

Ruimtelijke motivatie
Huisvesting vluchtelingen
Oekraïne Steenbakkerij
Nieuwerkerk aan den IJssel
Gemeente Zuidplas

Datum: 20 juni 2023
Kenmerk Buro SRO: SR220428
Opdrachtgever: Gemeente Zuidplas

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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Planomschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde ontwikkeling	7
2.3 Geldend bestemmingsplan 'Kleine Vink en omgeving'	9
2.4 Beleidskader	10
Hoofdstuk 3. Haalbaarheidsaspecten	12
Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheid	19
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
4.2 Economische uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 5. Afweging belangen	20

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Quickscan Wnb Steenbakkerij ong. te Nieuwerkerk aan den IJssel 31-03-2023 (revisie d.d. 26-05-2023)
- Bijlage 2. Externe veiligheid buisleidingen d.d. 03-04-2023
- Bijlage 3. Externe veiligheid weg d.d. 03-04-2023
- Bijlage 4. Verantwoording hoogte groepsrisico d.d. 05-06-2023
- Bijlage 5. Memo 1e bevindingen verkeerstellingen 06-02-2023
- Bijlage 6. Memo AERIUS-berekening Huisvesting Steenbakkerij, Nieuwerkerk 20-06-2023
 - Bijlage 6a. AERIUS_projectberekening_20230620152554_GebruiksfaseRzFG07vk1ggF
 - Bijlage 6b. AERIUS_projectberekening_20230620152624_sloopenbouwfaseRi2FYmb8yCEd

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

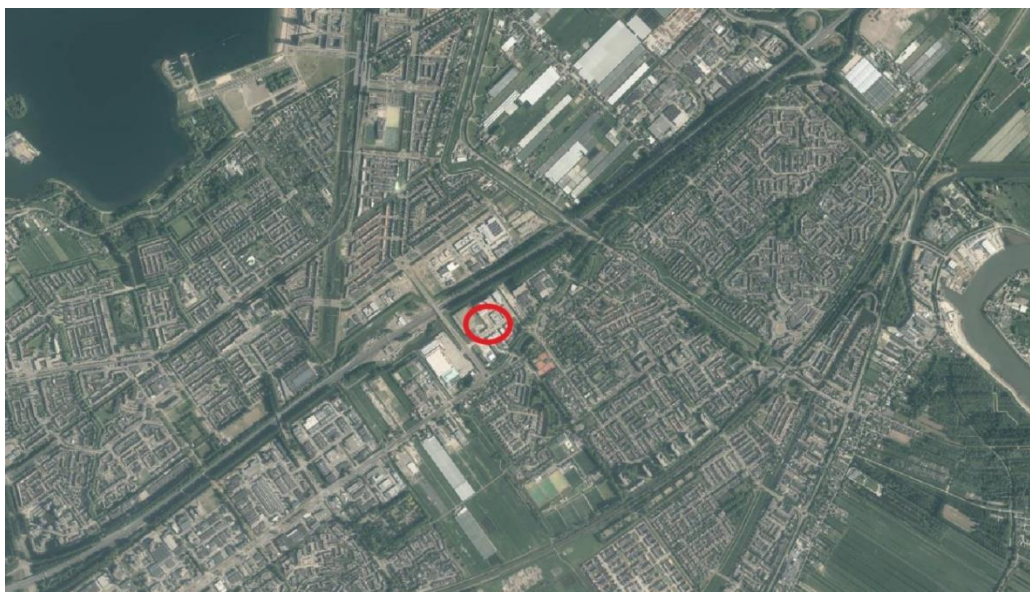
Begin 2022 heeft het rijk besloten de opvang van de Oekraïense vluchtelingen te laten verlopen via de Veiligheidsregio's. Per regio zijn taakstellingen (van aantallen vluchtelingen per gemeente) opgelegd waar gemeenten aan moeten voldoen. Gemeente Zuidplas voldoet thans niet aan deze taakstelling. Er is behoefte aan extra capaciteit van ca. 80-100 vluchtelingen. Er is ook behoefte aan continuïteit van de huidige ca.120 vluchtelingen in de noodopvang. Op de huidige opvanglocatie De Oase in Nieuwerkerk aan den IJssel kan de opvangcapaciteit t/m 8 oktober 2023 gecontinueerd worden. Na deze datum zal deze groep Oekraïners elders moeten worden gehuisvest.

Het college heeft op 13 december 2022 een projectopdracht Taskforce Huisvesting Ontheemden vastgesteld om te onderzoeken of huisvesting op kavel 13 op het bedrijvenpark Kleine Vink in Nieuwerkerk aan den IJssel haalbaar is. Daarbij werd geconcludeerd dat een bouwvolume van 3 bouwlagen haalbaar en goed ruimtelijk in te passen in de bestaande omgeving. Dat heeft geresulteerd in het voornemen om het betreffende braakliggende terrein aan de Steenbakkerij te gebruiken voor het realiseren van tijdelijke woningen voor maximaal 132 vluchtelingen uit Oekraïne.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Kleine Vink en omgeving' waarin de gronden voornamelijk de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben. Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor, kan tijdelijk afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de functiewijziging mogelijk gemaakt worden. Er dient in dit geval een reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd te worden waar een ruimtelijke motivatie onderdeel van is. Voorliggende ruimtelijke motivatie dient als onderbouwing van de voorgenoemde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Nieuwerkerk aan den IJssel, op het bedrijventerrein Kleine Vink. In de volgende afbeeldingen zijn de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:



Ligging planlocatie (rood omcirkeld) in Nieuwerkerk aan den IJssel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing planlocatie (rood omkaderd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

Hierna gaan wij in hoofdstuk 2 in op de gewenste ontwikkeling en wordt gemotiveerd en onderbouwd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt ingegaan op de (bestaande en nieuwe) ruimtelijke situatie en de belangrijkste beleidsstukken. Hoofdstuk 3 gaat kort in op de haalbaarheidsaspecten. In hoofdstuk 4 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan bod. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de conclusie getrokken in een afweging van belangen.

Hoofdstuk 2. Planomschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel van de beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Steenbakkerij op bedrijventerrein Kleine Vink in Nieuwerkerk aan den IJssel. Het betreft kavel 13, naast de sporthal 'Kleine Vink'. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 2.300 m² en omvat twee kadastrale percelen die bekend staan onder de kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie A, perceelnummer 8553 (deels) en 8554.

Het plangebied was eerder tijdelijk in gebruik als parkeerterrein in verband met de tijdelijke vaccinatielocatie in sporthal Kleine Vink. Inmiddels zijn alle verhardingen verwijderd en ligt het terrein braak. In de hoek van de kavel staat een nutsgebouw dat voor het gehele bedrijvenpark functioneert.

Direct ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bevinden zich verscheidene bedrijven. Ten westen van het plangebied is sporthal 'Kleine Vink' gelegen, met daarnaast enkele korfbalvelden. De directe omgeving van het plangebied kent verder voornamelijk bedrijvigheid.

Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie weer:



Bestaande situatie gezien vanuit het zuiden (bron: Google Streetview, oktober 2022)



Bestaande situatie gezien vanuit het oosten (bron: Google Streetview, oktober 2022)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Locatiekeuze

In de periode voorafgaand aan de oorlog in Oekraïne, in 2021-2022, is een verkenning gedaan naar diverse locaties voor de realisatie van een Regionale Opvang Locatie voor statushouders etc. Bij deze verkenning zijn randvoorwaarden gesteld en onderzocht. Dat betreft: de grootte van locatie, de exploitatie-opvangperiode, de beschikbaarheid /eigendom van de locatie, nabijheid van voorzieningen van openbaar vervoer, nabijheid van aansluitingen als riolering, elektra en water. Bij deze eerste verkenning viel de nu voorliggende locatie aan Steenbakkerij in eerste instantie af, omdat voor een regionale opvanglocatie (COA) meer ruimte nodig is.

Echter voor de opvang van circa 130 Oekraïners werd de nu voorliggende locatie wel geschikt geacht en aangewezen om de haalbaarheid nader te onderzoeken. De grootte van de locatie is voldoende, de opvangperiode van minimaal 3 jaar met mogelijke verlenging is hier haalbaar, het perceel is in eigendom van de gemeente, de locatie ligt in de nabijheid van openbaar vervoer en de kavel is reeds bouwrijp gemaakt en direct beschikbaar. Gelet op de urgentie om de vluchtelingen uit Oekraïne een langere periode op te vangen dan de door het rijk eerder opgegeven 6 maanden, heeft de directe beschikbaarheid en de aanwezigheid van de voorzieningen de doorslag gegeven.

Tijdelijke woningen voor maximaal 3 jaar

De gemeente Zuidplas is voornemens om het braakliggende terrein te gebruiken ten behoeve van een tijdelijk woongebouw voor maximaal 132 vluchtelingen uit Oekraïne. Hiertoe dient het terrein opnieuw ingericht te worden en worden tijdelijke woonunits geplaatst. Hiervoor is het 'Algemeen Programma van Eisen/Uitgangspunten Huisvesting Oekraïners' (definitief d.d. 24 november 2022) opgesteld. Het betreft tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 3 jaar. De huidige bestemming blijft hier gelden en uiteindelijk zal de kavel weer ingericht worden waarvoor deze bestemd is (voor bedrijven). Met het oog op de toekomst kunnen de flexibele woonunits, met een verwachte levensduur van 25 jaar, daarna elders worden ingezet in een steeds flexibelere woningopgave.

Woonconcept

Uitgangspunt is een woonconcept voor zelfstandig wonen, waarbij elke woonunit is voorzien van douche en toilet en van een eenvoudige keuken met koel-vrieskast, kookplaat met 4-pitten, magnetron en wasmachine. De ruimten dienen te voldoen aan een groot aantal eisen, zoals benoemd in het 'Algemeen Programma van Eisen/Uitgangspunten' en het 'Haalbaarheidsonderzoek Huisvesting Oekraïners op kavel 13 bedrijvenpark Kleine Vink'. Zo wordt bij het inrichten van de woonunits rekening gehouden met een norm-privéruimtegebruik van 12 m² per persoon. Verder dient voldaan te worden aan het Bouwbesluit en de norm van Stichting Normering Flexwonen. Hierin zijn de voorzieningen voor elektra, klimaat, veiligheid en de bouwkundige eisen benoemd. Zo wordt onder ander voorzien in uitschakelbare mechanische ventilatie.

Er is uit stedenbouwkundig oogpunt ruimte voor een gebouw van circa 51 bij 19 meter en met 3 bouwlagen (bouwhoogte ca. 10 m), waarbij aan beiden zijden trappenhuizen zijn voorzien. Het gaat om maximaal 44 woonunits die gebaseerd zijn op 2-, 4 en 6-persoonskamers. In totaal kunnen hiermee maximaal 132 personen gehuisvest worden. Op de begane grond is een algemene ruimte ingepast voor ontmoeting, vergaderen en zorg etc. Daarnaast zijn een inpandige berging en was-droog-ruimten voorzien.

Een uitgangspunt is tevens dat er regelmatig (wekelijks) een 'huismeester' aanwezig is. Deze huismeester draagt zorg voor een goed contact met bewoners en vormt een eerste vraagbaak voor de bewoners.

Opzet en inrichting

De navolgende inrichtingstekening geeft (globaal) de beoogde ontwikkeling weer met de indeling, de plaatsing van de woonunits en de terreininrichting.



Uitsnede inrichtingstekening begane grond (bron: Gemeente Zuidplas, d.d. 06-06-2023)

De beperkte hoogte van drie bouwlagen maakt dat dit woongebouw zich op een prettige manier voegt in de bestaande bebouwde omgeving. Daarbij wordt het gebouw ingepast met een haag aan de lange oostzijde van het gebouw en een groene ruimte aan de zuidzijde van het gebouw met ook bomen. Hier wordt ook een nieuwe traforuimte beoogd. De omzoming met hagen zorgt voor een wat zachtere invulling/overgang naar het openbare gebied. Aan de westzijde wordt een collectieve tuin voorgesteld, met ook ruimte voor het benodigde fietsparkeren. De naastgelegen sloot wordt in verband met de veiligheid met een hekwerk afgeschermd. Verder is de gemeente met de aangrenzende sportclub in gesprek over het (openbaar) gebruik van de sportvelden en speeltoestellen, om zo meer ruimte voor de bewoners te creëren.

Aangezien de ontwikkeling van tijdelijke aard is en plaats vindt op een bedrijventerrein binnen het bestaande perceel wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang in de omgeving niet onevenredig verstoord. Hierbij zal ook worden voldaan aan de eisen uit het DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte). Daarnaast blijft de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente gewaarborgd.

Autoverkeer en parkeren

De opvang van vluchtelingen kan mogelijk een toename aan verkeersbewegingen en parkeerbehoefte teweeg brengen. Daarnaast is ook aandacht voor de verkeerveiligheid van belang. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op verkeer, parkeren en verkeerveiligheid. De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2019 vormt het toetsingskader voor het parkeren. Echter voor het realiseren van tijdelijke zelfstandige woonunits voor ontheemden zijn in deze nota geen parkeernormen opgenomen. In het kader van de Haalbaarheidsstudie is beargumenteerd dat het aanvaardbaar wordt geacht om een parkeercijfer van 0,75 per woonunit te hanteren. Hiertoe worden op en nabij het onderhavige perceel 33 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de beoogde 44 woonunits met in totaal maximaal 132 bewoners.

2.3 Geldend bestemmingsplan 'Kleine Vink en omgeving'

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kleine Vink en omgeving' (vastgesteld op 18 december 2018 door de raad van de gemeente Zuidplas). Hierin hebben de gronden voornamelijk de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestemming is opgenomen ten behoeve van het mogelijk maken van een bedrijfsgebouw, tot en met categorie 3.2. Er is een bouwvlak aangeduid, waar bebouwing met een maximum bouwhoogte van 16 m is toegestaan.

Verder heeft het westelijke deel van de locatie de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. De sloot wordt overigens niet gewijzigd. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de bestemming 'Verkeer - 2'. Die bestemming geldt ook voor het deel van het bijbehorende parkeerterrein

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan: plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het noordelijke deel van het onderhavige perceel is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen-weg'. Deze aanduiding is bedoeld om de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen tegen te gaan.

Verder geldt een 'overige zone - voorwaardelijke verplichting groenaanleg', waarmee geregeld is dat hier het gebruik voor bedrijfsdoeleinden uitsluitend is toegestaan als een groenaanleg wordt gerealiseerd. In dat verband is bepaald dat aan de zuidzijde en bij het parkeerterrein een haag met bomen moet worden gerealiseerd.

Er is op het onderhavige perceel en het aansluitende parkeerterrein een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone - wijzigingsgebied') opgenomen om in plaats van een bedrijf een sporthal toe te staan, maar het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het onderhavige initiatief gerealiseerd kan worden. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet toegestaan binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Overigens heeft het college van burgemeester en wethouders op 1 maart 2022 besloten (B22.000075) dit kavel gereserveerd te houden voor een (tweede) sporthal, maar het besluit over een tweede sporthal uit te stellen, omdat uit onderzoek bleek dat de realisatie van een tweede sporthal niet direct noodzakelijk is.

Woningen zijn binnen de geldende bestemmingen niet toegestaan. Daarnaast wordt het nieuwe gebouw deels buiten het bouwvlak geplaatst. Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor, kan tijdelijk afgeweken worden van het bestemmingsplan. Er dient in dit geval een reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd te worden waar een ruimtelijke motivatie onderdeel van is. Voorliggende ruimtelijke motivatie dient als onderbouwing van de voorgenoemde afwijking van het geldende bestemmingsplan. Er wordt aangesloten bij de 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Zuidplas', vastgesteld op 5 maart 2019.

2.4 Beleidskader

Allereerst is aan de "Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Zuidplas" getoetst en hier wordt aan voldaan. Onderdeel van de regels hierin is dat het verzoek niet in strijd met het ruimtelijk beleid van hogere overheden mag zijn en passend in ander relevant beleid van de gemeente, waaronder de Structuurvisie Zuidplas 2030 of de rechtsopvolger daarvan moet zijn. Daarom wordt hierna achtereenvolgens ingegaan op het relevante Rijksbeleid, Provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid (Nationale Omgevingsvisie, Barro, ladder voor duurzame verstedelijking)

Gezien de (tijdelijke)aard en beperkte omvang van de ontwikkeling is het geldende Rijksbeleid niet van toepassing. Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte omdat er niet meer bebouwing mogelijk gemaakt wordt dan reeds op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast heeft de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied en is er een sterke behoefte aan huisvesting voor vluchtelingen. De ontwikkeling is daarmee in lijn met het Rijksbeleid.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid Holland bestaat uit vier onderdelen: ruimtelijke hoofdstructuur, ambities en sturing, omgevingskwaliteit en beleidskeuzes. De ruimtelijke hoofdstructuur en ambities en sturing zijn voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

In het kader van de omgevingskwaliteit wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De locatie betreft een braakliggend perceel op een bedrijventerrein. Er zijn geen karakteristieke kenmerken aanwezig die kunnen worden geschaad. Als gevolg van de ontwikkeling blijft de ruimtelijke kwaliteit gelijk of wordt beter. Daarnaast is er sprake van een tijdelijke ontwikkeling waarna door de herontwikkeling van het terrein de ruimtelijke kwaliteit zal toenemen. Versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur is dan ook niet aan de orde.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

- Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder enkele voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Als gevolg van de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit niet onaanvaardbaar aangepast. Daarbij is er sprake van een tijdelijke ontwikkeling waarna het terrein opnieuw beschikbaar is voor bedrijven.

Omgevingsvisie Zuidplas 2040

De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas heeft op 13 juli 2021 de 'Omgevingsvisie Zuidplas' vastgesteld voor een groot deel van het gemeentelijk grondgebied. In de omgevingsvisie staan de ambities voor de lange termijn, tot 2040. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen die plaatsvinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit voor inwoners. De omgevingsvisie is uitgewerkt in een visie per dorp. Hierin is aangegeven hoe een aantrekkelijk, duurzaam, ondernemend en gezond Zuidplas eruitziet per dorp. De omgevingsvisie geeft per thema, voor heel Zuidplas en per deelgebied en per dorp ambities, opgaven, kansen en te maken keuzes weer.

Er is slechts sprake van een tijdelijke ontwikkeling in de vorm van tijdelijke woningen voor vluchtelingen. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie van de gemeente om een divers, betaalbaar en flexibel woningaanbod te realiseren. De omgevingsvisie Zuidplas 2040 is verder niet specifieke van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de ambities van de Omgevingsvisie Zuidplas.

Hoofdstuk 3. Haalbaarheidsaspecten

De beoogde ontwikkeling moet passend zijn voor wat betreft de milieuhygiënische aspecten. Derhalve zijn hieronder de relevante haalbaarheidsaspecten beknopt beoordeeld.

Millieu Effect Rapportage

Gezien de tijdelijke aard (ten hoogste 3 jaar) is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling en er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Archeologie

Het perceel is, volgens de Beleidsnota Archeologie Zuidplas, gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Met het bestemmingsplan 'Parapluperzoning Archeologie' is de onderzoeksplicht voor gebieden met een lage verwachting komen te vervallen. Er geldt daarmee geen archeologische onderzoeksverplichting. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht en er zijn geen gemeentelijke of Rijks monumenten aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering.

Ecologie

De beoogde ontwikkeling betreft een terrein dat tot kort geleden in gebruik was als (tijdelijk) parkeerterrein. Er zijn geen bomen e.d. op het perceel aanwezig en er worden bijvoorbeeld geen sloten gedempt. Desondanks is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Blom Ecologie: zie het als bijlage 1 bijgevoegde rapport d.d. 31 maart 2023, revisie d.d. 26 mei 2023). Uit de quickscan blijkt het volgende:

- Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt.

- Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Op een afstand van circa 2 km ligt het Natuurnetwerk Nederland, terwijl op een afstand van circa 2 km een 'Belangrijk weidevogelgebied' ligt en op een afstand van circa 400 m een Groene buffer. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Er is sprake van een grote afstand (18 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Het project past echter niet in het stroomschema van OZHZ "Stroomschema beoordeling stikstofdepositie bij initiatieven voor woningbouwprojecten" (versie 22 februari 2023). Een stikstofberekening middels de AERIUS-Calculator is benodigd.

- Houtopstanden

In beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Wel dient tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen de in de rapportage genoemde maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Stikstofdepositie

Een ontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' op een afstand van circa 18 km tot het plangebied.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 20 juni 2023). De berekeningen zijn als bijlage 6 bijgevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat er zowel voor de gebruiksfase als voor de bouwfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de Natura 2000-gebieden zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming (Wnb) is het plan derhalve uitvoerbaar.

Bodem

In het kader van de eerder inrichting is onderzocht of de bodem geschikt is om te bewerken ('Schone grond verklaring'). Derhalve kan gesteld worden dat dat ook zal gelden voor de nu beoogde functie en de daarmee samenhangende werkzaamheden.

Bedrijven en milieuzonering

Een woonfunctie kan niet zomaar naast bestaande bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook kunnen nieuwe bedrijven zich niet zonder zorgvuldige motivering vestigen naast een gevoelige functie als wonen. De gevraagde tijdelijke huisvesting vindt plaats op een bedrijventerrein waar volgens het geldende bestemmingsplan 'Kleine Vink en omgeving' bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten. Hierdoor kunnen transportbedrijven, middelgrote productiebedrijven en aannemersbedrijven zich op dit bedrijventerrein vestigen. Uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', wordt dan een richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. Aan die richtafstand wordt niet voldaan. Zou de wijziging worden aangevraagd voor onbepaalde tijd, dan is dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet inpasbaar binnen dit bedrijventerrein. Vooral geluid- en in mindere mate geurhinder zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat.

Naarmate woonfuncties dicht bij bedrijven worden toegestaan, worden de voorschriften met bijvoorbeeld geluidsnormen strenger voor bedrijven, doordat ze op steeds kortere afstand moeten voldoen aan dezelfde voorschriften. Het gevolg kan zijn dat bij gegronde klachten activiteiten verplaatst (fysiek of in tijd) of gestaakt moeten worden. Uitzondering hierop is het geluid van laad- en losactiviteiten overdag en verkeer dan van en naar de bedrijven rijdt.

Door de voorschriften uit het Activiteitenbesluit worden de tijdelijke bewoners beschermd voor milieuhinder van de bedrijven. Bedrijven worden gecontroleerd op het naleven van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Aan de andere kant dienen bedrijven ook beschermd te worden in hun bedrijfsvoering.

Voor de gevraagde tijdelijke huisvesting kan op milieuhygiënische gronden geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd. Echter, gelet op de urgentie van het gevraagde gebruik en het tijdelijke karakter hiervan, wordt de beoogde situatie aanvaardbaar geacht.

Om de onzekerheid van bedrijven weg te nemen is voorafgaand aan het indienen van de aanvraag al veelvuldig overleg gevoerd met de omliggende bedrijven, en dit wordt ook voortgezet in de vorm van een periodiek overleg tijdens de volledige termijn van de tijdelijke huisvesting.

Verder is sprake van de bestemming 'Sport', waarbij het hier gaat om korfbalvelden met veldverlichting en een sporthal. Een sportpark valt in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' onder milieucategorie 3.1 ('veldsportcomplex met verlichting'). Hiervoor geldt in gemengd gebied een minimale afstand van 30 m voor het aspect geluid. De afstand tot het dichtstbijzijnde korfbalveld met veldverlichting bedraagt circa 45 m, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

De sporthal valt eveneens onder milieucategorie 3.1 (sporthallen). Aan de richtafstand van 30 m wordt hier ruimschoots voldaan (de afstand bedraagt circa 60 m).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering in deze specifieke situatie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid (railverkeer en wegverkeerslawaai)

Op tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan met een periode van maximaal 3 jaar is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Derhalve vormt dit aspect hier geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling is dusdanig van kleine schaal dat er op voorhand kan worden aangemerkt als een project van 'niet betekende mate'. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse en nadere beschouwing van de luchtkwaliteit niet benodigd is. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering.

Externe veiligheid

Over de A20, ter hoogte van het plangebied, worden structureel gevaarlijke stoffen vervoerd. Derhalve dient de hoogte van het groepsrisico te worden onderbouwd met een uitgebreide RBM II-berekening. Voor de op circa 1 km afstand gelegen spoorlijn dienen de risico's beperkt verantwoord te worden. Het plangebied is tevens deels gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

- Buisleidingen

In het onderzoek 'Externe veiligheid buisleidingen: (d.d. 3 april 2023, zie bijlage 2) is onderzocht of de buisleiding een belemmering vormt voor het initiatief. Tevens is bepaald welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA. Uit de berekening blijkt dat voor de buisleiding geen PR10-6-risicocontour wordt berekend ter hoogte van het plangebied (zie bijlage B1). Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10-6-risicocontour van een buisleiding.

Verder blijkt uit de berekeningen dat het onderhavige perceel binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de genoemde buisleiding ligt, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen dient te worden bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied zeer laag is en dat de planvorming geen rekenkundige invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

- Weg

Het plangebied ligt op ruim 130 meter van rijksweg A20, waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien de A20 zich op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied bevindt, kan de planontwikkeling een relevante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg. Het is dan ook noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico van de A20 kwantitatief inzichtelijk te maken. Dit is onderzocht in het als bijlage 3 bijgevoegde rapport 'Externe veiligheid weg' (d.d. 3 april-2023). Uit de RBM II-berekeningen blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een geringe toename van de hoogte van het groepsrisico. Gelet op het feit dat de normwaarde lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde volstaan worden met beperkte verantwoording van het groepsrisico.

- Verantwoording hoogte groepsrisico

In de als bijlage 4 bijgevoegde 'Verantwoording hoogte groepsrisico' (d.d. 5 juni-2023) is de verantwoordingsplicht voor zowel de buisleiding als de transportroute voor gevaarlijke stoffen (A20) ingevuld. Hierbij is antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Het betreft maatregelen op het gebied van:

- **Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid**

De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm

wordt hier onder geschaard. Uit het advies van de Veiligheidsregio blijkt dat het plangebied goed bereikbaar is en er voldoende bluswatervoorzieningen zijn.

- *Brandweezorgnorm*
De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. Voor de onderhavige situatie is de referentiewaarde voor deze categorie 10 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd zal 8 minuten bedragen, waardoor het initiatief 'goed' scoort.
- *Bestrijdbaarheid per scenario*
De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.
- *Zelfredzaamheid*
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. De woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die bij een calamiteit centraal uitgeschakeld kan worden. Verder worden de vluchtroutes duidelijk aangeduid, ok in de eigen taal van de toekomstige bewoners.
- *Risico-communicatie*
In geval van een calamiteit is een snelle alarmering van aanwezige personen binnen het effectgebied essentieel voor een goede zelfredzaamheid. Hiertoe wordt in samenspraak met de brandweer een ontruimingsplan opgesteld.

Voor wat betreft het transport door buisleidingen is in onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Voor de buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná de planrealisatie zeer laag is, zelfs lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt niet tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico van de buisleiding. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Een belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding, met een bouwverbod in binnen de belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd. Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100% letaliteitsgrens valt, groter. Het plangebied ligt deels binnen deze 1% letaliteitsgrens en volledig buiten de 100% letaliteitsgrens, waardoor zelfredzaamheid goed mogelijk is. Vluchten kan dan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit weggeleiden. Hierin wordt voorzien, ook in de taal van de toekomstige bewoners.

In de notitie zijn de bovengenoemde elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico. De gemeente Zuidplas heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij Veiligheidsregio Hollands Midden (advies kenmerk D2023-04-002865, d.d. 25 april 2023). Dat advies is ook als bijlage bij het rapport 'Verantwoording hoogte groepsrisico' gevoegd. Op basis van de ingediende documenten concludeert de Veiligheidsregio dat er ten aanzien van de fysieke veiligheid geen aandachtspunten zijn. Specifiek voor de hogedrukaardgasleiding A-803-01 (fakkelbrand) en de Rijksweg A20 (BLEVE/Toxische wolk) blijkt uit de berekeningen dat het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Om die reden, en vanwege de gunstige mogelijkheden om afstand te nemen van de risicobronnen, zijn geen verdere maatregelen in het kader van de ruimtelijke ordening benodigd.

Gezondheid

De locatie bevindt zich op een bedrijventerrein, dichtbij (135 meter) de A20. Om voor een tijdelijke woonfunctie een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren is een aantal maatregelen wenselijk. Ondanks dat het gaat om een tijdelijke ontwikkeling van 3 jaar, zullen de beoogde bewoners gedurende enkele maanden tot enkele jaren op deze locatie verblijven waarin zij worden blootgesteld aan de aanwezige geluid- en luchtkwaliteitsbelasting. Het is niet exact aan te geven wanneer er sprake is van onomkeerbare effecten.

Ten aanzien van geluid geldt dat bij tijdelijke ontwikkelingen de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Desondanks dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In dat kader is de voorgestelde locatie niet optimaal, gelet op de ligging op een bedrijventerrein nabij de A20. Daarom is bij het ontwerp middels een aantal maatregelen aandacht gegeven aan onder andere de situering van de tijdelijke woonunits. Deze zijn zo georiënteerd dat de entreezijde en achterzijde niet naar de A20 zijn gericht. Bovendien is de beoogde bebouwing achter het bestaande gebouw van Krabbendam Cadeauverpakkingen gesitueerd, wat daarmee ook als barrière fungeert tussen de A20 en de planlocatie. Aan de binnenzijde van de woonunits wordt een binnentuin gecreëerd, waardoor een geluidsluwe buitenruimte ontstaat. De woonunits worden zo gerealiseerd dat de geluidsoverlast tussen de woonunits onderling tot het minimale wordt beperkt.

Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt er aandacht gegeven aan voldoende (mechanische) ventilatie. De binnentuin wordt een rookvrije zone. Verder wordt met de woonunits voor wat betreft luchtkwaliteit voldaan aan de eisen van het bouwbesluit.

Daarnaast wordt er in het kader van algemene gezondheid aandacht gegeven aan hittestress in de vorm van zonwering op het zuidwesten. In de binnentuin is vanwege de situering van de gebouwen schaduw voor de bewoners. Rond de gebouwen met appartementen wordt het terrein groen ingericht met hagen en gazon en wordt de naastgelegen sloot voor de veiligheid met een hekwerk afgeschermd. De beoogde bewoners zijn reeds al meegenomen bij de gevraagde ontwikkeling. Hiermee hebben ze ook inspraak op de toekomstige situatie en de leefbaarheid die we samen zo kunnen realiseren.

Met de naastgelegen sportclub is de gemeente in gesprek over het (openbaar) gebruik van de sportvelden en speeltoestellen om zo meer ruimte voor de bewoners te creëren. Hiermee wordt de leefbaarheid op de locatie vergroot.

Gelet op de urgentie van de situatie en het relatief korte gebruik wordt de gevraagde ontwikkeling ten aanzien van gezondheid acceptabel geacht.

Watertoets

Het plangebied is gelegen in het gebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermingszones van waterkeringen. Tot voor kort was het terrein nagenoeg volledig verhard (tijdelijk parkeerterrein). Ten opzichte van die voormalige situatie is geen sprake van een toename van de verharding. Watercompensatie is voor de beoogde ontwikkeling daarom niet aan de orde. Voor wat betreft het afvalwater, dat zal worden afgevoerd via de bestaande riolering.

Het aspect water vormt daarmee geen belemmering.

Verkeer

Het onderhavige initiatief wordt ontsloten op de Steenbakkerij, welke aangeduid en ingericht is als erftoegangsweg binnen de kom met een snelheidsregime van 30 km/uur. Gegevens over intensiteiten van deze weg zijn niet voor handen. Gelet op de omvang en soort bedrijven dat op bedrijventerrein Kleine Vink gevestigd is (veelal kleinschalig en arbeids- en bezoekersexternsief) wordt globaal dat deze maximaal circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Het soort bedrijven maakt eveneens dat ingeschat wordt dat het aandeel zwaar (truck met oplegger of aanhanger) relatief beperkt is.

De Steenbakkerij wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Laan van Avant-Garde, een gebiedsontsluitingsweg (met een snelheidsregime van 50 km/uur) met een intensiteit van circa 14.700

motorvoertuigen op het wegvak ten zuiden van de Steenbakkerij en circa 11.700 op het wegvak ten noorden ervan. Naast de ontsluiting via de (vrij liggende) fietspaden en trottoirs langs Laan van Avant-Garde is voor het langzame verkeer eveneens een ontsluiting beschikbaar via het vrij liggende fietspad dat vanaf de Steenbakkerij aansluit de Hoofdweg-Noord.

Qua inrichting beschikt de Steenbakkerij over een rijbaan (breedte circa 6 meter) met aan weerszijden trottoirs en uitritten van bedrijven. Op het wegvak tussen de Laan van Avant-Garde en de aansluiting op het vrij liggende fietspad is de Steenbakkerij voorzien van rode fietssuggestiestroken en zijn op de kruispunten plateaus aanwezig.

Beoogde situatie en effecten per vervoerswijze.

- *Gemotoriseerd verkeer-*

Voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer is op basis van het aantal parkeerwisselingen is een inschatting gemaakt ten aanzien van de te verwachten verkeersgeneratie. Uitgaande van een maximumaantal parkeerwisselingen van 3 per dag wordt de verkeersgeneratie ingeschat op circa 200 motorvoertuigen per etmaal. Mede gelet op de huidige intensiteit en het feit dat de ingeschatte verkeersgeneratie van dit plan niet heel veel zal afwijken van verkeersgeneratie van functies die conform het bestemmingsplan reeds toegestaan zijn, is de toename vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

- *Fietsverkeer-*

Het fietsverkeer ten behoeve van het onderhavige initiatief kan op veilige wijze worden ontsloten, o.a. als gevolg van de ligging binnen een 30 km/uur-zone en de fietsinfrastructuur die direct op de Steenbakkerij aansluit. De aanwezigheid van de sporthal zorgt er aanvullend voor dat weggebruikers redelijkerwijs reeds gewend zijn om rekening te houden met de aanwezigheid van fietsverkeer.

- *Openbaar vervoer-*

Voor gebruikers van het openbaar vervoer bevinden zich in de directe nabijheid (circa 450 meter) van het plangebied twee bushaltes (1 halte per richting met 2 buslijnen) op de Hoofdweg-Noord. Aanvullend is het zo dat ook NS-station Nieuwerkerk aan den IJssel op redelijke loopafstand (circa 25 minuten) bereikbaar is.

- *Voetgangers-*

Aansluitend op het voorgaande kan gesteld worden dat als gevolg van de aanwezige voorzieningen op het bedrijventerrein en de aansluiting op routes, bijvoorbeeld richting het centrum van Nieuwerkerk, het onderhavige perceel voor voetgangers op veilige wijze bereikt kan worden.

Geconcludeerd wordt dat de verkeerssituatie voor voetgangers, fietsers, auto's voldoet aan de richtlijnen voor een bebouwde kom met een 30km/h-regime. Ook is enig openbaar vervoer aanwezig.

Parkeren

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden. Hierbij dient te worden voldaan aan de 'Nota Parkeernormen 2019' van de gemeente Zuidplas. Voor de functie van vluchtelingenopvang zijn in deze nota geen parkeernormen opgenomen.

In het kader van de Haalbaarheidsstudie zijn de volgende overwegingen gehanteerd:

- Een kencijfer dat vanuit de CROW-richtlijnen redelijkerwijs het meest in de buurt komt is die van kamerverhuur, zelfstandig (niet student). Hiervoor ligt het kencijfer tussen 0,6 en 0,8 per kamer;
- Navraag bij andere gemeentes bij huisvesting van ontheemden leverde op dat zij veelal een kencijfer hanteren van 0,5 à 0,6 per woonunit;

De ontheemden die gehuisvest worden in een woonunit hebben onderling een binding met elkaar en zijn eerder geneigd eigendommen te delen, zoals een auto.

Op de onderhavige locatie kunnen 33 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de beoogde 44 woonunits met maximaal 4 bewoners. Dit betekent een parkeerkencijfer van 0,75 per woonunit. Het hanteren van dit kencijfer en het hieraan gekoppelde aantal parkeerplaatsen wordt aanvaardbaar geacht. Dit aantal wordt gerealiseerd in de vorm van een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein

aan de zuidzijde, langsparkeren langs Steenbakkerij (westzijde) en haaksparkeren ten noorden van het geplande gebouw.

In de Nota Parkeernormen 2019 is daarnaast aangegeven dat voorzien moet worden in fietsparkeerplaatsen. Voor de vluchtelingen (hiervoor zijn geen kengetallen beschikbaar) zullen 60-100 fietsparkeerplaatsen beschikbaar komen. Hiertoe is een fietsenstalling voorzien op eigen terrein, op het terreingedeelte aan noordwestzijde, achter het gebouw.

Voor bezoekers (vrijwilligers, artsen en ondersteuning) worden buiten bij de entrees fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd. Conform het Programma van Eisen wordt rekening gehouden met minimaal 10 (fietsende) bezoekers.

Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2019.

Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond

Op donderdag 26 januari 2023 is er een informatieavond georganiseerd in het gemeentehuis met als doel de ondernemers en werknemers op bedrijvenpark Kleine Vink te informeren over de opvanglocatie voor vluchtelingen. Tijdens de avond heeft de gemeente de plannen toegelicht. Er was gelegenheid om vragen te stellen, ideeën te delen en er is een oproep gedaan op mensen om zich aan te melden als vrijwilliger. Tijdens deze avond is er de werkgroep ondernemers Kleine Vink opgericht. Enkele ondernemers gaan namens het bedrijvenpark in gesprek met de gemeente, zodat de zorgen en problemen snel geuit kunnen worden.

Naar aanleiding van deze informatieavond en de vragen van ondernemers is op zaterdag 28 januari 2023 verkeersonderzoek in gang gezet. Deze metingen geven inzicht in het aantal voertuigbewegingen wat geteld is, welke soort voertuigen zijn langs gekomen en welke snelheid er op et bedrijvenpark wordt gereden. De bevindingen zijn verwerkt in voorliggende ruimtelijke motivatie onder het kopje 'Verkeer' in hoofdstuk 3. Verder zijn de 1^e bevindingen als bijlage 5 bijgevoegd.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De geraamde kosten worden gedekt uit de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (B000). Naast de dekking uit deze regeling is vanuit de huidige opvang van Oekraïners in de Oase budget beschikbaar wat opgebouwd is gedurende de afgelopen maanden. Dit budget kan bij de financiering een rol spelen om de overbrugging van tijdelijke kosten te kunnen financieren. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de opvang gegarandeerd.

Hoofdstuk 5. Afweging belangen

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op het voornemen om het braakliggende terrein (kavel 13) op het bedrijvenpark Kleine Vink in Nieuwerkerk aan den IJssel te gebruiken ten behoeve van een tijdelijk woongebouw voor maximaal 132 vluchtelingen uit Oekraïne. Het betreft tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 3 jaar. Hiervoor is het 'Algemeen Programma van Eisen/Uitgangspunten Huisvesting Oekraïners' (definitief d.d. 24 november 2022) opgesteld.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het onderhavige initiatief gerealiseerd kan worden. Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Door middel van een omgevingsvergunning kan de afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan. In dat kader is de voorliggende ruimtelijke motivatie opgesteld.

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden, die vanuit zowel het Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid hieraan worden gesteld. Ook bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen het gewenste initiatief en er wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden (auto en fiets). Daarnaast zijn er geen milieutechnische belemmeringen, al verdient de afstemming met omliggende bedrijven blijvend aandacht. Verder zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.