

DROST IJSERMANSINGEL, MOORDRECHT

Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

21 mei 2026

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	21 mei 2026
KENMERK	20250443/221510/
PROJECT	Moordrecht, bopa Appartementengebouw Drost IJsermansingel
PROJECTLEIDER	[redacted]
OPDRACHTGEVER	Mozaïek Wonen
PROJECTNUMMER	20250443
STATUS	Concept



DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

1. INHOUD

1. Inhoud **4**

1. Inleiding **7**

1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging projectlocatie 7
1.3 Leeswijzer 8

2. Beschrijving van project en omgeving **9**

2.1 Huidige situatie 9
2.1.1 Feitelijke situatie 9
2.1.2 Relevante regels omgevingsplan 12

2.2 Toekomstige situatie 14
2.2.1 Herstructurering Jaren 50 wijk 14
2.2.2 Ontwikkeling 14
2.2.3 Inpassing project in de omgeving 19

2.3 Juridische activiteiten 20
2.3.1 Inleiding 20
2.3.2 Omgevingsplanactiviteiten in strijd met het omgevingsplan 20

2.4 Milieueffectrapportage 20
2.4.1 Algemeen 20
2.4.2 Toetsing en conclusies 21

3. Participatie en advies **22**

3.1 Participatie omgeving 22
3.2 Omgevingstafel 23
3.3 Advies gemeenteraad 23

4. Beleid en instructieregels **24**

4.1 Inleiding 24
4.2 Rijksbeleid 24
4.2.1 Nationale omgevingsvisie 24

4.3 Provinciaal beleid en instructieregels 24
4.3.1 Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland 24

4.4 Waterschapsbeleid 25
4.5 Gemeentelijk beleid 26
4.5.1 Omgevingsvisie Gemeente Zuidplas 26
4.5.2 Woonvisie 2025 26
4.5.3 Nota Omgevingskwaliteit 26

5. Thema's van de fysieke leefomgeving **28**

5.1 Algemeen 28
5.1.1 Beoordelingskader 28

5.1.2 Afweging instructieregels Bkl 28
5.1.3 Afweging instructieregels provinciale omgevingsverordening 29
5.1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 31

5.2 Omgevingsveiligheid 32
5.2.1 Instructieregels 32
5.2.2 Toetsing en conclusie 32

5.3 Water 33
5.3.1 Instructieregels 33
5.3.2 Toetsing 33
5.3.3 Conclusie 35

5.4 Luchtkwaliteit 35
5.4.1 Instructieregels 35
5.4.2 Toetsing en conclusie 35

5.5 Geluid door wegen spoorwegen en industrieterreinen 36
5.5.1 Instructieregels 36
5.5.2 Toetsing en conclusie 36

5.6 Bodem 37
5.6.1 Instructieregels 37
5.6.2 Toetsing en conclusie 38

5.7 Cultureel erfgoed 38
5.7.1 Instructieregels 38
5.7.2 Toetsing 39
5.7.3 Conclusie 39

5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking 40
5.8.1 Instructieregels 40
5.8.2 Toetsing 41
5.8.3 Conclusie 41

5.9 Mobiliteit en parkeren 41
5.9.1 Wettelijk kader 41
5.9.2 Toetsing 42
5.9.3 Conclusie 44

5.10 Ecologie: gebiedsbescherming 44
5.10.1 Wettelijk kader 44
5.10.2 Toetsing 44
5.10.3 Conclusie 46

5.11 Ecologie: soortenbescherming 46
5.11.1 Wettelijk kader 46
5.11.2 Toetsing 47
5.11.3 Conclusie 48

5.12 Bezonning/ schaduwhinder 48
5.12.1 Wettelijk kader 48
5.12.2 Toetsing 49
5.12.3 Conclusie 49

5.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 49

5.13.1 Wettelijk kader 49
5.13.2 Toetsing 49
5.13.3 Conclusie 49

6. Economische uitvoerbaarheid 50

6.1 Kostenverhaal 50
6.2 Nadeelcompensatie 50

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 51

7.1 Belangenafweging 51
7.2 Omgevingsplanactiviteiten 51
7.3 Conclusie 51

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Drost IJsermansingel in Moordrecht, gemeente Zuidplas, wilt Mozaïek Wonen een appartementencomplex met 27 woningen realiseren. De ontwikkeling maakt deel uit van de herontwikkeling van de Jaren 50 wijk in Moordrecht. Dit plan is gemaakt in samenwerking tussen woningcorporatie Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas. De ontwikkeling was in een eerder stadium opgenomen in het bestemmingsplan '50'er jaren buurt Moordrecht'. Na een uitspraak van de afdeling bestuursrecht van de Raad van State is het onderdeel van het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van het appartementencomplex mogelijk zou maken vernietigd en uit het bestemmingsplan geknipt. Hierna is ervoor gekozen om het appartementencomplex opnieuw uit te werken, en deze mogelijk te maken met een omgevingsvergunning.

De ontwikkeling bevat omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gemeente Zuidplas. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: bopa). Deze aanvraag moet worden beoordeeld op basis van de beoordelingsregels die voor een bopa gelden. Deze aanvraag dient te worden getoetst aan de beoordelingsregels, waaronder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende onderbouwing voorziet hierin. Ook aan geldend beleid en beleidsregels wordt getoetst. In dit document wordt onderbouwd of aan deze beoordelingsregels en beleid(sregels) wordt voldaan.

1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie ligt in de Jaren 50 wijk in Moordrecht aan de Drost IJsermansingel. de projectlocatie wordt aan de zuid- en oostkant begrenst door de straten Drost IJsermansingel, Oost Waalstraat en een singel. Aan de noordkant ligt de Graaf Willemstraat en aan de westkant grenst de projectlocatie nog direct aan andere woningen. In figuur 1.1 is de ligging van de projectlocatie weergegeven. De projectlocatie bevindt zich binnen de kadastrale percelen Moordrecht C 2581 en C 6.443. In paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de huidige situatie van de locatie.



Figuur 1.1: Ligging projectlocatie

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en voorgenomen situatie. De huidige situatie beschrijft het bestaande gebruik en de aanwezige bebouwing op de projectlocatie. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor de projectlocatie, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft of en hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp. Vervolgens toetst Hoofdstuk 4 aan het relevante beleidskader en toetst Hoofdstuk 5 aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 7 concludeert tenslotte of met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. BESCHRIJVING VAN PROJECT EN OMGEVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

Omgeving

De projectlocatie ligt in de Jaren 50 wijk. Dit is een gebied in Moordrecht dat direct tegen de oude dorpskern aan ligt. De woningen zijn in de naoorlogse wederopbouwperiode gebouwd. De woningen hebben op verschillende plaatsen funderingsproblemen en zijn al enkele malen door middel van groot onderhoud hersteld. Daarnaast is de energetische kwaliteit en het wooncomfort matig en niet meer van deze tijd. De bouwkundige en bouwfysische staat van de huidige woningen laat dus te wensen over, waardoor deze vervangen moeten worden.

Op dit moment kent de Jaren 50 wijk een verscheidenheid aan woningtypen, namelijk: rijwoningen, beneden/bovenwoningen, maisonnettes en portiekflats. In totaal betreft het 175 sociale huurwoningen, waarvan 112 meergezinswoningen en 63 eengezinswoningen.



Figuur 2.1: Ligging projectlocatie (rood omlijnt) en de gehele herontwikkeling (oranje omlijnt).

Voor de herontwikkeling van de gehele wijk is een deel al gesloopt en begonnen aan de bouw van de nieuwe woningen. Figuur 2.1 laat de huidige stand van zaken van de herontwikkeling zien. Aan de noordkant van het gebied (deelgebied 1 & 2a) zijn de oude woningen gesloopt en begonnen aan de bouw van de nieuwe eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen (Sluislaan en Schielandstraat). Ook heeft het nieuwe appartementengebouw in het noordwesten van het

gebied, het hoogste punt bereikt (Koningin Julianastraat). Volgens de huidige planning worden de eerste woningen begin december 2025 opgeleverd. In het najaar van 2025 begin de sloop in deelgebied 2b. De bebouwing achter de projectlocatie, deelgebied 3a, wordt over ongeveer een jaar gesloopt.



Figuur 2.2: Deelgebieden fasering (bron: Mozaïek wonen)



Figuur 2.3: Appartementengebouw Koningin Julianastraat & nieuwbouw fase 1 (bron: Mozaïek wonen)

Projectlocatie

De huidige bebouwing binnen de projectlocatie (deelgebied 3b) zijn twaalf beneden boven woningen die verdeeld zijn over twee bouwblokken. Tussen de twee bouwblokken loopt een pad naar de achtertuinen waar ook schuren staan. De woningen hebben een voortuin waarna de stoep, groene berm en de weg ligt.



Figuur 2.4: Woningen binnen de projectlocatie (Bron: Google Earth)



Figuur 2.5: Drost IJsermansingel vanaf noordzijde (Bron: Google Earth)

2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Het omgevingsplan gemeente Zuidplas en Omgevingsplan gemeente Zuidplas - Wijziging beleidsneutrale regels (in werking sinds 17-03-2026) bevat de regels voor de projectlocatie.

Op dit moment staan de regels nog op verschillende plaatsen, te weten in:

a. de besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder:
    1. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
    2. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
    3. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
    4. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;
b. de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
c. de bruidsschat (zie artikel 22.1 van de Omgevingswet);
d. voorbeschermingsregels (als onderdeel van het beoordelingskader).

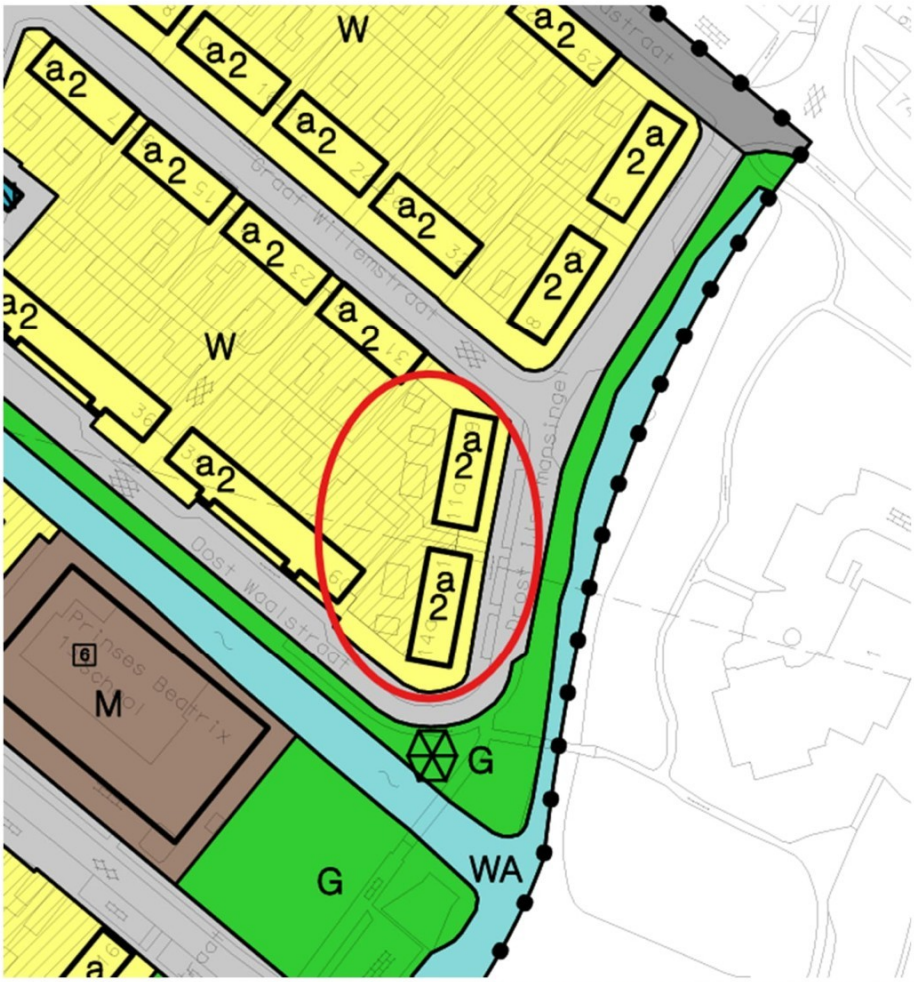
Ad a1. Het bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan
Binnen de projectlocatie geldt de Beheersverordening Moordrecht. De beheersverordening is ingezet ter actualisatie van de bestemmingsplannen die de maximale 'houdbaarheidsdatum' van 10 jaar hebben overschreden en waarin geen grote ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. In de beheersverordening zijn de regels van het bestemmingsplan 'Moordrecht-West' van toepassing verklaard voor de projectlocatie.
Op basis van de planologische regeling uit het bestemmingsplan 'Moordrecht West' (vastgesteld 16-05-2006) geldt ter plaatse van projectlocatie de bestemming 'Wonen'. Verder geldt de aanduiding 'erf'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen met de bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken - geen gebouwen zijnde - erven, tuinen, parkeervoorzieningen en water.

Figuur 2.6 laat de uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Moordrecht West' zien.
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende relevante bepalingen:

- de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- indien op de kaart in een bouwvlak de aanduiding "a" (aaneengesloten woningen) voorkomt de woningen slechts aaneengesloten gebouwd mogen worden;
- het aantal bouwlagen van een woning niet meer mag bedragen dan op de kaart per bouwvlak is aangegeven, met dien verstande, dat, waar de gronden op de kaart mede zijn voorzien van de aanduiding "Toren", de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
- per bouwperceel, ten hoogste 60% van de gronden bebouwd mag worden met hoofdgebouwen, aanbouwen of bijgebouwen, waarbij de totale grondoppervlakte van de aanbouwen en/of bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 40 m²;
- indien de oppervlakte van bestaande aanbouw en/of bijgebouwen meer bedraagt dan 40 m², deze oppervlakte gehandhaafd mag blijven maar niet mag worden vergroot;



Figuur 2.6: Uitsnede bestemmingsplan 'Moordrecht-West' met de projectlocatie rood omcirkeld

Binnen de projectlocatie gelden geen relevante paraplubestemmingsplannen.

Ad a2, 3 en 4 Verordeningen
Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren ook de gemeentelijke archeologieverordening, de geurverordening en de verordening afvoer regen- en grondwater (of een Verordening fysieke leefomgeving, voor zover deze regels over voorgaande onderwerpen bevat), in het geval de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld.

De verordeningen die van toepassing en relevant zijn:
- Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas 2023 Omgevingswet
- 1 herziening van de beheersverordening Moordrecht (NL.IMRO.1892.HerzBvMoordrecht-Va01) (16-02-2022). Hierin is de parkeerregeling en de archeologieregeling van de gemeente Zuidplas geborgd.

Ad b. Bodemfunctieklassenkaart
Een deel van de Nota Bodembeheer van de gemeente is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Onderdeel hiervan is de bodemfunctieklassenkaart. De bodemfunctieklasse beschrijft de kwaliteit die past bij het gewenste gebruik van de bodem. Er wordt veelal uitgegaan van de indeling in drie klassen van de bodem die de verschillende bodemfuncties omvatten: landbouw/natuur, wonen en industrie. In paragraaf 5.6 wordt dit onderwerp nader besproken.

Ad c. Bruidsschat
In de bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De bruidsschat bevat voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over

milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen.

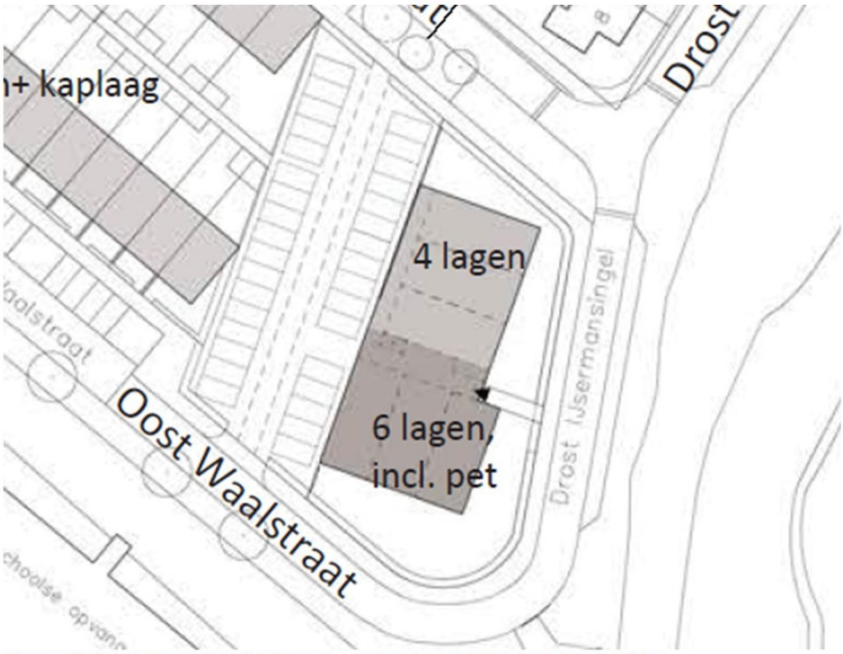
Ad d. Voorbeschermingsregels (als onderdeel van het beoordelingskader)
Daarnaast zijn in het omgevingsplan vanuit het Rijk voorbeschermingsregels opgenomen voor hyperscale datacentra en heeft de provincie Zuid-Holland voorbeschermingsregels opgenomen ten behoeve van de grondwaterkwaliteit.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Herstructurering Jaren 50 wijk

De Gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen zijn meerdere jaren in overleg over de herstructurering van de locatie Jaren 50 wijk in Moordrecht. Mozaïek Wonen heeft de intentie de buurt voor woningbouwdoeleinden te herstructureren door gefaseerde sloop van de bestaande 175 sociale huurwoningen en nieuwbouw van 185 sociale huurwoningen. De ontwikkeling aan de Drost IJsermansingel maakt onderdeel uit van deze herstructurering.

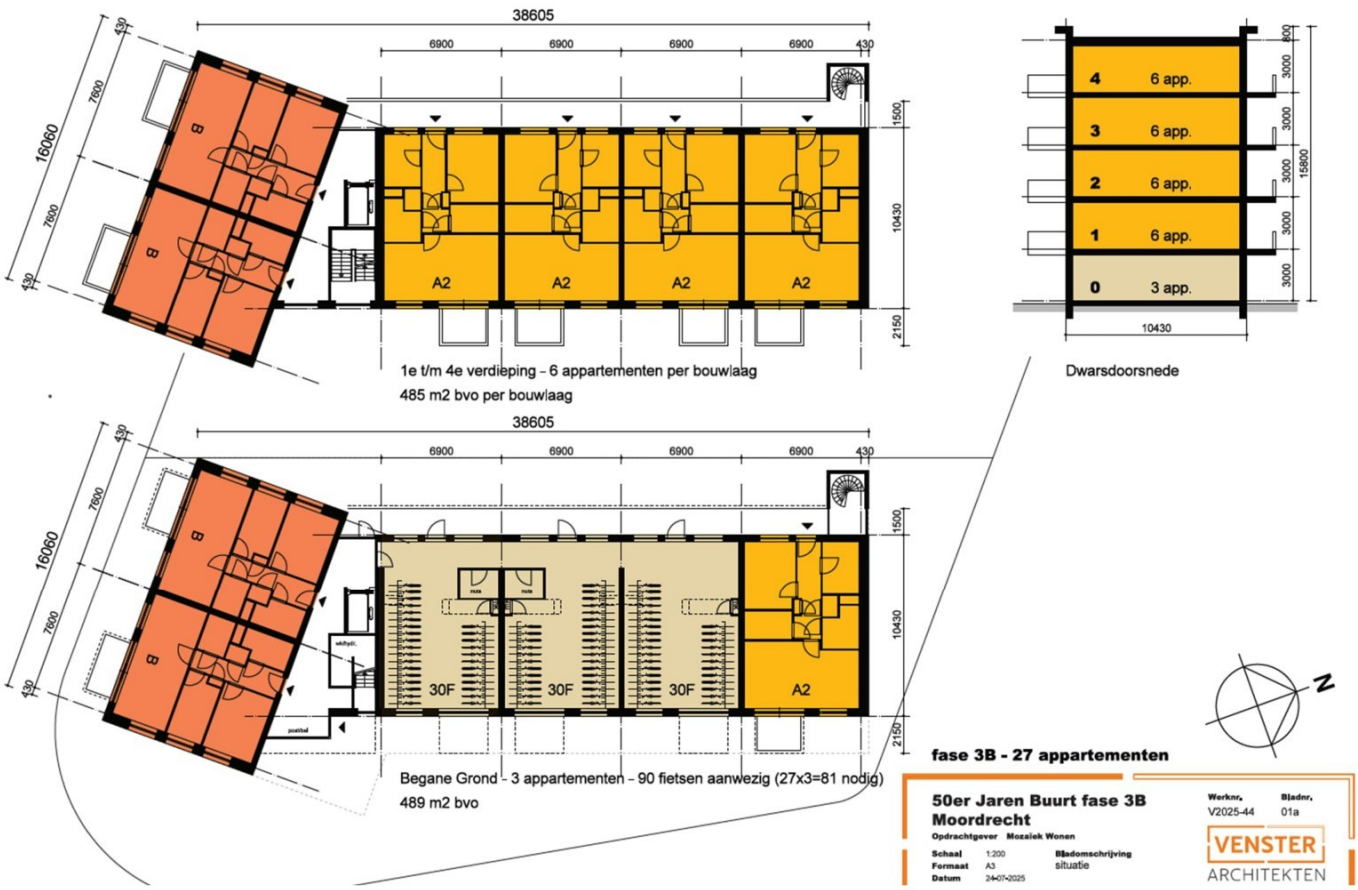
De randvoorwaarden voor de herstructurering zijn vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten (12 december 2020) en een Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan (7 december 2021). Het uiteindelijke ontwerp van het appartementencomplex wijkt beperkt af van de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is namelijk voor het gebouw een wisselende bouwhoogte van zes en vier bouwlagen opgenomen (zie onderstaande figuur). In het ontwerp is gekozen om hiervan af te wijken door het hele gebouw vijf bouwlagen hoog te maken. Hierdoor kan een gunstigere gebouwindeling worden gemaakt en is het verschil in bouwhoogte tussen het gebouw en de gebouwen in de omgeving minder groot.



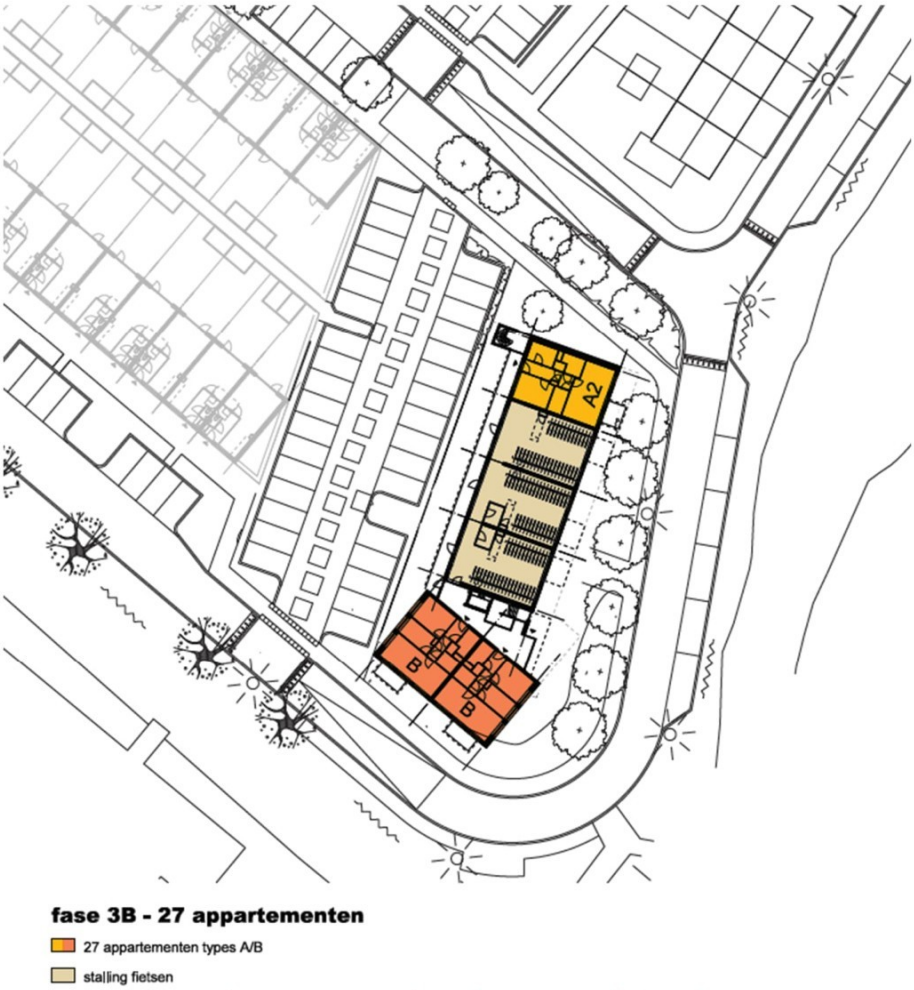
Figuur 2.7: Uitsnede Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan

2.2.2 Ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een appartementengebouw met 27 sociale huur appartementen van ongeveer 61 m² tot 63 m² GBO. Het BVO is per verdieping 485 m². Het perceel is ongeveer 1.265 m². Hiermee bestaat het perceel voor 38% uit bebouwing. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwdelen van vijf lagen, die verbonden zijn door een trappenhuis. Het bouwdeel met de fietsenstalling op de begane grond staat evenwijdig aan de Drost IJsermansingel, een gedraaide kop met twee appartementen per laag (de kop) staat evenwijdig aan de Oost Waalstraat en begeleidt hiermee de hoek. De richtingsverdraaiing zorgt voor een subtiel accent in de bebouwing.



Figuur 2.8: plattegrond appartementengebouw (Bron: Mozaïek Wonen)



Figuur 2.9: Plattegrond appartementengebouw (Bron: Mozaïek Wonen)

De vier appartementen worden aan de noordzijde ontsloten door een galerij, de appartementen in de kop grenzen direct aan het besloten trappenhuis. De entree bevindt zich in het tussendeel tussen de kop en de lange vleugel en wordt gemarkeerd door een uitnodigende luifel. Het hele gebouw is van een doorgaande dakrand voorzien als een pet op het gebouw.



Figuur 2.10: Voor- en rechtergevel appartementengebouw (Bron: Mozaïek Wonen)

Er is gekozen voor deze hoofdopzet in vijf lagen na participatie met de buurt (in hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op het participatieproces. Met een gebouw in deze hoogte sluit het gebouw volgens de buurt beter aan bij de nieuwbouw van de Jaren 50 wijk en het voormalige gemeentehuis aan Westeinde 1 (waar onder andere een zorglocatie in gevestigd is) dan in een eerdere versie met hoogteaccent in zes bouwlagen. Door minder hoog te bouwen ontneemt het gebouw minder avondzonlicht van het terras van de zorgvilla, een aandachtspunt dat in het participatietraject naar voren kwam. En de hoofdopzet met gedraaide kop past goed in het stratenpatroon van de buurt, werd in het participatietraject benoemd.

Wel is er een licht verschil in bouwhoogte tussen de drie bouwdelen. De kop van het gebouw is het hoogste met 16,0 meter, met daaraan vast het trappenhuis van 15,4 meter hoog. Hierna gaat de bouwhoogte met de vleugel weer omhoog naar 15,7 meter.



Figuur 2.11: Impressie appartementengebouw vanaf zuidkant (Bron: Mozaïek Wonen)

De bovenste verdieping krijgt deels een verbijzonderde uitstraling ten opzichte van de rest van het gebouw. Het trappenhuis en de ingang dienen als transparant tussenlid.



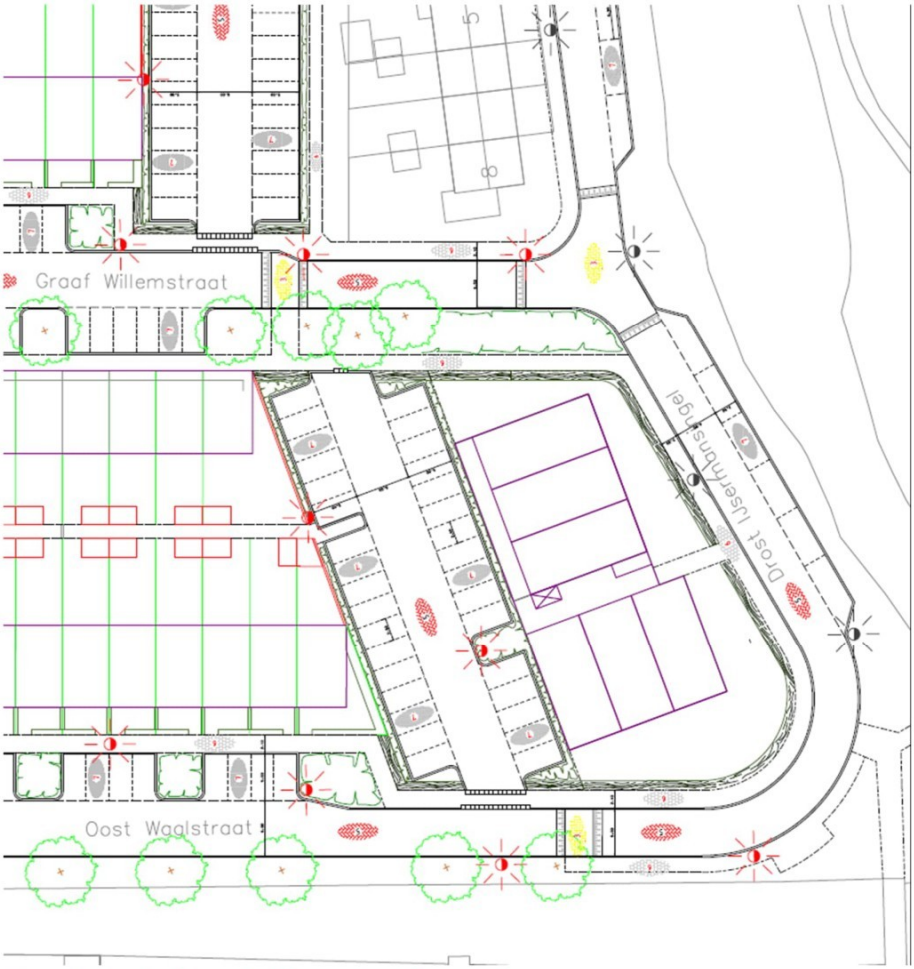
Figuur 2.12: Impressie appartementengebouw vanaf noordwestkant (Bron: Mozaïek Wonen)

2.2.3 Inpassing project in de omgeving

Met het beeldkwaliteitsplan (2021) is onder andere vastgesteld hoe rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is het karakter en ruimtelijke uitstraling van Moordrecht als aandachtspunt aangegeven. Ook zal het moeten bijdragen aan de dorpse en groene woonomgeving. Daarom zijn onderstaande aspecten de uitgangspunten:

- Groen straatbeeld;
- Licht lucht en ruimte tussen de gebouwen;
- Verzorgde overgang tussen privé en openbaar gebied;
- Eenheid in materiaal, kleur en vorm waarmee verwezen wordt naar bestaande bebouwing en het omliggende landschap;
- Het ontwerp aansluiten bij het park en hetzelfde kleuren- en materiaalgebruik als de rest van de wijk aanhouden.

Zoals verbeeld in het inrichtingsplan wordt het straatbeeld groen met nieuwe bomen en groenstroken. Het parkeerterrein tussen het appartementengebouw en de grondgebonden woningen ten westen van de planlocatie zorgt voor ruimte tussen de gebouwen. De parkeerplaatsen worden ingericht met betongrastegels. De 'tuin' om het appartementengebouw heen zorgt voor een rustige overgang van bebouwing naar de straat. Het materiaalgebruik bij het appartementengebouw is gelijk aan de rest van de nieuwe wijk.



Figuur 2.13: Inrichtingsplan (bron: Mozaïek wonen)

Daarnaast zal het ontwerp rekening houden met het beschermd dorpsgezicht van Moordrecht. Hier wordt in paragraaf 5.7 nader op ingegaan.

2.3 Juridische activiteiten

2.3.1 Inleiding

Een project bestaat uit één of meerdere juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

I. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor geen bopa nodig is;
II. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de bopa wordt ingediend;
III. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en geen omgevingsplanactiviteit zijn.

Deze onderbouwing heeft betrekking op de juridische activiteiten in categorie II, de omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, en activiteiten uit categorie III voor zover deze niet-omgevingsplanactiviteiten relevant zijn in het kader van de toetsing aan het criterium niet evident onuitvoerbaar.

Deze onderbouwing richt zich op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dit zijn de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is omdat deze activiteiten in strijd zijn met het omgevingsplan. Deze onderbouwing voorziet niet in een onderbouwing en/of een volledig overzicht van eventuele andere toestemmingen zoals meldingsplichten, informatieplichten of vergunningsplichten, bijvoorbeeld flora- en fauna-activiteiten.

In sommige gevallen wordt in het kader van de ETFAL wel onderzocht of voor de uitvoerbaarheid van het project andere toestemmingen noodzakelijk zijn zoals een mogelijke vergunningplicht voor activiteiten die geen omgevingsplanactiviteiten zijn. Dit gebeurt in de vorm van een quick scan. Echter, deze onderbouwing voorziet niet in het volledige onderzoek dat vereist is voor het verkrijgen van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor niet-omgevingsplanactiviteiten zoals een Natura 2000-activiteit.

2.3.2 Omgevingsplanactiviteiten in strijd met het omgevingsplan

De activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan en die door middel van een omgevingsvergunning voor de bopa zijn aangevraagd, worden onderzocht en onderbouwd in deze onderbouwing. In dit geval gaat het om de volgende omgevingsplanactiviteiten:

<u>Bouwen in strijd met het omgevingsplan:</u>

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het appartementencomplex bevindt zich deels buiten het bouwvlak.
- Het maximumaantal bouwlagen bedraagt twee. Het appartementencomplex bestaat uit vijf bouwlagen.
- De grond is bestemd voor aaneengesloten woningen waardoor de woningen alleen aaneengesloten gebouwd mogen worden. Met het appartementencomplex worden gestapelde woningen gerealiseerd.

2.4 Milieueffectrapportage

2.4.1 Algemeen

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de

mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

2.4.2 Toetsing en conclusies

De ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd, betreft een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Kolom 2 is daarbij niet van toepassing. Wel is kolom 3, gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt, van toepassing.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie opgesteld waaruit moet blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. De aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage 1.

3. PARTICIPATIE EN ADVIES

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

3.1 Participatie omgeving

Beleid participatie

Conform het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas van 01-01-2024 geldt een participatieplicht bij buitenplanse omgevingsactiviteiten voor het bouwen van 1 woning of meer, binnen de bebouwde kom, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (omgevings)visie, gebiedspaspoort of vastgesteld beleidskader (Artikel 3). De projectlocatie ligt binnen de bebouwde kom en is in overeenstemming met bestaande visies of beleidskaders. Participatie is dus geen vereiste voor de ontwikkeling.

De opdrachtgever en de gemeente hebben afspraken gemaakt over de mogelijkheden van participatie. Hierbij is afgesproken om belanghebbenden te betrekken in de vorm van informeren en raadplegen.

Informatiebijeenkomst maart 2025

Op 5 maart 2025 Heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de gehele Jaren 50 wijk. Hierbij lag de nadruk op het de projectlocatie: het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel. In totaal waren ongeveer 50 personen aanwezig op de bijeenkomst. Voor de bijeenkomst is een verslag opgesteld, zie Bijlage 2.

Na afweging van de ontvangen input en het bekijken van de verschillende ontwerpvoorstellen, is door Mozaïek wonen gekozen om schetsontwerp versie 1 verder uit te werken. Versie 1 past beter bij de locatie en overige bebouwing in de wijk. Versie 1 werd als minder massief en compacter ervaren waardoor het aansluit bij de wens om het gebouw minder dominant te laten ogen. Versie 1 zal verder worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp, waarna dit ontwerp opnieuw tijdens een informatieavond aan de bewoners zal worden gepresenteerd.



Figuur 3.1 Schets versie 1 en 2 van het appartementengebouw (Bron: Mozaïek Wonen)

Informatiebijeenkomst mei 2026

In mei 2026 in nog een informatiebijeenkomst gehouden, zie Bijlage 3. Hier is het nieuwe structuurontwerp gepresenteerd. De bijeenkomst werd bezocht door bewoners, omwonenden uit de Jaren 50 wijk, vertegenwoordigers van de gemeente en Mozaïek Wonen. Bezoekers konden het nieuwe ontwerp bekijken, vragen stellen en hun mening geven. Het doel van de informatieavond was het informeren en raadplegen van omwonenden en andere belanghebbenden over het aangepaste structuurontwerp. De informatieavond werd bezocht door circa 25 belangstellenden.

Tijdens deze informatieavond is een aangepast ontwerp gepresenteerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Aanpassingen in de bouwhoogte;
- Veranderingen in het volume van het gebouw;
- Een betere aansluiting op de omgeving en de bestaande wijkstructuur.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zijn eerder ontvangen reacties van bewoners betrokken.

Naast positieve reacties zijn er ook enkele kritische vragen gesteld door omwonenden. Deze hadden voornamelijk betrekking op de uitvoering en realisatie van de ontwikkeling, waaronder vragen over de bouwfase en mogelijke gevolgen hiervan voor de directe omgeving. Daarnaast is één aandachtspunt naar voren gebracht met betrekking tot de bouwhoogte van het appartementengebouw, waarbij door een aanwezige is aangegeven dat deze mogelijk minder passend zou zijn binnen de directe omgeving.

De opgehaalde reacties, vragen en aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en de ruimtelijke procedure voor de BOPA-aanvraag. De informatieavond heeft bijgedragen aan het informeren en betrekken van de omgeving bij de planvorming en heeft geleid tot een overwegend positief beeld van de ontwikkeling.

3.2 Omgevingstafel

Bij de voorbereiding van deze omgevingsvergunning voor de bopa wordt tijdens een omgevingstafel het project behandeld. De datum hiervoor is nog niet vastgesteld door de opdrachtgever. Als het project is besproken aan de omgevingstafel worden hier de reacties op het project samengevat en aangegeven of dit tot aanpassingen heeft geleid.

3.3 Advies gemeenteraad

In het besluit van de gemeenteraad van gemeente Zuidplas van 18-01-2022 staan de categorieën en activiteiten wanneer de raad van haar adviesrecht gebruik maakt bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. In artikel 3 staat ‘het bouwen van meer dan 2 woningen binnen de bebouwde kom, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (omgevings)visie, gebiedspaspoort of vastgesteld beleidskader’ als aangewezen activiteit. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dus het adviesrecht van de raad. Het interne gemeentelijke proces om te komen tot een advies van de raad loopt gelijk met het behandelen van een aanvraag om een bopa.

4. BELEID EN INSTRUCTIEREGELS

4.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling wordt achtereenvolgens getoetst aan het rijksbeleid (paragraaf 4.2), het provinciaal beleid (paragraaf 4.3), het waterschapsbeleid (paragraaf 4.4) en het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.5).

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

Met de NOVI wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
b. Duurzaam economisch groeipotentieel;
c. Sterke en gezonde steden en regio's;
d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI en draagt bij aan sterke en gezonde steden en regio’s.

4.3 Provinciaal beleid en instructieregels

4.3.1 Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland

Op 18-02-2025 is door de Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland de Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland vastgesteld. De volgende onderdelen van de Provinciale omgevingsvisie zijn voor de ontwikkeling van belang:

Beleidsdoel 6-1 Wonen

De provincie heeft als doelen om voldoende en betaalbare huisvesting voor de juiste doelgroepen te realiseren. Om beter aan te sluiten op de vraag is een samenhangende aanpak hierin nodig. In regionale woonvisies is het provinciaal beleid uitgewerkt. Gemeente Zuidplas is onderdeel van de regionale woondeal van regio Midden-Holland (2023) waar afspraken en doelen zijn gemaakt tot 2030. De opgaven van de woondeal met toepassing op de beoogde ontwikkelingen is om Voldoende sociale huurwoningen, midden huurwoningen, en betaalbare koopwoningen realiseren. De beoogde ontwikkeling is niet opgenomen als project in de woondeal.

Zo heeft de provincie het uitgangspunt om te bouwen naar behoefte, dus op de juiste plek voor de juiste doelgroep op het juiste moment. Dit gebeurt op basis van de regionale behoefteraming. Verdere afspraken daarin gaan over het aantal betaalbare woningen. Vanaf 2025 moet het regionale woningbouwprogramma voor 2/3 uit betaalbare woningen (waarvan de helft door woningcorporaties) bestaat. Verder is het streven om de woningvoorraad per gemeente voor 30% uit sociale huur te laten bestaan. Een sociale huurwoning moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Beschikbaar voor de DAEB-inkomensgroep
- Voor minimaal 25 jaar een sociale huurwoning
- Begrensde huur en huurverhoging
- Verhuren via woonruimteverdeelsysteem

Een ander doel is het toekomstbestendig bouwen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen energiepositief, klimaatbestendig, waterrobuust, natuurinclusief en mogelijk circulair gerealiseerd te worden. Andere maatregelen zijn emissie loze en waterbesparende maatregelen, maar ook het bevorderen van een gezonde leefstijl in de leefomgeving.

Beleidsdoel 6-2 Ruimte en landschap
Ruimtelijke kwaliteit moet behouden en/of versterkt worden. Voor een stedelijk gebied betekent dit dat nieuw ontwikkelingen goed inpassen bij de kwaliteiten van de omgeving.

Toetsing en conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid uit de omgevingsvisie Zuid-Holland. De ontwikkeling betreft het bouwen van 27 sociale huurwoningen waarmee het aansluit het doel om voldoende betaalbare huisvesting te realiseren. Verder wordt in ontwikkeling toekomstbestendig gebouwd door maatregelen zoals gasloos en energiezuinig woningen.

4.4 Waterschapsbeleid

De volgende onderdelen van het Waterschapsbeleid van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard vastgesteld op 26-01-2022 zijn voor de ontwikkeling van belang.

Waterbeheerprogramma/waterbeheerplan
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma/waterbeheerplan (2022-2027) (WBP). In het WBP staat hoe het waterschap haar taken uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende jaren. Het WBP beschrijft de ambities en inzet van het waterschap voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. In het WBP heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. Het waterschap streeft naar een klimaat robuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

De visie en doelstellingen van het waterschap zijn vanuit het WBP uitgewerkt naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap zoals de waterschapsverordening, de legger en communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing en conclusie
Er wordt in het kader van de ontwikkeling in overleg getreden met het hoogheemraadschap. In hoofdstuk 5 wordt bovendien nader ingegaan op het aspect water in het kader van de fysieke leefomgeving.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Gemeente Zuidplas

De Omgevingsvisie gemeente Zuidplas 2040 (vastgesteld 26-03-2025) van de gemeente Zuidplas bevat de visie en strategisch kader voor de lange termijn. De volgende onderdelen van het gemeentelijke beleid zijn voor de ontwikkeling van belang:

- Aantrekkelijk Zuidplas: in en uitbreiding van dorpen kan alleen als het ruimtelijk passend is, de bestaande kwaliteiten behouden worden en het bijdraagt aan gestelde doelen. We zetten vooral in op het bouwen van inbreidingslocaties binnen de dorpen wanneer de geplande uitbreidingen aan de dorpen zijn gerealiseerd.
- Duurzaam Zuidplas: in 2050 wil de gemeente energieneutraal, klimaatadaptief en aardgrasvrij zijn.
- Gezond Zuidplas: De openbare ruimte in toegankelijk en draagt bij aan sociale cohesie en een gezonde en veilige leefomgeving.

Inbreiding

Na de afronding van de huidige woningbouwlocaties (met name De Jonge Veenen in Moerkapelle, Koningskwartier in Zevenhuizen, De Brinkhorst in Moordrecht en Esse Zoom Laag in Nieuwerkerk aan den IJssel), richten we ons primair op inbreidingen en op aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. Daarbij zetten we graag in op innovatieve woonvormen: duurzaam en zelfvoorzienend, of gericht op een specifieke doelgroep en gericht op samenleven, op flexibel wonen, op langer thuis wonen en op meer thuiswerken en woon-werkcombinaties. Op deze wijze blijft het woningaanbod aansluiten op de veranderende vraag. Ook komt door innovatief en toekomstgericht te bouwen doorstroming op gang, waarbij bestaande woningen beschikbaar komen voor bijvoorbeeld starters. Hierbij hebben we ook aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Overigens verzoeken we ook in regionaal verband om provinciale medewerking voor voldoende woningbouw in de dorpen om de woningdruk in de dorpen op te vangen en vitale gemeenschappen te behouden.

Dorpsvisie

In de omgevingsvisie van de gemeente is ook een dorpsvisie voor Moordrecht opgenomen. De kwaliteiten van Moordecht zitten in het authentieke karakter, sociale cohesie en goede bereikbaarheid. Ook zijn de voorzieningen goed op peil en is met programma's het opwekken van duurzame energie mogelijk gemaakt.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Zuidplas. Zo wordt de uitstraling gebaseerd op de omliggende bebouwing en worden de woningen gasloos en zeer energiezuinig.

4.5.2 Woonvisie 2025

Gemeente Zuidplas heeft in de Actualisatie van de Woonvisie 2025 (Vastgesteld 03-06-2025) het woonbeleid geactualiseerd.

Behoefte

Voor de gemeente Zuidplas wordt de komende decennia aan groei in inwoners en huishoudens verwacht. Hierbij zal het aantal gezinnen, in 2024 goed voor 42% van de huishoudens, de komende tien jaar ook blijven stijgen.

Doelgroep

De gemeente Zuidplas richt zich op woningzoekenden met een lager en middeninkomen. Uit deze doelgroep komt het meeste vraag en zijn dit aandachtsgroepen die nog minder kans hebben op de woningmarkt.

Toetsing en conclusie

Met het bouwen van sociale huurwoningen voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Woonvisie.

4.5.3 Nota Omgevingskwaliteit

Onder de Omgevingswet moeten initiatieven bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat plannen niet alleen functioneel en technisch kloppend moeten zijn, maar ook goed moeten passen in hun omgeving qua vormgeving, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en beleving. De gemeente beoordeelt daarom op de ruimtelijke kwaliteit.

De Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas vormt de basis van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en geeft duidelijkheid over hoe er in Zuidplas met de kwaliteit van (nieuwe) ruimtelijke initiatieven wordt omgegaan. In de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas wordt uitgegaan van vier regieniveaus. Een regieniveau bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot de regelgeving en het proces (adviseren en participatie). Welk regieniveau ingezet wordt bij ontwikkelingen en initiatieven is afhankelijk van de aanwezige karakteristieken en kwaliteit. Ook de dynamiek in het gebruik, de mate van openbaar gebruik en veranderingen bepalen welk regieniveau ingezet wordt. De vier verschillende regieniveaus:

- Minimale regie: De verantwoordelijkheid voor een goede omgevingskwaliteit ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer.
- Basisregie: De regie vanuit de gemeente is gericht op behouden of versterken van de basiskwaliteit om verrommeling te voorkomen.
- Maatwerkregie: De regie is gericht op zorgvuldige inpassing waarbij maatwerk centraal staat. Dat betekent dat meer zorg besteed wordt aan behoud of versterken van de aanwezige kwaliteit.
- Eigen regie: Grotere ontwikkelingen of veranderingen die de bestaande karakteristiek of het gebruik heel erg veranderen vragen om een eigen regie met nieuwe instrumenten zoals een beeldkwaliteitsplan of kwaliteitsteam.

Toetsing en conclusie

De projectlocatie valt onder niveau 4: eigen regie. Het beeldkwaliteitsplan is daarom leidend. De ruimtelijke indeling is ‘Woongebied’. Voor recente ontwikkelingen zoals deze wordt hierbij de focus op openbare ruimte en mix van typologieën aangehouden. Woonwijken hebben een eigen samenhang. Dit is ook te zien in het beeldkwaliteitsplan voor de gehele gebiedsontwikkeling waar dit plan onder valt.

5. THEMA'S VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Algemeen

5.1.1 Beoordelingskader

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden hier beoordeeld. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).
Daarnaast zijn in het Bkl de volgende beoordelingsregels opgenomen:

a. Instructieregels rijk
b. Instructieregels provincie
c. Instructies rijk en instructies provincie
d. Voorbereidingsbesluiten
e. Projectbesluiten
f. Maatwerkregel

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen en zijn van overeenkomstige toepassing op de bopa. Hieronder wordt de toetsing van het project aan het beoordelingskader beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan.

5.1.2 Afweging instructieregels Bkl

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 5.1 Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, het project voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 5.2
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 5.3
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 5.4
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Nee, er vinden in de nabij omgeving geen activiteiten plaats met onaanvaardbare geluidbelasting op de beoogde woningen.
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie paragraaf 5.5
Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in beginsel zelf ook niet in.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van de projectlocatie komen geen windturbines voor.

Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.6
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Nee, er bevinden zich geen bedrijven in de buurt van de projectlocatie die geurhinder tot gevolg hebben.
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.7
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied.
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 5.8
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee, niet van toepassing
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee, niet van toepassing.
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Nee, niet van toepassing.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de aangevraagde omgevingsplanactiviteit als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een instructieregel tenzij ontheffing is verkregen van de instructieregel.

5.1.3 Afweging instructieregels provinciale omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels. In paragraaf 4.3.2 is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in hoofdstuk 5 aan deze instructieregels getoetst.

Tabel 5.2 Instructieregels Omgevingsverordening Zuid-Holland

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Omgevingsveiligheid	7.3.2 Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	Nee, want de projectlocatie bevindt zich niet binnen de in deze paragraaf genoemde gebieden.
Water	7.3.4 Waterkeringen	Nee, want de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van waterkeringen.
Water/Bodem	7.3.5 Grondwaterkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.6
Geluid Rond luchthavens	7.3.6 LiB-5 contour Schiphol	Nee, want de ontwikkeling ligt niet in de LiB-5 contour Schiphol
Ladder voor duurzame verstedelijking	7.3.6a Toekomstbestendig bouwen en Ontwikkelen	Ja, zie paragraaf 5.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	7.3.7 Ruimtelijke kwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.8

Ladder voor duurzame verstedelijking	7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen	Ja, zie paragraaf 5.8
	7.3.8a Wonen	Ja, zie paragraaf 5.8
	7.3.9 Detailhandel	Nee, er wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt.
	7.3.10 Kantoren	Nee, er worden geen kantoren mogelijk gemaakt.
	7.3.11 Bedrijven	Nee, er worden geen bedrijven mogelijk gemaakt.
	7.3.12 Glastuinbouwgebied	Nee, want de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van glastuinbouwgebied
	7.3.13 Boom- en sierteeltgebied	Nee, want de project locatie ligt niet in de nabijheid van sierteeltgebied
	7.3.14 Bollenteeltgebied	Nee, want de project locatie ligt niet in de nabijheid van bollenteeltgebied
	7.3.15 Agrarische bedrijven	Nee, want de ontwikkeling betreft geen agrarisch bedrijf.
Stikstof & Ecologie	7.3.16 Natuurnetwerk Nederland	Nee, want de projectlocatie bevindt zich niet binnen Natuurnetwerk Nederland.
	7.3.17 Werelderfgoed	Nee, want de ontwikkeling betreft geen werelderfgoed
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	7.3.18 Archeologie	Nee, want de projectlocatie bevindt zich niet binnen de in deze paragraaf opgenomen gebieden met bekende archeologische waarden.
	7.3.19 Traditionele windmolens	Nee, want de ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van traditionele windmolens.
	7.3.21 Energie	Nee, niet van toepassing.
	7.3.22 Provinciale vaarwegen	Nee, niet van toepassing.
	.3.23 Recreatietoervaartnet	Nee, niet van toepassing.
	7.3.23a Hoofdfietsnetwerk en lange afstands Wandelpaden	Nee, niet van toepassing.
	7.3.24 Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)	Nee, de projectlocatie bevindt zich niet binnen een beschermingszone voor drinkwatervoorziening.
	7.3.25 Ontheffing en afwijken	Nee, niet van toepassing.

5.1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 5.3.

Tabel 5.3 Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid.	Nee, niet van toepassing
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.9
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland.
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.10.
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.11.
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee, niet van toepassing
Bezonning/ schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.12.
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is windhinder of windgevaar niet te verwachten
Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen de projectlocatie worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijfsterrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.13.

5.2 Omgevingsveiligheid

5.2.1 Instructieregels

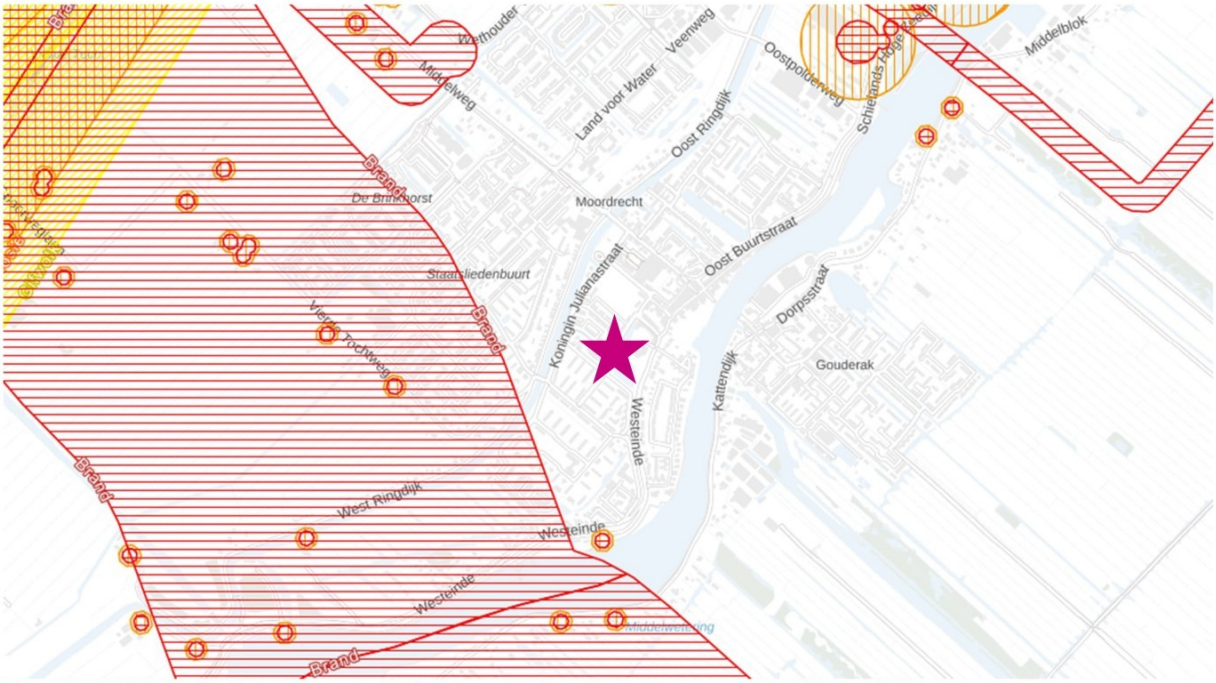
Besluit kwaliteit leefomgeving

De instructieregels met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid in § 5.1.2 gaan in de eerste plaats over de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (artikel 5.2). Deze zijn voor iedere ontwikkeling van belang. Voor deze risico's dient in een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bopa rekening gehouden te worden met het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Daarnaast kunnen door een ontwikkeling veiligheidsrisico's ontstaan voor zogenaamde (zeer of beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties (zie bijlage VI bij het Bkl hoe deze begrippen zijn gedefinieerd). Afhankelijk van het type gebouw of locatie zal de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht genomen moeten worden of wordt rekening gehouden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit.
Daarnaast kennen activiteiten met een extern veiligheidsrisico een brand-, explosie- en/of een gifwolkaandachtsgebied. Bij het toelaten van kwetsbare gebouwen of locaties binnen een aandachtsgebied, zal moeten gekeken of een brand- en/of explosievoorschriftengebied moet worden vastgesteld. Tevens zal in deze gevallen rekening gehouden moeten worden met het groepsrisico.

5.2.2 Toetsing en conclusie

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit met externe veiligheidsrisico's. Wel worden kwetsbare gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaarten en data van Register Externe Veiligheid (zie onderstaande figuur) kan in beeld worden gebracht welke aandachtsgebieden en/of PR-contouren zich in de omgeving van de projectlocatie bevinden. Daarbij wordt gekeken naar activiteiten met een extern veiligheidsrisico, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 5.1 Uitsnede Register Externe Veiligheid, projectlocatie met ster aangeduid (bron: REV)

Uit de kaart blijkt dat de projectlocatie niet binnen een gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied, brandaandachtsgebied of plaatsgebonden risicocontour gelegen is. Belemmeringen ten opzichte van het aspect ‘externe veiligheid’ zijn derhalve niet te verwachten.

5.3 Water

5.3.1 Instructieregels

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een bopa moet daarom rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van het waterbelang). In deze waterparagraaf zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het project gegeven. Deze paragraaf vormt daarmee de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Om de waterbelangen te borgen is advies ingewonnen bij de waterbeheerder. Indien hiervan afgeweken wordt is dit in navolgende onderbouwing deugdelijk gemotiveerd.

Verder moet rekening worden gehouden met waterschapsbelangen. Uit het waterschapsbeleid en de waterschapsverordening blijkt welke belangen er spelen.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in paragraaf 7.3.6a instructieregels opgenomen met betrekking tot toekomstbestendig bouwen en ontwikkelingen. Uit deze paragraaf is artikel 7.41a van toepassing op de ontwikkeling.

Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)

1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:
    a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
    b. overstroming;
    c. hitte;
    d. droogte;
    e. alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Ten slotte wordt het project ook getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot water.

5.3.2 Toetsing

De projectlocatie bevindt zich in het beheergebied van het hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.

Waterkwantiteit

Er bevindt zich geen oppervlaktewater binnen de projectlocatie. De projectlocatie bevindt zich wel nabij oppervlaktewater. Er loopt namelijk een primaire watergang ten zuiden en oosten van de projectlocatie. De projectlocatie bevindt zich niet binnen het beschermingsgebied van deze watergang.

Verharding

De mate van verharding door bebouwing veranderd niet tot nauwelijks ten opzichte van de oude situatie. De toekomstige bebouwing is 485 m² BVO en de huidige bebouwing in ongeveer 468 m² BVO. De rest van het plangebied wordt groen ingericht. Voor de gebiedsontwikkeling van de wijk is een watertoets opgesteld waarin aan het beleid van het hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (Bijlage 4). Hiermee is aangetoond dat de mate van verharding en bebouwing voor de gehele ontwikkeling zal dalen en het groen dus zal toenemen.

Veiligheid en waterkeringen

Aan de hand van legger van het hoogheemraadschap blijkt dat de projectlocatie zich niet binnen een kern- of beschermingszone van een waterkering bevindt, zie figuur 5.2.



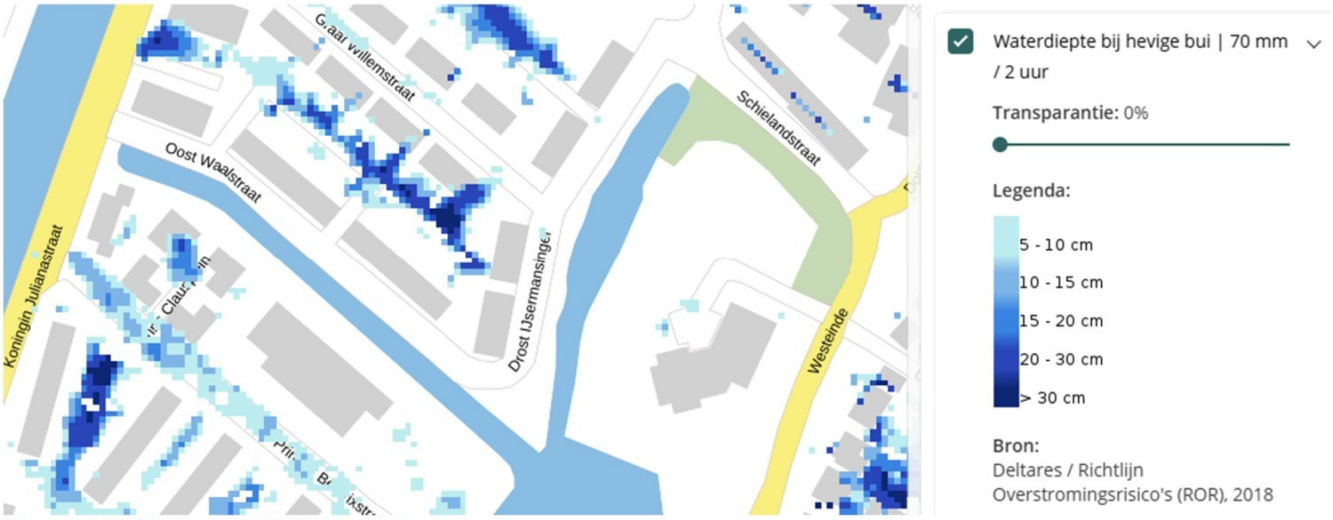
Figuur 5.2 Uitsnede legger waterkeringen (bron: HHRS Schieland en Krimpenerwaard

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen de planlocatie of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van de planlocatie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen gedurende de aanlegfase duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Binnen de projectlocatie is op dit moment geen sprake van wateroverlast bij hevige buien, zie onderstaande figuur.



Figuur 5.3 Waterdiepte bij bui hevige bui

Kans op overstroming

Uit de onderstaande figuur blijkt dat de kans op overstroming vanuit zee, een meer of een rivier binnen de projectlocatie extreem klein tot zeer klein is.



Figuur 5.4 Kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier

5.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid en voldoet aan de instructieregels. De projectlocatie houdt rekening met de waterbelangen. Gelet op het voorgaande heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterbelangen ter plaatse.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Instructieregels

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten (te weten de aanleg of wijziging van een wegtunnelbuis en de aanleg van een autoweg of autosnelweg) de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) altijd worden beoordeeld. In het geval wanneer een ontwikkeling in of nabij een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof plaatsvindt kan in de volgende gevallen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig zijn:

- de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht

Onderzoek is in deze gevallen in beginsel niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4.2 Toetsing en conclusie

De projectlocatie bevindt zich in een artikel 5.51 (van het Bkl) aangewezen aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof, namelijk ‘Rotterdam/Dordrecht’. De ontwikkeling betreft de realisatie van 27 woningen en valt daarmee onder de standaardgevallen ‘niet in betekenende mate luchtkwaliteit’, zoals vermeld in artikel 5.54 van het Bkl. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie is. Maatgevend is het toetspunt aan de Schielandstraat ten oosten van de projectlocatie. Uit de kaart blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2023; 13,96 µg/m³ voor NO_2, 15,59 µg/m³ voor PM_{10} en 8,34 µg/m³ voor $PM_{2,5}$.

De luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie is aanvaardbaar en daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nader onderzoek is niet nodig. Er is geen reden om met betrekking tot dit aspect een voorschrift aan de omgevingsvergunning voor de Bopa te verbinden.

5.5 Geluid door wegen spoorwegen en industrieterreinen

5.5.1 Instructieregels

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierin wordt beschreven dat een omgevingsplan rekening moet houden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens tabel 1. In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

Tabel 5.4 Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsoort

Geluidbronsoort	Standaardwaarde L_{den} [dB]	Grenswaarde L_{den}[dB]
Provinciale wegen Rijkswegen	50	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	65
Industrieterreinen	50 L_{den}/40 L_{night}	55 L_{den}/45 L_{nigh}

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

- bij vervangende nieuwbouw maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde en het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet wezenlijk toenemen;
- bij functiewijziging maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde (transformatie);
- bij zeehavengebonden activiteiten maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel.

Een overschrijding van de grenswaarden is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen en de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan (eerst in de bopa).

5.5.2 Toetsing en conclusie

Met de ontwikkeling wordt een geluidgevoelig gebouw mogelijk gemaakt, namelijk een appartementengebouw. Het beoogde gebouw bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Drost IJsermansingel, Schielandstraat, Vlietstraat, Westeinde, Oost Waalstraat, Graaf Willemstraat, Prinses Beatrixstraat en Prinses Irenestraat. Er bevinden zich geen andere relevante geluidbronsoorten nabij de ontwikkeling.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 5. Het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai concludeert dat nergens de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden. Daarmee wordt het geluid aanvaardbaar geacht. Er wordt voldaan aan de relevante instructieregels ten aanzien van geluid.

5.6 Bodem

5.6.1 Instructieregels

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

<u>Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in paragraaf 7.3.5.1 specifieke instructieregels met betrekking tot het thema grondwaterkwaliteit. Deze paragraaf is van toepassing op de ontwikkeling, omdat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een grondwatergevoelig gebouw, als bedoeld in artikel 7.27 van de omgevingsverordening.

§ 7.3.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een grondwatergevoelige locatie

<u>Artikel 7.29 (voorafgaand onderzoek)</u>

1. Een omgevingsplan bepaalt dat het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie alleen is toegelaten als door onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging van het grondwater, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in het omgevingsplan waar een verdenking van verontreiniging van grondwater als bedoeld in artikel 7.30 redelijkerwijs is uit te sluiten.
2. Het onderzoek, bedoeld in het eerste lid, kan bestaan uit:
    a. het verrichten van voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
    b. het overleggen van een beschikking krachtens artikel 29 juncto artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die artikelen luidden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidig dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of bij een mogelijke

verspreiding van een verontreiniging, geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

5.6.2 Toetsing en conclusie

Gelet op artikel 5.89g van het Bkl zijn woningen bodemgevoelige gebouwen. Volgens artikel 5.89i van het Bkl bevat een omgevingsplan waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Conform artikel 22.30 van de bruidsschat is de toelaatbare kwaliteit van de bodem gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Op de planlocatie is met de functiewijziging ten behoeve van wonen en de realisatie van de sociale huurappartementen sprake van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Om te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is, is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 6.

5.7 Cultureel erfgoed

5.7.1 Instructieregels

Besluit kwaliteit leefomgeving

Cultureel erfgoed (en werelderfgoed) is onderdeel van de fysieke leefomgeving. Voor het behoud van cultureel erfgoed zijn er internationaalrechtelijke verplichtingen die nopen tot toetsing vooraf van activiteiten die cultureel erfgoed kunnen aantasten. Onder cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving wordt verstaan: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Dat andere cultureel erfgoed is roerend cultureel erfgoed (in de Erfgoedwet gedefinieerd als 'cultuurgoederen'), zoals historische schepen in een historische haven, of immaterieel cultureel erfgoed dat aan een specifieke plek gebonden is, zoals het molenaarsambacht. De instructieregels van het Rijk staan in artikel 5.130 Bkl. In dit artikel is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Deze instructieregel is ook van toepassing op de bopa. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en het bevorderen van het gebruik hiervan. Dat zijn provinciale monumenten [alleen in Noord-Holland en Drenthe], gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden
- het voorkomen van aantasting van:
  - de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten
  - het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ

Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als 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.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in paragraaf 7.3.7 specifieke instructieregels opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarden en ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

a) inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;

b) aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
c) transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)
1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:
    a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
    b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
    c. de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.

Artikel 7.43c (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling)
1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen 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.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als 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.

5.7.2 Toetsing
Cultuurhistorie
De beoogde ontwikkeling betreft een transformatie van een woonwijk. Hierbij is in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke kwaliteit, inpassing in de omgeving, en integraal ontwerp gewaarborgd. In hoofdstuk 2 wordt de inpassing van de ontwikkeling in de omgeving beschreven. Verder bevindt de projectlocatie zich niet binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht of andere locatie met monumentale status. Wel bevindt de projectlocatie zich naast het beschermde dorpsgezicht van Moordrecht. Om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoende rekening houdt met de waarden van dit beschermde dorpsgezicht is hiervoor een memo opgesteld, zie 7.3Bijlage 7Bijlage 7.

Archeologie
In 2021 is een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd voor de gehele gebiedsontwikkeling (zie Bijlage 8). Hierbij zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen en is uitgesloten dat de ontwikkeling verstoring veroorzaakt. De ontwikkeling zou mogelijk wel verstoringen kunnen veroorzaken, maar de grond is door ontwikkelingen in het verleden al dusdanig verstoord waardoor het archeologisch niet interessant genoeg is. De mogelijke archeologische waarden zijn niet aangetroffen, maar kunnen mogelijk nog dieper liggen. Deze komen door de beoogde ontwikkelingen dus niet in gevaar. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig.

5.7.3 Conclusie
Het project is niet in strijd met instructieregels voor cultureel erfgoed. De beoogde ontwikkeling waarborgt de ruimtelijke kwaliteit. Uit archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat het project geen bedreiging vormt voor archeologische waarden op de projectlocatie.

5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.8.1 Instructieregels

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

<u>Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in paragraaf 7.3.8 specifieke instructieregels met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

§ 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen

<u>Artikel 7.44 Afgestemde regionale behoefte</u>

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt, houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde afgestemde regionale behoefte aan deze ontwikkeling. De afgestemde regionale behoefte kan blijken uit regionale bestuurlijke afspraken, waaronder een regionale programmering, waarmee gedeputeerde staten geheel of gedeeltelijk hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld.

<u>Artikel 7.45 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

5.8.2 Toetsing

Met de ontwikkeling worden 27 woningen gerealiseerd. Dit is een toevoeging van meer dan 12 woningen ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden. Er is hiermee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking]. Het project is gelet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel.

De projectlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, omringd door bebouwing met andere stedelijke functies. Het project voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.

Gelet op het bovenstaande is hierna de behoefte beschreven.

Woonbehoefte

In de Actualisatie van de Woonvisie (2025) van de gemeente Zuidplas wordt de komende decennia een groei in inwoners en huishoudens verwacht. Zo is de verwachting dat in tussen 2018 en 2035 het aantal inwoners met 6.000 groeit, en het aantal huishoudens met 2.500. Uit onderzoek van RIGO kwam dat er nog 1.000 extra sociale huurwoningen nodig zijn om aan de behoefte te voldoen.

Doelgroep

De woondeal specificeert ook bepaalde doelgroepen waar het meeste vraag is. De gemeente Zuidplas richt zich op woningzoekenden met een lager en middeninkomen. Uit deze doelgroep komt het meeste vraag en zijn dit aandachtgroepen die nog minder kans hebben op de woningmarkt. In 2024 behoord 37% van de inwoners van Zuidplas tot deze sociale doelgroep. De woningvoorraad bestaat maar voor 245-285 uit sociale huur. De gemeente streeft naar een aandeel van 28% sociale huur in de woningvoorraad. Om aan de vraag te voldoen dienen nieuwbouwprojecten voor minstens 30% uit sociale huur te bestaan. De huidige woningbouwplannen, waarin de Jaren 50 wijk niet is meegenomen, bestaan voor 27% uit sociale huur, wat dus te laag is.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit sociale huurappartementen. Verder wordt de doelgroep nog meer gespecificeerd tot ouderen. De gelijkvloerse appartementen zijn levensloopbestendig en sluit aan op de vergrijzing in de omgeving.

Regionale woonbehoefte

Regionale afspraken staan in de Regionale Realisatieagenda Wonen van Regio Midden-Holland (07-03-2023) De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van een grotere herstructureringsopgave van de Jaren 50 wijk in Moordrecht. Regionale afstemming heeft in dit kader al plaatsgevonden.

5.8.3 Conclusie

De bouw van 27 sociale huurwoningen binnen het plangebied voldoet aan de instructieregels uit het Bkl en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De ontwikkeling sluit aan bij aan de lokale en regionale woningbehoefte, zoals onderbouwd in de Woonvisie, waarin het aandeel sociale huur expliciet is opgenomen. Verder sluit het aan bij de maatschappelijke urgentie om aandachtgroepen te huisvesten. Daarmee voldoet het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

5.9 Mobiliteit en parkeren

5.9.1 Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De omgevingsverordening van provincie Zuid-Holland en parkeerbeleid van de gemeente Zuidplas gaan wel op deze aspecten in. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid zijn de CROW-richtlijnen een belangrijk kader voor de beoordeling van de aspecten verkeer en parkeren. Aangezien het richtlijnen betreft kan er onderbouwd worden afgeweken. Daarvoor is specifieke informatie betreffende de beoogde ontwikkeling van belang.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Daarnaast zijn in de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in artikel 7.45c en artikel 7.45f wel specifieke instructieregels opgenomen ten behoeve van de bereikbaarheid en parkeren. Hieronder volgen de relevante instructieregels vanuit deze verordening.

Artikel 7.45c (bereikbaarheid)

Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

1. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld gebaseerd op het autobezit per woningtype of woonoppervlak.

5.9.2 Toetsing

Ontsluiting

Langzaam verkeer

De projectlocatie is gelegen op de hoek tussen de Drost IJsermansingel en de Oost Waalstraat. Beide wegen zijn ingericht als erftoegangswegen, met een vrij liggend voetpad aan de woningzijde van de weg. Voor fietser zijn conform de richtlijnen voor erftoegangswegen van het ASVV 2021 geen aparte voorzieningen aanwezig, waardoor fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerde verkeer. Aan de overzijde van de Drost IJsermansingel ligt een park. Tevens is via de Drost IJsermansingel de winkelvoorzieningen in het centrumgebied van Moordrecht te bereiken op circa 200 meter loopafstand vanaf de projectlocatie.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde OV-halte is gelegen op circa 300 meter loopafstand vanaf de projectlocatie aan de Koningin Julianastraat. Vanaf deze halte kan om het half uur gebruik worden gemaakt van buslijn 190, tussen Gouda Station en Rotterdam. Er zijn geen andere OV-verbindingen aanwezig binnen Moordrecht.

Gemotoriseerd verkeer

Het gemotoriseerde verkeer wordt vanaf de projectlocatie ontsloten op de Drost IJsermansingel, een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. In noordelijke richting leidt de Drost IJsermansingel naar de Schielandstraat, welke vervolgens in oostelijke richting leidt naar het Westeinde. Het Westeinde leidt in zuidwestelijke richting naar Nieuwerkerk aan den IJssel en in noordelijke richting naar Gouda. Vanaf de projectlocatie leidt de Oost Waalstraat in westelijke richting naar de Koningin Julianastraat, welke vervolgens in noordelijke richting naar de Kerklaan leidt. In westelijke richting loopt de Kerklaan over in de Middelweg, welke verder in westelijke richting leidt naar de aansluiting op de A20.

Verkeer

In de bestaande situatie zijn binnen de projectlocatie 12 sociale huurwoningen aanwezig die komen te vervallen als onderdeel van de beoogde ontwikkeling. Bij het bepalen van de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan dan ook rekening worden gehouden met het toepassen van saldering.

Voor het berekenen van de verkeerstoename wordt gebruik gemaakt van de kencijfers uit CROW-publicatie 744 ‘Parkeerkencijfers 2024’. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Zuidplas een stedelijkheidsgraad van ‘matig stedelijk’ aangehouden. De ligging van de projectlocatie is gedefinieerd als ‘schil centrum’. Tenslotte wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit conform het CBS per

kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden. Met behulp van de CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag berekend. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is echter de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW-744 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 aangehouden. In tabel 2 is de verkeersgeneratie van de projectlocatie in de bestaande en beoogde situatie berekend.

Tabel 5.5 Verkeerstoename beoogde ontwikkeling

Bestaande situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Huur, appartement, sociale huur, <75 m² bvo	12 woningen	2,8 per woning	32,4	36,0
Beoogde situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Huur, appartement, sociale huur, <75 m² bvo	27 woningen	2,8 per woning	72,9	80,9
Toename (beoogd – bestaand)			+40,5	+44,9

Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 45 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Deze toename is dermate laag dat het effect op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van het omliggende wegennet verwaarloosbaar is.

PARKEREN

Voor de Jaren 50 wijk waar de projectlocatie onderdeel van uit maakt is in het verleden in het kader van het bestemmingsplan '50'er jaren buurt Moordrecht' en nota van uitgangspunten opgesteld. In de nota van uitgangspunten is ook op basis van de resultaten van een parkeerdrukmeting in het gebied onderbouwd dat voor de buurt een parkeernorm geldt van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Op basis daarvan is vervolgens in het bestemmingsplan van de Jaren 50 wijk de totale parkeerbehoefte van de gehele buurt bepaald, namelijk 295 parkeerplaatsen, waarin wordt voorzien in het kader van dat bestemmingsplan. Alhoewel de beoogde ontwikkeling geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan destijds, is de ontwikkeling wel meegenomen in de totale parkeerbehoefte van de buurt. Gezien in het voorgaande bestemmingsplan al rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling en wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor het opvangen van de volledige parkeerbehoefte van de buurt, wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot parkeeroverlast in het omliggende gebied.

In de NvU is maatwerk toegepast voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen voor de gehele gebiedsontwikkeling. De op dat moment geldende normen uit de 'Nota parkeernormen (2019)' van de Gemeente Zuidplas waren namelijk niet haalbaar. Hieruit kwam een norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Op dit moment gelden de normen uit 'Nota Parkeernormen 2026'. Deze normen zijn lager dan de maatwerknormen.

Tabel 5.6 Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

Functie	Huur, appartement, sociale huur, 50-80 m² bvo	Bewonersparkeer norm	Bezoekersparkeer norm	Parkeerbehoefte Incl. bezoekers	Parkeerbehoefte excl. bezoekers
Auto	27 woningen	0,75 per woning	0,10 per woning	22,95	20,25

Voor fietsparkeren zijn maatwerk afspraken gemaakt tussen de gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen. Dit kwam neer op 90 plekken. Deze worden gerealiseerd in een gezamenlijke berging op de begane grond van het gebouw.

5.9.3 Conclusie

In verband met de lage verkeerstoename is het effect van de beoogde ontwikkeling op het omliggende wegennet verwaarloosbaar. Daarnaast is als onderdeel van het voorgaande bestemmingsplan voor de omliggende buurt al rekening gehouden met de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

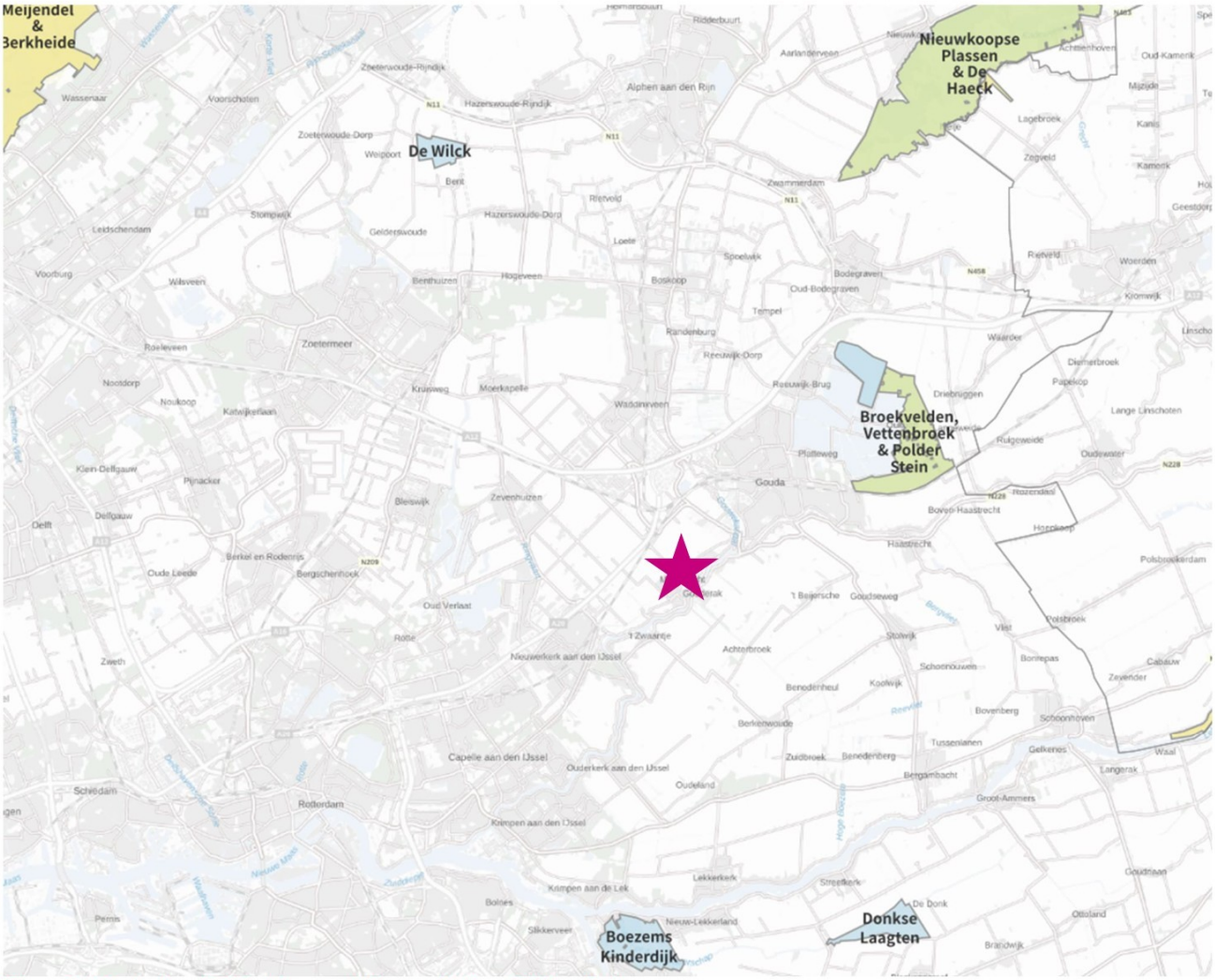
5.10 Ecologie: gebiedsbescherming

5.10.1 Wettelijk kader

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond te worden wat het effect is op natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, houtopstanden). Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Verder dient op basis van hoofdstuk 10 Bkl artikel 10.24 aangetoond te worden dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten.

5.10.2 Toetsing

De projectlocatie is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein ligt op circa 6,6 kilometer (zie figuur 5.5). De projectlocatie maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde onderdelen van Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevinden zich op circa 430 meter (zie figuur 5.6).



Figuur 5.5 Projectlocatie (ster) ten opzichte van Natura 2000-gebieden



Figuur 5.6 Projectlocatie (ster) ten opzichte van NNN

Stikstof
Een toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden tijdens de aanlegfase en/of gebruiksfase is op voorhand niet uit te sluiten. Doormiddel van een AERIUS-berekening is onderzocht of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 9Bijlage 9. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Na uitvoering van het onderzoek worden de resultaten in deze paragraaf behandeld.

5.10.3 Conclusie
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

5.11 Ecologie: soortenbescherming
5.11.1 Wettelijk kader
Indien een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd mogelijk gevolgen heeft voor verblijfs- of groeiplaatsen van beschermde dieren of planten, dan is sprake van een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven of sprake is van een eventuele flora- en fauna-vergunningplicht. Dit gebeurt aan de hand van een quickscan ecologie. Blijkt uit de quickscan ecologie dat er indicaties zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten, dan is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk. Of een flora- en fauna-activiteit vergunbaar is wordt beoordeeld in de daarvoor geldende procedure bij het bevoegd gezag.

5.11.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling is een activiteitenplan opgesteld betreft flora en fauna. Dit bestaat uit een beschrijving van het ecologisch onderzoek, bevindingen en (tijdelijke) compensatie van verblijfsplaatsen. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 10. Voor de projectlocatie (fase 3b) en andere fases van de gebiedsontwikkeling (fase 2B en 3A) is in november 2024 onderzoek gedaan naar de aanwezige nest- en verblijfplaatsen.



Figuur 5.7: Fasering (bron: Habitus)

In fase 3A en 3B zijn de volgende nets- en verblijfplaatsen aangetroffen:

- 13 nestplaatsen van gierzwaluw;
- 5 zomer- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 5 paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 1 zomer- en winterverblijfplaats van ruige dwergvleermuis;
- 6 paar- en winterverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis.

Voor deze verblijf- en nestplaatsen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Door de activiteiten binnen het plangebied zullen de aanwezige gierzwaluwnesten en vleermuisverblijfplaatsen verloren gaan. Doordat de bebouwing mogelijk jaarrond gebruikt wordt is het niet mogelijk om buiten de kwetsbare periodes van de gewone- en ruige dwergvleermuis te werken. De bebouwing zal ongeschikt gemaakt worden, wat zal leiden tot verstoring van de aanwezige vleermuizen.



Figuur 5.8: aangetroffen verblijfplaatsen (bron: Habitus)

Door de activiteiten binnen het plangebied zullen de aanwezige gierzwaluwnesten en vleermuisverblijfplaatsen verloren gaan. De verblijfplaatsen worden gecompenseerd met vervangende verblijfsplaatsen. Omdat vervanging niet altijd even geschikt is, zullen meer kasten geplaatst worden dan de hoeveelheid verblijfsplaatsen die weggaat. Aan het begin van de realisatiefase worden tijdelijke kasten geplaatst en permanente kasten verwerkt in de nieuwe bebouwing. Voor de overgang van tijdelijk naar permanent geld een gewenningsperiode van drie maanden waarin de tijdelijke kasten blijven hangen. De permanente kasten zijn inbouwstenen in de nieuwbouw. Het type kasten worden gecombineerd waardoor ze voldoen aan de eisen voor de aanwezige soorten. Deze definitieve voorzieningen zullen zo hoog mogelijk geplaatst worden, vergelijkbaar met de oude situatie, en een vrije aanvliegroute hebben.

Tijdens het opstellen van het activiteitenplan was voor de projectlocatie nog geen definitief plan. Daarom zijn in fase 3a extra definitieve voorzieningen in fase 3a gepland ter compensatie.

5.11.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor het project een flora- en fauna-vergunning moet worden aangevraagd. Pas als er een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is afgegeven kan begonnen worden met de sloopwerkzaamheden. Vanwege de beschikbare mitigerende maatregelen staat op voorhand niet vast dat deze vergunning niet kan worden verleend.

5.12 Bezonning/ schaduwhinder

5.12.1 Wettelijk kader

Nieuwbouw kan zorgen voor toename van schaduw op omliggende panden, wat kan zorgen voor een negatieve impact op het woongenot. Het Bkl bevat geen instructieregels voor bezonning dan wel schaduwhinder. Gemeenten kunnen hier beleid voor vaststellen. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden onderbouwd dat er bij een nieuwe ontwikkeling geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de bezonningssituatie ter plaatse van omliggende woningen.

Gemeente Zuidplas heeft in haar omgevingsplan of andere beleidsstukken geen omgevingswaarden of normen opgenomen voor wat betreft voor wat betreft bezonning en nadelige schaduwwerking op omliggende woningen. In het geval een

gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, dan kunnen de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen worden toegepast voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing. TNO kent een lichte en een strenge norm:

- de lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de strenge TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

5.12.2 Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling is door de architect een zonstudie uitgevoerd. Het onderzoek is terug te vinden in Bijlage 11. Uit de zonstudie blijkt dan de omliggende panden ten alle tijden nog 3 bezonningsuren per dag op de gevel ontvangen.

5.12.3 Conclusie

Het project zorgt niet voor onevenredige schaduwhinder binnen of buiten de projectlocatie en voldoet hiermee aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.13.1 Wettelijk kader

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bopa rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

Provincie

De provincie Zuid-Holland heeft in het convenant klimaatadaptief bouwen afspraken gemaakt over duurzaamheid en klimaatadaptatie bij nieuwbouwprojecten.

Gemeente

Gemeente Zuidplan heeft het convenant klimaatadaptief bouwen doorvertaald naar DIOR: Duurzame inrichting openbare ruimte. Hierin staan alle richtlijnen en regels omtrent duurzaam en klimaatadaptief bouwen. In de DIOR staan voorbeelden voor een duurzame buitenruimte inrichting en worden handvatten gegeven om de buitenruimte goed te beheren en te onderhouden.

5.13.2 Toetsing

De ontwikkeling houdt zich aan de richtlijnen van DIOR en daarmee ook aan het convenant klimaatadaptief bouwen. Zo worden de parkeerplekken naast de projectlocatie worden uitgevoerd met openverharding. Dit zijn waterdoorlatende betongrastegels. Dit zorgt voor een duurzaam en klimaatadaptief systeem door waterinfiltratie toe te laten.

Binnen de projectlocatie wordt de tuin om het appartementengebouw uitgeefbaar groen. Zo zal het groen niet verloren kunnen gaan door verharding en blijft het behouden als klimaat adaptieve grond. Verder heeft het groenplan veel aandacht voor biodiversiteit met het bijplanten van verschillende soorten bomen en planten. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande flora & fauna.

PM: Aangeven hoe omgegaan wordt met Natuurinclusief Bouwen

5.13.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van de fysieke leefomgeving. Door aandacht voor waterbeheer en groenvoorziening. Het project draagt voor het aspect duurzaamheid en klimaat bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het verhalen van kosten verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De ontwikkeling ziet toe op woningbouw door Mozaïek Wonen. De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Indien de bopa nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Een plan is financieel onuitvoerbaar als het kostenverhaal van door het plan mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit niet is geregeld.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is op grond van artikel 8.13a, de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie, van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

6.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving.

Wordt een omgevingsvergunning verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt? Zo ja, in dat geval is art. 4.5 Awb van toepassing.

- Verantwoording van de kosten.
- Maken van een nadeelcompensatierisicoanalyse.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van woningen en de nieuwbouw van een appartementengebouw in een woonwijk. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor onevenredig risico of schade voor omwonenden of belanghebbenden. Nadeelcompensatie is hiermee niet aan de orde.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

7.1 Belangenafweging

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit kader vindt in hoofdstuk 4 van deze motivering een toets aan de relevant Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats. Hieruit volgt dat het project past binnen de relevante beleidskaders en dat wordt voldaan aan instructieregels.

In hoofdstuk 5 is per thema van de fysieke leefomgeving gemotiveerd of het project voldoet aan de geldende instructieregels en indien van toepassing vigerend beleid en/of verordeningen. Vanuit deze analyses komen geen knelpunten naar voren die het project onuitvoerbaar maken.

7.2 Omgevingsplanactiviteiten

In deze paragraaf behandelen we de expliciet voor de ontwikkeling benoemde omgevingsplanactiviteiten.

Bouwen in strijd met het omgevingsplan:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het appartementencomplex bevindt zich deels buiten het bouwvlak.
- Het maximumaantal bouwlagen bedraagt twee. Het appartementencomplex bestaat uit vijf bouwlagen.
- De grond is bestemd voor aaneengesloten woningen waardoor de woningen alleen aaneengesloten gebouwd mogen worden. Met het appartementencomplex worden gestapelde woningen gerealiseerd.

Uit de toetsing blijkt dat gelet op de ontwikkeling, de omgeving en de effecten van de omgeving op de ontwikkeling bijvoorbeeld geluid, geur, trillingen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Conclusie

De aangevraagde omgevingsplanactiviteiten kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelet op de beoordelingsregels.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Mer-beoordelingsnotitie

Bijlage 2 Verslag informatieavond Jaren 50 wijk maart 2025

Bijlage 3 Verslag informatieavond Jaren 50 wijk mei 2026

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 50'er jaren gebied te Moordrecht

Bijlage 7 Memo beschermd dorpsgezicht Moordrecht

Bijlage 8 Jaren 50 wijk Moordrecht, Inventariserend Veldonderzoek, Verkennend booronderzoek

Bijlage 9 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 10 Activiteitenplan gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gierzwaluw

Bijlage 11 Zonstudie - Voorlopig Ontwerp - 50'er jaren buurt - fase 3b

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen