische functies en voormalige agrarische functies. Derhalve is sprake van een 'gemengd gebied'.

Planspecifiek
Met voorliggende onderbouwing worden meerdere woningen mogelijk gemaakt. Tevens is er een kinderdagverblijf beoogd. Derhalve ziet de ontwikkeling toe op het realiseren van milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Milieugevoelige activiteiten
Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 31 wooneenheden mogelijk gemaakt. Een woning is een milieugevoelig object. Derhalve is gekeken naar de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied. De onderstaande tabel toont de relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

Bedrijf/ activiteit	*Adres*	*SBI-2008*	*Milieucategorie*	*Richtafstand (m)*	*Afstand tot plangebied (m)*
veehouderij (melkvee en paarden)	IJsseldijk-Noord 89, Ouderkerk aan den IJssel	0141, 0142, 0143	3.2	100	283
veehouderij (melkvee en paarden)	IJsseldijk-Noord 147, Ouderkerk aan den IJssel	0141, 0142, 0143	3.2	100	125

De bovenstaande tabel toont aan dat er aan de richtafstanden van de relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied worden voldaan. Derhalve kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in hun activiteiten worden beperkt.

Milieubelastende activiteiten
Met de beoogde ontwikkeling zal de buurtschuur in het midden van het plangebied, in combinatie met dagbesteding, gebruikt worden als locatie voor een kinderdagopvang. De buurtschuur zal gebruikt worden voor de opvang van peuters en als BSO-locatie. Een kinderopvang behoort tot milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Op een afstand van ca. 12 meter ten westen van de buurtschuur worden nieuwe woningen gerealiseerd. Daarmee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de gegeven richtafstanden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied ontwikkeld tot het woonconcept 'Wonen met meer', waar de dagbesteding en het omzien naar elkaar als een soort automatisme samen zullen gaan. Er worden binnen het plangebied verschillende type woningen gerealiseerd en naast woningen worden er ook gezamenlijke voorzieningen voor de nieuwe bewoners gerealiseerd. Het gaat hier om een buurtschuur en ontmoetingsruimten. Het realiseren van een kinderdagverblijf in de buurtschuur is onderdeel van dit woonconcept. Het betreft een kleinschalig kinderdagverblijf, dat qua schaal en aard passend is bij de rest van het plangebied. Het toepassen van de richtafstand voor een gemengd gebied wordt bij het beoogde woonconcept passend geacht. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, wat betekent dat er niet aan een richtafstand van 30 meter maar aan 10 meter moet worden voldaan. Zoals eerder aangegeven is de afstand van het kinderdagverblijf tot aan de dichtstbijgelegen woning ca. 12 meter. Daarmee wordt er aan de richtafstand voor een gemengd gebied voldaan. Het beoogde kinderdagverblijf is daarmee geen belemmering goed woon- en leefklimaat bij de naastgelegen woningen binnen of buiten het plangebied.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van het aspect milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6}-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5}-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

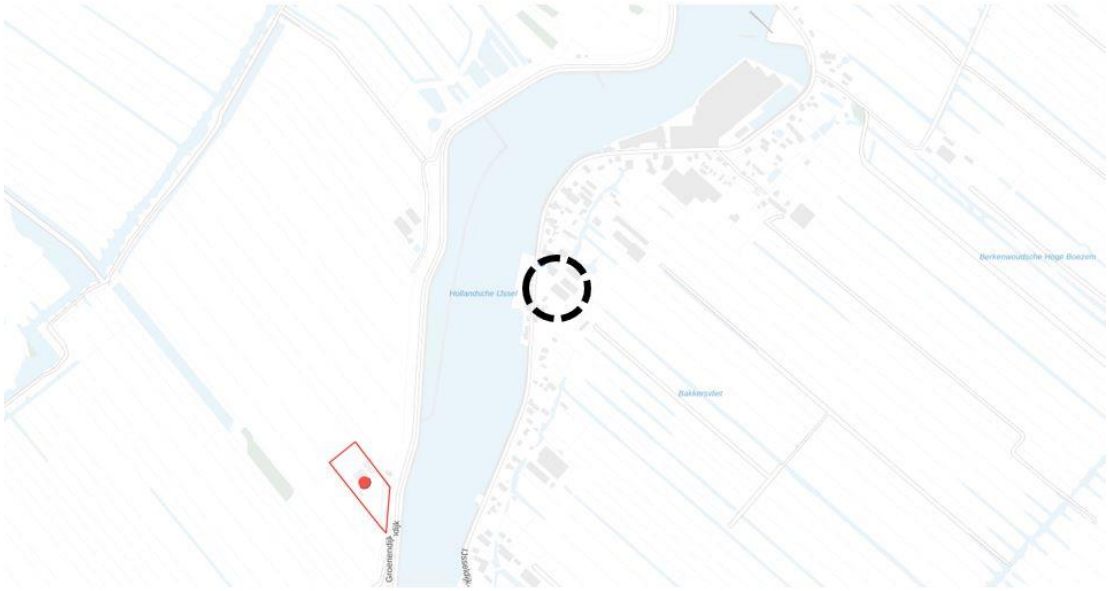
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de

redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek
Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied is zwart omcirkeld)

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er ten zuidwesten van het plangebied een risicovolle inrichting aanwezig is. Het gaat hierbij om een propaantank van een relatief beperkte omvang, die onder de werking van het Activiteitenbesluit vallen. De vereiste veiligheidsafstanden reiken niet tot in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor in de omgeving van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.7.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.7.2 Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het plangebied valt onder hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De missie van dit hoogheemraadschap luidt: 'Droge voeten en schoon water'. Deze missie heeft betrekking op de veiligheid en de waterkwaliteit, en is uitgewerkt in het missiestatement: veiligheid voor inwoners en bedrijven, voldoen aan de complexe wateropgave in stedelijk en landelijk gebied, efficiënt en doelmatig werken, oog voor het waterschap als functionele overheid en voor de wijze waarop de organisatie naar buiten treedt.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Uit berekeningen zal blijken hoeveel ruimte voor compenserende waterberging nodig is. De aanleg van de bergingsvoorziening komt voor rekening van plannemer van de ruimtelijke ingreep.

Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de regio Midden-Holland. HHSK zorgt voor bescherming tegen overstromingen, een passend waterpeil, schoon oppervlaktewater, de zuivering van afvalwater en de wegen, opdat mensen hier kunnen wonen, werken en recreëren.

De veranderende maatschappelijke en fysieke omstandigheden geven richting aan de accenten binnen het waterbeheer. Deze accenten vormen de rode draad voor het werk van het hoogheemraadschap in de komende planperiode: HHSK staat voor doelmatig en duurzaam waterbeheer en staat in directe verbinding met de omgeving. Zo blijft het mogelijk bij het uitvoeren van de waterschapstaken soepel mee te bewegen met de klimatologische, technische en maatschappelijke ontwikkelingen. Duurzaam financieel beheer blijft de basis.

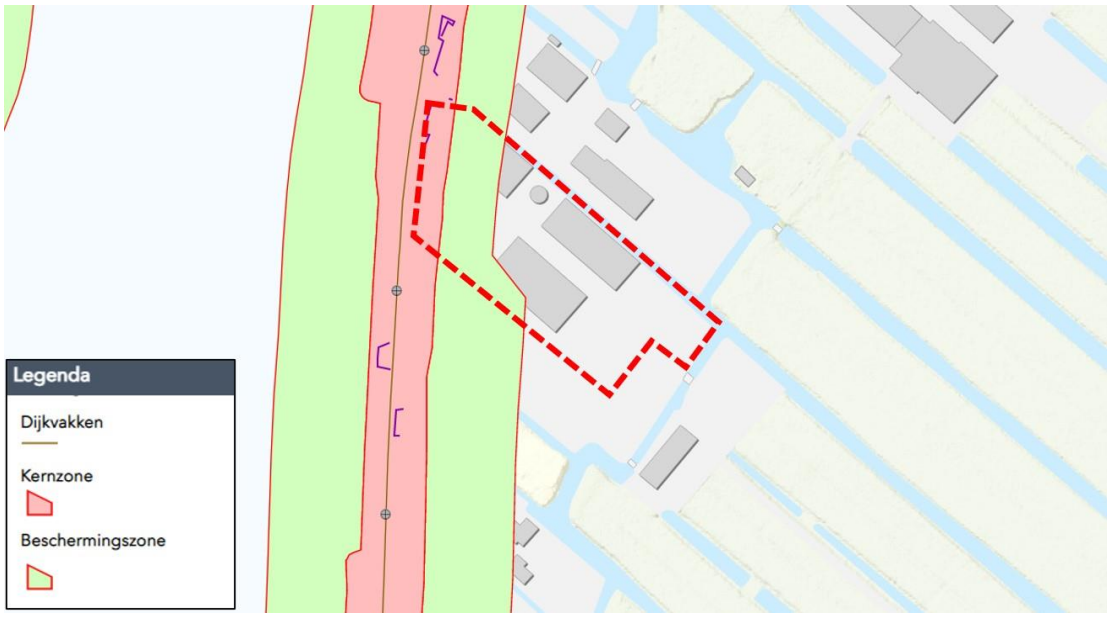
4.7.3 Watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
In het kader van de watertoets worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's beschouwd. In onderhavige situatie is sprake van herstructurering van een perceel in het buitengebied. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht.

Watercompensatie
De gronden van het plangebied zijn in de huidige situatie deels verhard. Met het voorgenomen plan wordt grotendeels ter plaatse van bestaande bebouwing en verharding woningen gerealiseerd. Delen van de bestaande verharding worden met de beoogde ontwikkeling omgezet tot groenperken. Voor de parkeerplaatsen binnen het plangebied zal halfverharding gebruikt worden. Wel wordt de buurtschuur/kinderopvang buiten de bestaande verharding opgericht. Bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding dient watercompensatie plaats te vinden. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een toename van ca. 250 m² aan verharding. Omdat de toename in verharding beperkt blijft, verharding wordt omgezet naar groenperken en parkeerplaatsen met halfverharding worden gerealiseerd is watercompensatie voor de beoogde ontwikkeling niet aan de orde.

Waterkeringen en watergangen
Om te bepalen of er belangen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard betrokken zijn bij het voorgenomen plan is de legger van het hoogheemraadschap geraadpleegd. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze legger.



Uitsnede kaart waterkeringen Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (plangebied rood omkaderd)

Voorgaande afbeelding laat zien het een deel van het plangebied is gelegen binnen de kernzone en binnen de beschermingszone. De watergangen in het plangebied zijn in de legger aangewezen als 'water' of als 'overig water'. Deze watergangen blijven gehandhaafd. Uit de beleidsregels bij de keur blijkt dat er door het hoogheemraadschap een vergunning kan worden verleend voor de verschillende werkzaamheden die plaatsvinden binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering.

Initiatiefnemer heeft afstemming met het hoogheemraadschap gehad. De vergunning voor de aanleg van de ontsluiting van het plangebied (inrit) is reeds verleend. Er vinden verder geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de waterkering. Omdat de toename in verharding beperkt blijft en de watergangen behouden worden, heeft het hoogheemraadschap mondeling verklaard geen opmerkingen op de beoogde ontwikkeling te hebben.

Riolering en afkoppeling
De afvalwaterafvoer (DWA)zal aangesloten worden op de gemeentelijke drukriolering. Het hemelwater infiltreert in de bodem en/of vloeit af naar het oppervlaktewater. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

Conclusie
Er is reeds een vergunning van het hoogheemraadschap verleend voor de werkzaamheden in de kern- en beschermingszone van de waterkering. De overige wateraspecten vormen geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die

zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met het initiatief wordt bebouwing gesloopt wat mogelijk een negatief effect heeft op beschermde flora en fauna, beschermde natuurgebieden en/of beschermde houtopstanden. Derhalve is er een quickscan Wet natuurbescherming voor de planlocatie uitgevoerd (Bui-TeGewoon, d.d. december 2021, zie Bijlagen, bijlage 3). Het plangebied is zowel administratief als door middel van veldonderzoek beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten en situaties in het kader van de Wet natuurbescherming en op de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden.

Beschermde natuurgebieden

Uit het onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling geen effecten heeft op beschermde gebieden. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen effecten verwacht op de Natura-2000 gebieden, het Nationaal Natuur Netwerk of andere bij provinciale verordening beschermde gebieden. Er zullen als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen effecten van de voorgenomen ontwikkeling op weidevogels of andere natuurdoelen optreden.

Omdat de beoogde ontwikkeling in de gebruiks- en aanlegfase gepaard gaat met de uitstoot van stikstof is een stikstofberekening uitgevoerd (Verstoep bouwadvies architectuur, d.d. 10 oktober 2023, zie Bijlagen, bijlage 4). De afstand van het plangebied tot het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura-2000 gebied 'Biesbosch' bedraagt ruim 16 km. Het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein is nog niet als een stikstofgevoelig natura 2000-gebied opgenomen in AERIUS, maar is wel al aangemeld bij de Europese Commissie als stikstofgevoelige natuurgebied. Derhalve is er voor dit gebied in de stikstofberekening een rekenpunt opgenomen. Uit de berekening volgt dat er in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen significante effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Hieruit volgt de conclusie dat er met het oog op de Wet natuurbescherming voor het onderdeel stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Beschermde soorten

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet geschikt is voor zwaarder beschermde soorten landzoogdieren. Tevens is het plangebied niet geschikt voor vleermuizen. Voor de beoogde ontwikkeling is geen ontheffing aanvraag voor het onderdeel broedvogels en jaarrond beschermde nesten noodzakelijk, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt en of voorafgaand aan werkzaamheden een broedvogelcheck op de te bewerken locaties wordt uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen vanuit de soortgroep amfibieën met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden, mits het zorgvuldigheid beginsel Wet natuurbescherming wordt gehanteerd. In het kader van beschermde soorten leiden de bevindingen niet tot de noodzaak voor de aanvraag van ontheffingen en of een specialistisch vervolg onderzoek, mits aan mitigerende en compenserende voorwaarden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect ecologie. Conform de Wet Natuurbescherming geldt voor alle plant- en diersoorten een zorgplicht (artikel 1.11). Het is raadzaam om tijdens de bouwactiviteiten alert te zijn op de aanwezigheid van fauna en indien dieren worden gesignaleerd deze zorgvuldig te verplaatsen naar een veilige locatie in de omgeving en advies in te winnen bij een ecoloog.

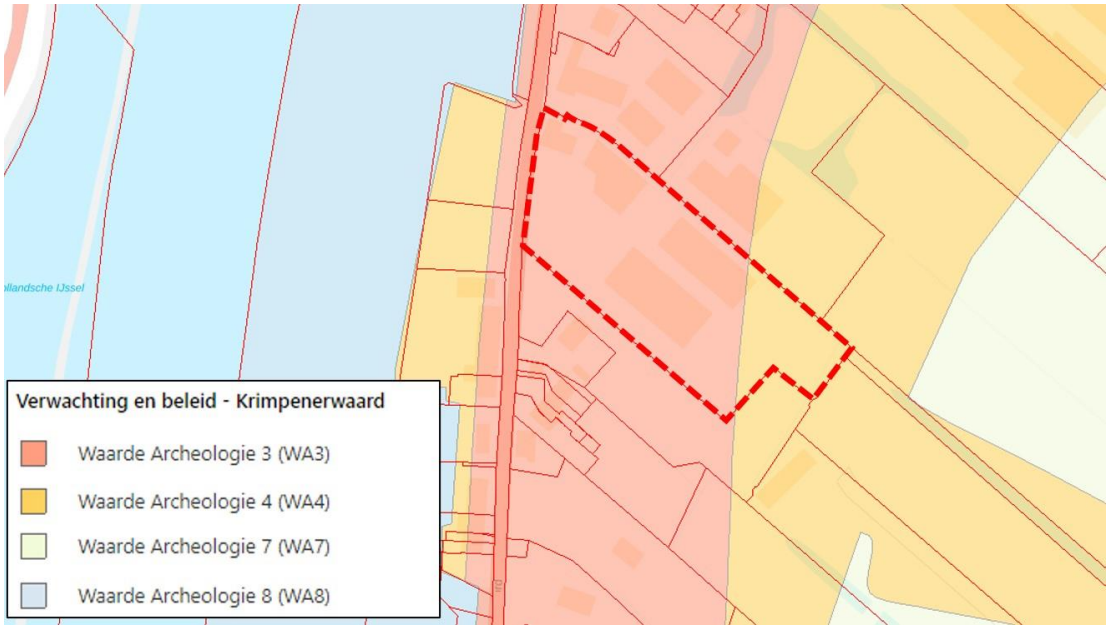
4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Via Atlas Archeologie van de Omgevingsdienst Midden-Holland is de archeologische beleidskaart geraadpleegd. De onderstaande afbeelding toont een uitsneden van de archeologische beleidskaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied is rood omkaderd)

De bovenstaande afbeelding toont aan dat de gronden van het plangebied de 'Waarde Archeologie 3 (WA3) en 'Waarde Archeologie 4' (WA4) hebben. Voor WA-3 is een onderzoeksverplichting van kracht bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m en groter dan 100 m². Voor WA-4 is een onderzoeksverplichting van kracht bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m en groter dan 1.000 m².

Met de beoogde ontwikkeling wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande funderingen en/of is de bodem reeds verstoord door de aanwezigheid van mestkelders. Uit het milieukundig bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2) volgt dat de locatie ter hoogte van het nieuwe gebouw voor de kinderopvang/buurtschuur geroerd/verstoord is. De adviseur archeologie van de Omgevingsdienst Midden-Holland heeft op 1 maart 2024 een bezoek gebracht aan de locatie en heeft vier grondboringen gezet om te controleren of de bodem dusdanig verstoord was dat een archeologisch onderzoek niet nodig zou zijn. Ter hoogte van de bouwlocatie is een klein gronddepot aangetroffen. Uit de boringen blijkt dat de bodem geroerd is tot circa 60 cm onder het maaiveld. Er is een slap pakket sterk zandige klei aanwezig dat natuurlijk aandoet. Dit pakket gaat over in een laag compacte natuurlijke klei. In de bodem is een enkel stukje baksteen aanwezig. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten waargenomen. Verder wordt maaiveld iets opgehoogd tot het niveau van de vloer van de nabijgelegen stal. Op basis van de bodemopbouw, het

ontbreken van archeologische resten en de voorgenomen ophoging is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
In het plangebied zijn meerdere monumentale gebouwen aanwezig. Om de cultuurhistorische waarden van het plangebied in beeld te brengen is er een bouwhistorische quickscan uitgevoerd (Bureau Helsdingen, d.d. 4 juli 2019, zie Bijlagen, bijlage 5).

De boerderij IJsseldijk-Noord 122-123 kent een lange geschiedenis die begon als steenplaats. Nadat de vraag naar IJsselsteentjes afnam, kregen de gebouwen omstreeks 1916 een agrarische functie. Het erf heeft vervolgens na diverse verbouwingen het huidige aanzien gekregen.

Kenmerkend voor het erf is de geschiedenis waarbij een steenplaats verandert in een boerderij. Deze geschiedenis toont zich in een gelaagde opbouw van het erf. Naast het monumentale hoofdgebouw, de voormalige directeurswoning, staat op het erf een spoelhuis, boenstoep. Tevens bevindt zich op het erf een grote schuur die waarschijnlijk nog dateert uit de periode als steenplaats en mogelijk dienst deed als opslag. Op het erf zijn ook nog twee verbouwde kuilgrassilo's aanwezig. Al deze bijgebouwen zijn hoog of positief gewaardeerd op cultuurhistorische waarden.

Verder is er een groot aantal bijgebouwen die horen bij latere fases in de agrarische ontwikkeling en de meer actuele verbrede agrarische bedrijfsvoering. De gebouwen die horen bij de schaalvergroting in de melkveehouderij uit de tweede helft van de 20e eeuw hebben geen cultuurhistorische waarde. Voor een deel zijn deze gebouwen de opvolgers van de voorgangers, zoals de spantenloods die in de plaats kwam van de varkensschuren, Zij hebben daarmee geen cultuurhistorische waarde op zichzelf, maar vormen wel een onderdeel van de historische gelaagdheid van het erf.

Met de beoogde ontwikkeling is rekening gehouden met de cultuurhistorie van het plangebied. Bij het transformeren van de bebouwing wordt het karakter van de bebouwing behouden. De monumentale woning wordt enkel intern verbouwd, het uiterlijk van de woning zal behouden blijven. De monumentale schuur, gelegen achter de woning, wordt zo verbouwd dat het karakter hiervan niet verloren gaat.

In het voorgenomen plan wordt rekening gehouden met het verkavelingspatroon van het veenweidelandschap, dat ter hoogte van het plangebied beperkt ervaren wordt (zie ook paragraaf 3.2.1). Daarmee dient geconcludeerd te worden dat er als gevolg van het voorgenomen plan nagenoeg geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn kencijfers voor de verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
In de beoogde situatie staan er in het plangebied in totaal 31 woningen. In de huidige situatie staan er op het plangebied twee woningen. Daarnaast is er op het plangebied momenteel nog een veehouderij gevestigd. Voor de beoogde ontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Integraal Verkeersadvies, d.d. 6 juni 2024, zie Bijlagen, bijlage 6).

Verkeersgeneratie
Uitgaande van het gestelde in het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard is het plangebied gelegen in het 'buitengebied' in een 'niet stedelijk' woonmilieu. Met behulp van de VNG-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' is de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied berekend. Aan de oostzijde van het plangebied staan tevens drie recreatiewoningen. Omdat deze enkel via het plangebied te bereiken zijn (recht van overpad), zijn deze ook in de berekening van de verkeersgeneratie meegenomen.

De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie in de beoogde situatie.

Functie	Aantal woningen / oppervlakte (m² bvo)	Verkeersgeneratie per woning / 100 m² bvo	Verkeersgeneratie (mvt per etmaal)
Koop, twee-onder-een-kap	2	7,8	15,6
Koop, tussen/hoek	3	7,4	22,2
Koop, etage, goedkoop	10	5,6	56,0
Huur, etage, midden/goedkoop	5	4,1	20,5
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	6	2,1	12,6
Aanleunwoning en serviceflat	5	2,6	13,0
Recreatiewoning	3	2,1	7,2
Kinderopvang	225	37,4	84,2
Totaal			**231,3**

De 31 woningen samen met de kinderopvang, hebben een verkeersgeneratie van afgerond 231 voertuigbewegingen per weekdag. Per werkdag is sprake van een verkeersgeneratie van 254 mvt per etmaal (1,11 x 231). Omgerekend naar een twee uurs-spits levert dit 51 mvt per 2 uur op. De drukste autospits zal de avondspits zijn. Naar verwachting rijdt 80% van het verkeer richting Ouderkerk aan de IJssel en 20% richting het noorden (Gouda). Dit betekent dat de auto intensiteit op de IJsseldijk-Noord richting het zuiden verhoogd wordt met 22 mvt/uur in het drukste spitsuur en met 18 mvt/uur in de rest van de spits.

Richting het noorden zal de IJsseldijk-Noord extra worden belast met 6 mvt/uur in het drukste spitsuur. Dit is verwaarloosbaar ten opzichte van de huidige verkeersstroom op de IJsseldijk-Noord. Buiten de spits is de toename van het verkeer in beide richtingen op de dijk tevens verwaarloosbaar.

Het bovenstaande betreft een worst-case scenario. Bij de berekening is geen rekening gehouden met de bestaande verkeersgeneratie van de agrarische bedrijfsvoering.

Verkeersveiligheid
Met een verkeersveiligheidstoets is in beeld gebracht of er sprake is van verkeersveiligheidsrisico's (Integraal Verkeersadvies, d.d. 6 juni 2024, zie Bijlagen, bijlage 6). Met de verkeersveiligheidstoets is getoetst of de verkeersveiligheid optimaal gewaarborgd wordt of dat er nog tekortkomingen zijn ten aanzien van de verkeersveiligheid. Reeds is de uitrit van de planlocatie met 6,5 meter verbreed. Het in- en uitgaand verkeer kan elkaar goed passeren en de aansluiting op de dijk beschikt over voldoende ruimte om in- en uit te draaien. De verbreding van de oprit biedt voldoende soelaas om een verkeersveilige aansluiting te garanderen.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de omliggende wegen de toename in voertuigbewegingen op kunnen vangen. Er zal sprake zijn van een verkeersveilige aansluiting met de IJsseldijk-Noord. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard' (vastgesteld op 29 januari 2019). Hierin wordt verwezen naar de gemiddelde parkeernormen van het CROW en dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden.

Planspecifiek
Met de beoogde ontwikkeling komen er in het plangebied 31 woningen te staan. Tevens komt er een kinderopvang. Met behulp van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' is de parkeerbehoefte berekend. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ is het plangebied gelegen in het 'buitengebied' in een 'niet stedelijk' woonmilieu.

Onderstaande tabel toont het benodigde aantal parkeerplaatsen in het plangebied.

Functie	Aantal woningen / oppervlakte (m² bvo)	Gemiddelde parkeer-norm per woning / 100 m² bvo	Minimale parkeer-norm per woning / 100 m² bvo	Gemiddelde parkeer-behoefte	Minimale parkeer-behoefte
Koop, twee-onder-een-kap	2	2,2	1,8	4,4	3,6
Koop, tussen/ hoek	3	2,0	1,6	6,0	4,8
Koop, etage, goedkoop	10	1,6	1,2	16,0	12,0
Huur, etage, midden/ goedkoop	5	1,4	1,0	7,0	5,0
Kamer-verhuur, zelfstandig (niet-studenten)	6	0,7	0,6	4,2	3,6
Aanleunwo-ning en serviceflat	5	1,2	1,0	6,0	5,0
Kinderopvang	225	1,5	1,2	3,4	2,7
Totaal				**47,0**	**36,7**

Gezien het bovenstaande moeten er in het plangebied minimaal 37 en gemiddeld 47 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Wanneer rekening wordt gehouden met aanwezigheidspercentages zijn er minimaal 34 parkeerplaatsen benodigd. In het plan zijn nu 39 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm. De parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk aan de achterzijde (oostzijde) aangelegd. De gemeente adviseert om een locatie direct onder aan de dijk te reserveren voor nog 6 extra parkeerplaatsen, om hier de mogelijkheid te hebben de parkeerplaatsen op te plussen tot de gemiddelde norm. Deze kunnen dan te zijner tijd, half verhard in het groen/onder de bomen worden gerealiseerd, mocht parkeren een terugkerend probleem worden.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aan de minimale parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381 voldaan. In het parkeeronderzoek wordt onderbouwd dat de minimale parkeerkencijfers passend zijn. (Integraal Verkeersadvies, d.d. 6 juni 2024, zie Bijlagen, bijlage 6). Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2°en 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In beginsel dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Een ieder kan beroep instellen. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie
Het initiatief is besproken met de omwonenden van het plangebied. In verband met de toentertijd geldende coronaregels, kon er geen fysieke participatiebijeenkomst worden georganiseerd. Om deze reden zijn de dichtstbijzijnde omwonenden rondom de projectlocatie op de hoogte gebracht middels een informatiefolder en een persoonlijk gesprek. Alle reacties zijn verzameld, waarna er een samenvatting van de verschillende gegevens is opgesteld (zie Bijlagen, bijlage 7). De reacties op de ontwikkeling waren voornamelijk positief. Vooralsnog zijn er geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Op 1 juli 2023 heeft er een informatiemiddag plaatsgevonden bij Den Dikken Boom. Tijdens de infomiddag waren rond de 100 personen aanwezig. Tijdens deze middag waren Verstoep, Wonen met Meer, Waardse Kids kinderopvang en Samen Investeren aanwezig om een presentatie te geven, informatie te delen (stands) en om vragen te beantwoorden. De aanwezigen bestonden uit een mix van geïnteresseerden die een woning zoeken, buren en mensen die graag betrokken zijn. Er is wederom positief gereageerd op de

ontwikkeling. Er was veel belangstelling naar de woningen en het unieke woonconcept. Een samenvatting van de middag is toegevoegd als bijlage (zie Bijlagen, bijlage 8).