

## Nota van Uitgangspunten Zelling Onderneming





# Colofon

Titel: Nota van uitgangspunten Zelling Onderneming  
Documentnummer: A17.001567

Voorzitter ambtelijke projectgroep:  
Nico van Dixhoorn, sr projectmanager Ruimte

Ambtelijke Projectgroep:  
Anton Verheul, technisch medewerker afval  
Bob Brekelmans, beleidsadviseur verkeer  
Chris Schrieks, projectleider Openbare Werken  
Edwin van der Hoorn, beleidsadviseur stedenbouw  
Ellen Jansen, beleidsadviseur volkshuisvesting  
Hans Houtman, accountmanager bedrijven / beleidsadviseur EZ en duurzaamheid  
Joost du Pont, beleidsadviseur RO  
Joost Rings (ODMH), milieuonderzoeken  
Martin Langerak, planeconoom  
Vincent Sloesen, hoofd Grondbedrijf

Projectontwikkelaar:  
Paul Roodnat, Synchron

Externe adviseurs:  
André Houtman, Houtman en Sander – landschappelijk ontwerp openbare ruimte  
Bas Niemeijer / Noel Boom, ATKB – toetsingskader waterkwaliteit  
Bas Jan Tukker, Tukker architecten – civiele techniek  
Eugène de Beer, Peutz adviesbureau – Barro / scheepvaartveiligheid  
Ferry Toussaint en Justin van Genderen, Waalpartners – civiele techniek en kostenraming  
Gert Schouwstra AA-Planadvies – nautische veiligheid t.a.v. aanvaringsrisico  
Hans Huizer, Peutz adviesbureau – akoestisch onderzoek bedrijven  
Karin van Vliet, BGSV – supervisor stedenbouw  
Rakesh Nehal, GEO 2 Engineering – constructieberekeningen damwanden en grondwerken  
Rien de Ruiter, Klunder architecten – ontwerp woningbouw

Overige betrokken partijen:  
Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard  
Provincie Zuid-Holland  
Rijkswaterstaat West Nederland Zuid  
Stedin  
Veiligheidsregio Hollands Midden

Projectcode:  
Projectnaam: Zelling Onderneming

Bestuurlijk opdrachtgever: Jan Hordijk  
Ambtelijk opdrachtgever: Arjen de Vries  
Projectleider: Nico van Dixhoorn

Datum: 10 oktober 2017  
Status: definitief – vastgesteld



## **1. Inleiding**

Met de verwerving van de gronden van drie bedrijven op Zelling Onderneming te Nieuwerkerk aan den IJssel is de weg vrij voor het realiseren van circa 60 woningen en het herinrichten van de openbare ruimte met een markant uitkijkpunt bij de rivier en openbaar toegankelijke wandelpaden langs de Hollandsche IJssel.

Voorliggende Nota van Uitgangspunten dient als kader stellend document voor het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan dat de bouw van woningen op de voormalige bedrijfslocatie aan de Kortenoord en de Groenendijk in Nieuwerkerk aan den IJssel mogelijk moet maken.

Het huidige ruimtelijke kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied 1988.

Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft eerst de voorgeschiedenis en de relevante beleidskaders om vervolgens de uitgangspunten te formuleren waaraan de beoogde ontwikkeling dient te voldoen. De nota wordt afgesloten met een beschrijving van de vervolgstappen.

## **2. Zelling Onderneming en het project Hollandsche IJssel**

De sanering en herontwikkeling van Zelling Onderneming maakte, evenals de naastgelegen Zelling Blok, deel uit van het project Hollandsche IJssel. Dit project was een samenwerking van de provincie Zuid Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en 5 gemeenten. Het project werd gestart in 1999 en is in 2012 afgerond. Het doel van het project was het saneren en herinrichten van meer dan 40 zellingen (rivierbodem aan de dijk waar zich slib afzet) en vervuilde oevers, het schoonmaken van de waterbodem en het opheffen van de vervuilde bronnen langs de Hollandsche IJssel.

Het is de betrokken partijen niet gelukt om voor 2012, het eind van de projectperiode, overeenstemming te bereiken met de toenmalige grondeigenaren van Zelling Onderneming. De provincie Zuid Holland heeft echter de gereserveerde gelden voor dit project veilig gesteld.

In 2017 is het de gemeente Zuidplas alsnog gelukt om samen met projectontwikkelaar Synchron het project vlot te trekken en tot overeenstemming te komen met de betrokken grondeigenaren. Mede dankzij de subsidie van de Provincie Zuid-Holland kan eind 2017 de verwerving van de gronden worden voltooid, zodat de herontwikkeling kan worden gestart met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, het saneren van de gronden en de oevers, het aanleggen van een vooroeverdam, het realiseren van woningbouw en het inrichten van de nieuwe openbare ruimte met het uitkijkpunt en de wandelpaden langs de Hollandsche IJssel.

Het project Zelling Onderneming heeft direct of indirect betrekking op de zeven kwaliteiten die centraal stonden in het project Hollandsche IJssel:

- milieukwaliteit landbodem
  - het project omvat de sanering van de ernstig verontreinigde bodem van de zelling, zodat de functies wonen en groen hier mogelijk worden; het bevoegd gezag is de provincie Zuid Holland;
  - het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op de Zelling betekent dat hier geen nieuwe industriële vervuiling van de landbodem kan optreden;
- milieukwaliteit waterbodem
  - de havenkom naast de zelling is al uitgebaggerd in het kader van het project Hollandsche IJssel;
  - de vooroeverdam aan de kant van de Groenendijk wordt verlengd, met als gevolg dat de aquatische ecologie hier meer kansen krijgt;
  - de taluds van puin en granulaat worden dusdanig verbeterd dat er geen nieuwe vervuiling van de waterbodem kan optreden;
  - het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op de zelling betekent dat wordt voorkomen dat er een (nieuwe) industriële vervuiling van de waterbodem kan optreden;
- waterkwaliteit
  - het verlengen van de vooroeverdam heeft indirect ook een positief effect op de waterkwaliteit ter plaatse;
  - het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op de Zelling betekent dat wordt voorkomen dat een (nieuwe) industriële vervuiling van het water kan optreden;



- ruimtelijke kwaliteit
  - de herontwikkeling betekent een verrijking van de ruimtelijke kwaliteit en volgt het Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel uit 1998, het in 2008 door de gemeente vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen en de Richtlijnen voor de Beeldkwaliteit uit 2010 (zie ook het bijgevoegde advies van de supervisor “onderbouwing ruimtelijke opzet, Buurtschap op Zelling Onderneming”; e.e.a. is bovendien in lijn met de ruimtelijke basis van het project Hollandsche IJssel, die werd gevormd door de Structuurschets Hollandsche IJssel, welke in 1995 in de Streekplannen Zuid-Holland Oost en Rijnmond is opgenomen);
  - Zelling Onderneming zal met de herontwikkeling een bijzondere uitstraling krijgen, welke ook vanaf het water en van de kant van Ouderkerk aan den IJssel een hoogstaand stedenbouwkundig en esthetisch beeld op zal leveren;
  - voor de herontwikkeling worden hoge ambities op het gebied van duurzaamheid behaald; zo wordt de nieuwe wijk gasloos, zijn de woningen straks all-electric en energieneutraal. Dit past bij de duurzaamheidsambities die de gemeenteraad van Zuidplas in de motie van 4 juli 2017 heeft vastgelegd in relatie tot ruimtelijke plannen;
- ecologische kwaliteit (oeverplan en verbindingzones)
  - de bovenstaande vooroeverdam heeft een gunstig effect op de ecologische kwaliteit ten gevolge van de getijdenwerking in de rivier, bovendien kan in het gebied tussen de dam en het talud nieuwe ecologische zone ontstaan, een semi beschermt gebied met mogelijk vernieuwde flora en fauna die baat heeft bij de getijdenwerking;
  - planten en dieren kunnen met de realisatie van dit project niet meer bedreigd worden door de bedrijfsactiviteiten en daarmee gepaard gaande kans op vervuiling en overlast;
- toeristisch-recreatieve kwaliteit (toeristisch / recreatief marktplan)
  - met de herontwikkeling van de Zelling Onderneming worden wandelpaden langs de rivier en in het groen door het plan aangelegd, alsmede een robuust uitkijkpunt dat voor Nieuwerkerk aan den IJssel een unieke locatie aan de rivier zal worden;
- economische kwaliteit (van en langs de Hollandsche IJssel):
  - de gemeente Zuidplas heeft met hulp van de provincie in goed overleg de bedrijfsverplaatsing van Van Vliet Trucks gerealiseerd door uitbreiding mogelijk te maken op de hoofdlocatie van Van Vliet Trucks aan de A 20 (Paralelweg); bovendien is dit gecombineerd met een uitgebreide landschappelijke inpassing van dit bedrijf aldaar;
  - de overige twee bedrijven ondervinden geen hinder van de verplaatsing van hun bedrijfsactiviteiten op deze locatie;
  - economische kwaliteit wordt eveneens toegevoegd door de toevoeging van recreatie, woningbouw en natuurbeleving.

### 3. Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 1988. De ontwikkeling is gelegen in de wijk Kortenoord in Nieuwerkerk aan den IJssel en wordt begrensd door de Groenendijk, de Kortenoord en de Hollandsche IJssel.





#### 4. Beleidskader

Voor de beoordeling van het initiatief zijn een aantal beleidskaders relevant.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is intensief contact geweest met de oorspronkelijke partners van het project Hollandsche IJssel: Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de provincie Zuid Holland. Het project past binnen het beleid van deze partners.

##### **Rijkswaterstaat:**

Het betreft hier een buitendijkse ontwikkeling die past in de tweede doelstelling van het programma Ruimte voor de Rivier: creëren van een aantrekkelijke leefomgeving.

In dit project zijn voor Rijkswaterstaat drie onderdelen leidend: waterbergend vermogen, ecologie en nautische veiligheid:

- De herontwikkeling van de Zelling Onderneming mag geen netto waterdemping tot gevolg hebben en dus ook geen negatief effect op het waterbergend vermogen van de rivier;
- Het ecologisch areaal van de rivier mag niet negatief worden aangetast;
- Het scheepvaartverkeer mag geen hinder ondervinden door de ontwikkeling.

##### **Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard:**

De ontwikkeling ligt in de vrijwaringszone van de winterdijk (Groenendijk en langs de Kortenoord). Het plan dient rekening te houden met de functie, het onderhoud en het beheer van deze dijk in afstemming te bepalen met HHSK.

##### **Provincie Zuid Holland:**

De Verordening Ruimte 2014 is van toepassing. Daarnaast toetst de provincie het plan aan de oorspronkelijke kaders die door de Stuurgroep zijn vastgesteld voor het project Hollandsche IJssel en in het bijzonder voor de Zelling Onderneming:

- De Structuurschets Hollandsche IJssel (vastgesteld in 1994).
- Het Beeldkwaliteitsplan Hollandsche IJssel (vastgesteld in 1998).



De aanbevelingen in de Structuurschets bleven globaal om de grote lijn duidelijk te houden. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld om meer grip te krijgen op de kwaliteit van de ontwikkelingen en om concretere uitspraken te kunnen doen. De Stuurgroep heeft dit BKP gehanteerd bij de toetsing van planvarianten die de gemeente in de afgelopen jaren heeft gepresenteerd.

### **De gemeentelijke kaders:**

De gemeente heeft tijdens de voorbereiding van het project in de periode 2008 – 2010 de volgende kaders specifiek voor de planvorming van Zelling Onderneming ontwikkeld:

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2008)
- Richtlijnen voor de beeldkwaliteit (2010)

BGSV bureau voor stedenbouw en landschap, heeft deze producten, in samenwerking met de gemeente, gemaakt en als supervisor ter goedkeuring aan de Stuurgroep voorgelegd. BGSV vervult de rol van supervisor ook in de huidige fase van de planvorming.

Daarnaast gelden de volgende meer algemene gemeentelijke kaders:

#### **a. Structuurvisie Zuidplas 2030**

Zuidplas is een gemeente van dorpen en buurtschappen in een aantrekkelijk buitengebied. De dorpse identiteit staat voorop, in een dorp van Zuidplas voel je je thuis. De vier dorpen bieden een aangename leefomgeving en goede basisvoorzieningen op het gebied van dienstverlening, onderwijs, sport, welzijn en zorg.

Woningbouw op de vrijkomende locatie past in de structuurvisie van de gemeente. De bouw van deze woningen draagt bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau van het dorp en komt tegemoet aan de wens om tot 2025 te bouwen in en aan de dorpen.

#### **b. Woonvisie**

Op 30 november 2011 heeft de raad de “Visie op hoofdlijnen: Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas” vastgesteld. Hierin wordt op pagina 18 de visie van de gemeente als volgt beschreven:

- Vertrekpunt is behoud en versterking van de dorpen.
- De bouwproductie vindt plaats in en aan de dorpen.
- Leidraad is vooralsnog de variant autonoom +, autonome groei is de ondergrens.
- De autonoom + variant biedt meer ruimte voor differentiatie op planniveau. Bovendien biedt het meer financiële armslag (economische drager) voor structuurversterking van de dorpen en haar voorzieningen.
- De keuze voor autonoom + betekent dan ook een bijstelling van het huidige voorgenomen bouwprogramma. Dit uitgangspunt wordt op bovengemeentelijk niveau besproken.
- Mocht de vraag vanuit de markt veranderen, betekent dit tevens een bijstelling van de voorgenomen bouwproductie: meebewegen met de markt.
- In de stedenbouwkundige opzet, reservering van gronden en bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met mogelijke versnelling/vertraging afhankelijk van de marktomstandigheden en de marktvraag.
- De aard van het programma, bouwstijl en stedenbouwkundige vormgeving worden als maatwerk opgezet.
- De stedenbouwkundige opzet en kwaliteit van nieuwbouw moet uitnodigen om in de gemeente Zuidplas te willen wonen. Onderscheidend bouwen ten opzichte van de regio is van belang om onze gemeente een eigen profiel te geven.
- Planontwikkeling vindt in nauwe samenspraak met de inwoners van de dorpen plaats.

De herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie tot woonlocatie past binnen de bovengenoemde visie. De beoogde woningbouw is onderscheidend te noemen en wordt binnenstedelijk gerealiseerd.

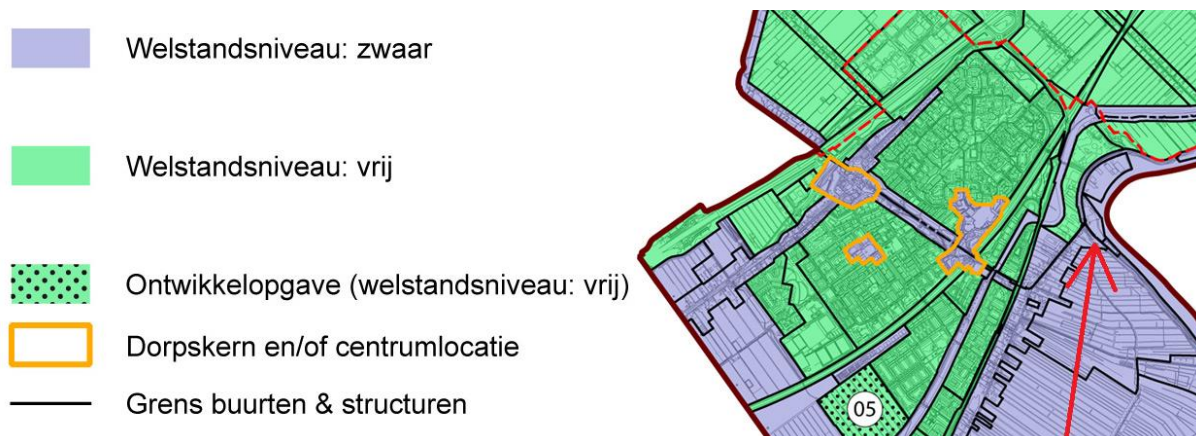
#### **c. Supervisie / welstand**

##### **Welstand**

Het welstandsbeleid van de gemeente Zuidplas is vastgelegd in de Welstandsnota Zuidplas 2015. De bedrijfslocatie aan de Kortenoord / Groenendijk in Nieuwerkerk aan den IJssel wordt in de

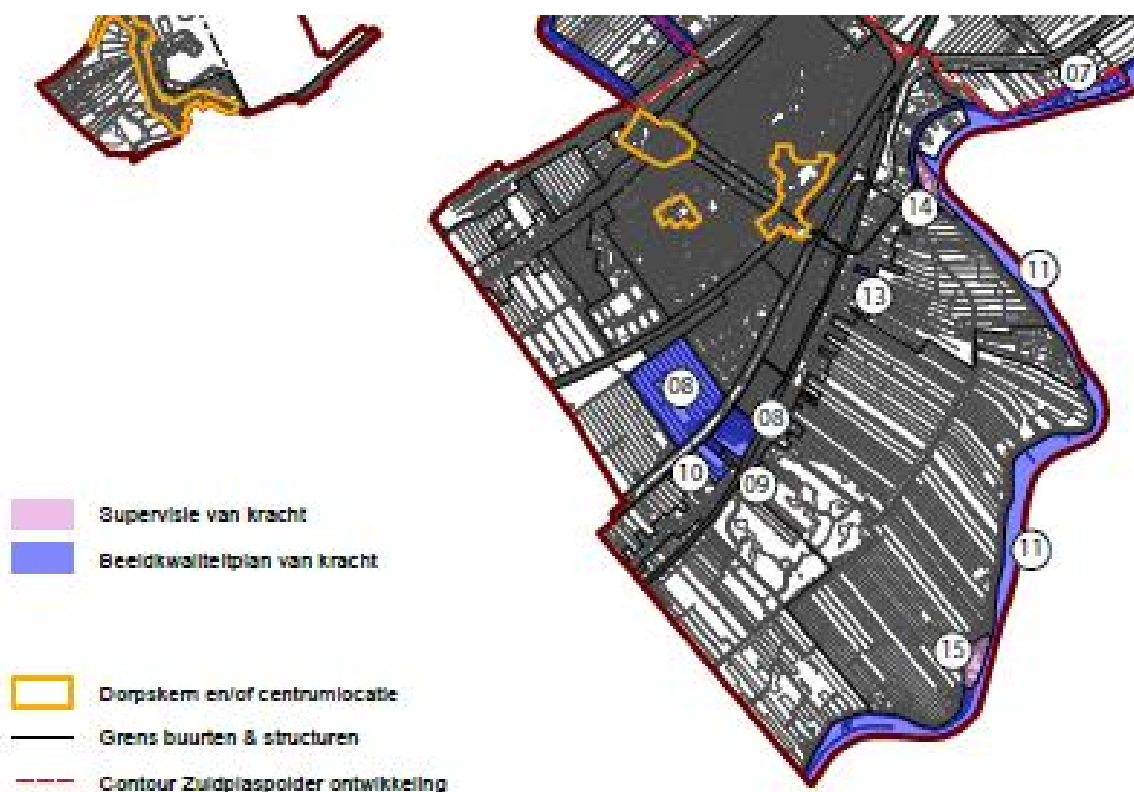


Welstandsnota aangeduid als een gebied met een zwaar welstandsniveau (zie onderstaande uitsnede en pijl).



#### Supervisie

In Nieuwerkerk aan den IJssel zijn er echter twee gebieden, Ver Hitland en Zelling Onderneming. Voor de herontwikkeling van deze locaties is in de welstandsnota bij wijze van pilot bepaald dat de planvorming en de totstandkoming van de beeld/ruimtelijke kwaliteit begeleid en bewaakt wordt door een supervisor.



#### d. Beleidsnota Parkeernormen

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad de “Beleidsnota Parkeernormen” vastgesteld. De gemeente Zuidplas kent een gemiddelde dat meer dan 10% hoger ligt dan het landelijk gemiddelde een hoge autodichtheid. Deze hoge autodichtheid leidt tot een hoge parkeerdruk. Als basis voor de bepaling van de parkeernormen hanteert de gemeente de CROW-richtlijnen. De parkeernormen zijn langjarige ervaringscijfers en drukken de parkeerbehoefte van een functie uit in een aantal parkeerplaatsen per functie-eenheid. De kerncijfers van het CROW geven voor de verschillende functies altijd een bandbreedte tussen minimale en maximale parkeerbehoefte. Vanwege de hoge parkeerdruk binnen de gemeente Zuidplas als gevolg van de hoge autodichtheid hanteren wij als



uitgangspunt de maximale parkeernorm. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bandbreedte gemotiveerd af te wijken van de maximale parkeernorm.

e. **Leidraad Inrichting Openbare Ruimte**

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Om bewuster en gericht om te gaan met ruimtelijke kwaliteit is een document opgesteld waarin de kwaliteitseisen met betrekking tot de openbare ruimte gebundeld zijn. Dat document is de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' (LIOR) en is op 18 juni 2013 door burgemeester en wethouders geaccordeerd.

Aanpassingen in het openbaar gebied als gevolg van een herontwikkeling zullen aan de LIOR worden getoetst. De eisen in de LIOR zijn kader stellend en de hardheid is per eis aangegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

W = Wettelijke eisen: hiervan kan niet worden afgeweken;

R = Richtlijnen: hiervan kan niet worden afgeweken, tenzij het college de afwijking goedkeurt;

A = Aanbevelingen: hiervan kan in overleg met de gemeente worden afgeweken.

Op basis van het schetsplan (augustus 2017) is de verwachting dat de inrichting past binnen de LIOR.

f. **Nota Grondbeleid**

In de Nota Grondbeleid 2015 is opgenomen dat de gemeente primair een faciliterend grondbeleid voert waarbij ontwikkelingen zo veel mogelijk aan de markt worden overgelaten. Omdat het voeren van een actief grondbeleid onder bepaalde voorwaarden wel wordt opengelaten, zal per ontwikkeling een maatwerkoplossing worden gekozen in de wijze waarop de gemeente de grondexploitatie wil (laten) voeren en welke vorm van samenwerking het meest geschikt is.

De gronden in het plangebied zijn momenteel niet in eigendom van de gemeente of projectontwikkelaar Synchroon, echter wel zijn verwervingsovereenkomsten gesloten met de drie huidige eigenaren in het plangebied. Hiermee komen de gronden onder voorbehoud in eigendom van de gemeente en projectontwikkelaar Synchroon. Gelet op het toekomstig gezamenlijk eigendom van de gronden, het bereiken van ruimtelijke en maatschappelijke doeleinden – met in het bijzonder ambities op het gebied van duurzaamheid – alsmede de relatie met de Provincie Zuid-Holland (ten aanzien van subsidiebeschikking) zijn de gemeente en projectontwikkelaar Synchroon een samenwerking overeengekomen waarbij een gemeentelijke grondexploitatie wordt gevoerd. In de basis worden hierin alle kosten, opbrengsten alsmede risico's 50/50 verdeeld. Het te voeren grondbeleid is derhalve een tussenvorm.

## **5. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders**

Voor het project Zelling Onderneming gelden de volgende randvoorwaarden en ruimtelijke kaders:

### **Rood anker en recreatie**

In het Beeldkwaliteitsplan wordt Zelling Onderneming geduid als een 'rood anker': een plek op de rivieroever aan de droogmakerijzijde waar de ontwikkeling een stedelijke sfeer kan krijgen én waar heel Nieuwerkerk van moet kunnen profiteren.

Gezien de verbindingen die er dicht bij elkaar liggen (spoor, snelweg, provinciale weg, dijk, havenkom) heeft het gebied de potentie om in de toekomst een recreatief knooppunt te worden. Het bestaande café 'Rust wat' en de uitspanning in molen Windlust dragen hieraan al bij. In de toekomst kan de havenkom wellicht een functie voor de recreatievaart krijgen, zou een pont ingezet kunnen worden om recreatief fiets- en wandelverkeer over te varen tussen de twee rivieroevers.

### **De dijken**

De hoogteverschillen tussen dijk en aanliggende gebiedjes zichtbaar en ervaarbaar houden/maken bij nieuwe verstedelijking langs de rivier.

Door middel van materialisering het verschil duiden tussen kernen aan de rivieroever en de doorgaande routes, zoals de Groenendijk ter hoogte van zelling de Onderneming.

### **Bodem:**

Op delen van de locatie is de bodem ernstig verontreinigd. Op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) dient voorafgaand aan de nieuwbouw de bodem te worden gesaneerd. In overleg met het



bevoegd gezag Wbb (is provincie Zuid-Holland, uitvoering door de ODMH) dient de locatie geschikt te worden gemaakt voor wonen met tuin. Een overleg tussen initiatiefnemer en ODMH heeft in mei 2017 plaatsgevonden. De uitgangspunten en voorgestelde aanpak en maatregelen zijn afgestemd en akkoord bevonden. Met een door de provincie goedgekeurd saneringsplan kan voor wat betreft het aspect bodem een bestemmingsplanprocedure in gang gezet worden

### **Ecologie:**

Na een locatiebezoek is gebleken dat het gebied niet geschikt is voor huismus en gierzwaluw. Voor vleermuizen zijn meer locatiebezoeken nodig. Nader onderzoek spitst zich op de aanwezigheid van toegankelijke spouwmuur in de nog aanwezige bebouwing. In het najaar (september/oktober) zullen eveneens nog twee locatiebezoeken plaatsvinden.

### **Verkeerslawaa:**

Onderzoek naar verkeerslawaa dient te worden uitgevoerd op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het plan.

### **De oevers**

De Hollandsche IJssel is een belangrijke route voor binnenvaartschepen. De oevers zijn zo robuust mogelijk aangelegd. Er is in het verleden geen aandacht gegeven aan de vormgeving, noch aan de materialisering, die van veel grotere ecologische betekenis kan zijn voor de aan de rivier grenzende natuurgebieden.

Uitgangspunt voor de herstructurering van de oevers is: diversiteit in oevervormgeving handhaven én vergroten van de oeverdelen met een natuurlijke uitstraling en grotere ecologische betekenis. Voor de zelling betekent dit harde oevers in aansluiting op de havenkom en natuurlijke oevers aan de zijde die aansluit op het natuur- en recreatiegebied Ver Hitland.

Natuurontwikkeling op de zellingen moet voldoen aan de karakteristiek van een zoetwater getijdenrivier.

### **Bebouwing**

De verstedelijking langs de rivier moet een aantrekkelijke bijdrage leveren aan het beeld vanaf de overliggende oevers van de ruim 80 meter brede Hollandsche IJssel én passen in het beeld vanaf de dijk en de bebouwing en het landschap in het aangrenzende binnendijkse gebied.

In het BKP Hollandsche IJssel worden de mogelijke bebouwingstypologieën beschreven.

Voor de Onderneming is gekozen voor het type van het 'robuuste verzamelgebouw', met een knipoog naar de voormalige grootschalige fabrieksbebouwing.

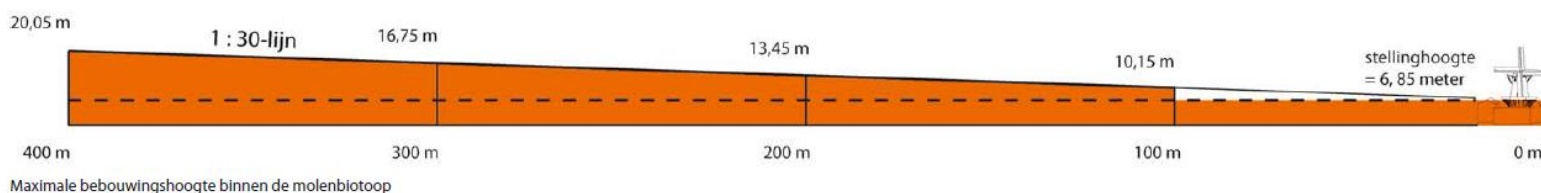
Dit in combinatie met het 'verzamelgebouw met een meerduidig beeld', geïnspireerd op het beeld van oudere huizen in de dorpskernen.

Het gaat om een complex met veel woningen aaneen, waarvan het individuele karakter aan de buitenkant herkenbaar is. Het zijn woningen met een individuele entree op de begane grond en ze zijn niet gestapeld.

De bebouwingshoogte op de zellingen is maximaal vier lagen. De hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing wordt bepaald aan de hand van de afstand tot molen 'Windlust' (zie onder "molenbiotoop"). Parkeergarages liggen half verdiept of ondergronds.

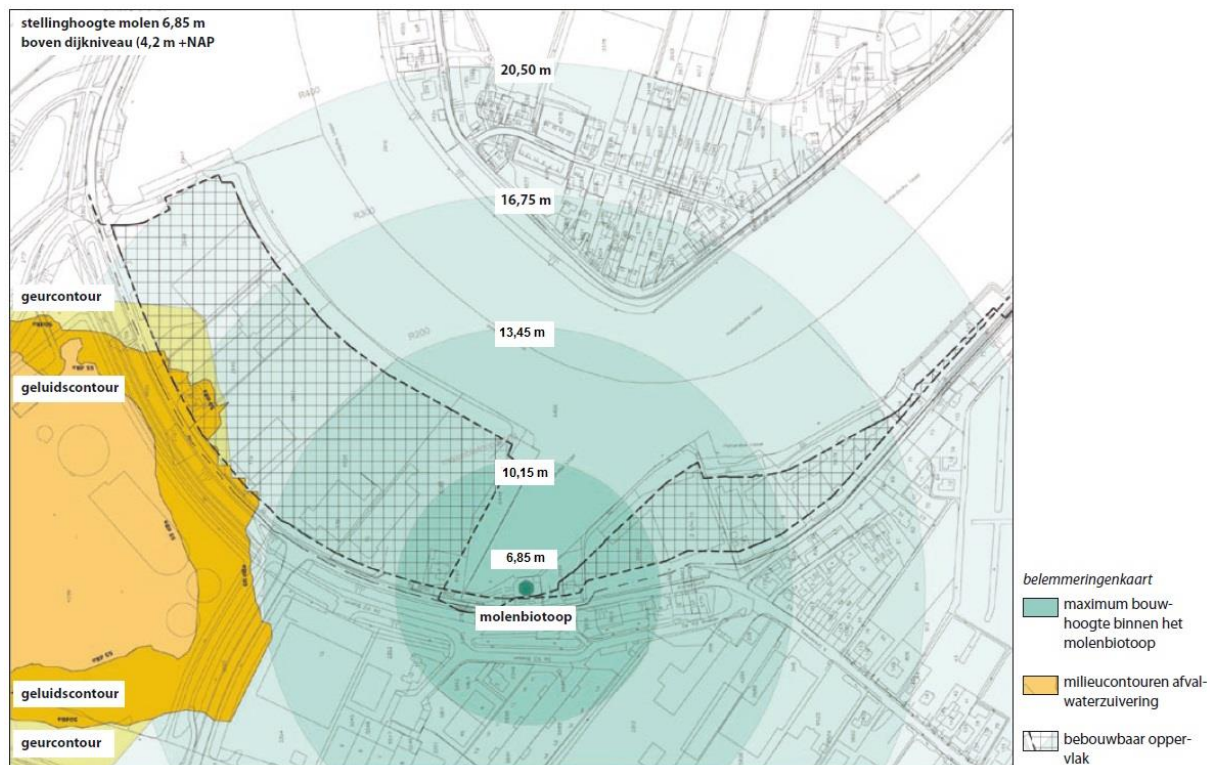
### **Molenbiotoop en milieucontouren:**

Onderstaande figuur laat de beperking van de bebouwingshoogte zien als gevolg van de molenbiotoop.





Naast de molenbiotoop zijn hieronder tevens zichtbaar de geluidscontour en de geurcontour als gevolg van de bedrijfsactiviteiten op de naastgelegen Zelling.



#### **Aanvaringsrisico (AA-planadvies)**

In overleg met Rijkswaterstaat is onderzoek uitgevoerd naar het risico op en de consequenties van een aanvaring met de geplande woningbouw. Voor de Hollandsche IJssel zijn geen incidenten bekend van aanvaringen met langs de oever gelegen bebouwing en is het niet mogelijk om statistische gegevens te hanteren ten aanzien van de kans op schade dan wel letsel als gevolg van aanvaringen. Gebleken is dat er reële risico's bestaan op aanvaring van de projectlocatie. Deze risico's zullen toenemen naar mate de waterstand in de rivier toeneemt. De maximale situatie treedt op bij een waterstand van NAP + 2,50.

Deze situatie is zeer uitzonderlijk maar kent wel twee maatgevende omstandigheden:

- 1) Een leeg schip (eigen massa 1000 ton, snelheid ca. 15 km/uur) met een diepgang voor van 0m. Het risico hierbij is dat het schip bij hoogwater een stuk over de kade heen schuift en zo de woningen raakt. Dit risico is het grootst bij een afgeschuind kadeprofiel.
- 2) Een half geladen schip met diepgang van max. 2,50m (massa schip + lading = 3000 ton). Het risico is hierbij dat de bij een aanvaring optredende krachten door de kadeconstructie onvoldoende afgewikkeld kunnen worden, waardoor ook de constructie van de woningen wordt aangetast.

In onderstaande figuur is de aanvaringshoek weergegeven voor de grootste schepen die zijn toegestaan in de Hollandsche IJssel met een eigen massa van circa 1000 ton. Daarnaast is onderzoek gedaan naar kleinere schepen die in theorie een aanvaring zouden kunnen veroorzaken met een meer haakse – dus gevaarlijkere – hoek. Daarbij is echter de kinetische energie en dus de impact zoveel geringer dan bij de grote schepen dat deze situaties niet maatgevend zijn.





Vervolgonderzoek heeft uitgewezen dat de toekomstige bewoners beschermd kunnen worden door het toepassen van een combinatie van de volgende maatregelen:

- Het verlengen van de bestaande vooroeverdam
- Het ten dele verhogen van de vooroeverdam
- Het plaatsen van een flexibele of rigide damwand in de oever of op de vooroeverdam
- Het vergroten van de afstand tussen de oever en de woningen door het verplaatsen van de woningen of het verbreden van de oever eventueel in combinatie met het creëren van een griend tussen de vooroeverdam en de oever

Gebleken is dat het plan in zeer grote mate - maar geen 100% - bescherming kan bieden tegen aanvaringsrisico's en consequenties.

Door het toepassen van bouwkundige maatregelen in de fundering van de woningen kan de veiligheid van personen worden gegarandeerd.

#### **Waterkwaliteit en ecologie (ATKB)**

De voorgenomen ingrepen in en langs de Hollandsche IJssel hebben geen negatieve effecten op de ecologische kwaliteit en/of een negatieve invloed op kwaliteitselementen van het watertype R8 'zoet getijden water'. Het uitbreiden van de vooroeverdam heeft waarschijnlijk een positief effect. Het mogelijk aanpassen van de oeverzone heeft, zolang deze niet komt te bestaan uit een gesloten bekleding (damwand, gietbeton e.d.), geen negatief effect op de ecologische kwaliteit.

De huidige oeverbekleding van het overgrote deel van de Hollandsche IJssel bestaat uit stortsteen. De ecologische waarde van stortsteenoevers is zeer beperkt. Het opschonen van en de nieuwe inrichting van de oeverzone binnen het plangebied biedt mogelijkheden om de ecologische kwaliteit te verbeteren, vooral in combinatie met de geplande uitbreiding van de vooroeverdam. De vooroeverdam zorgt ervoor dat de oeverzone minder onderhevig is aan golfslag door bijvoorbeeld scheepvaart en stromingen als gevolg van het tij. Gezien de veiligheid blijft het noodzakelijk de oever te beschermen tegen erosie. Maar hier binnen zijn wel mogelijkheden om alternatieven te kiezen die een hogere ecologische waarde hebben. Zo kan bijvoorbeeld de vooroeverdam gemaakt worden van (houten)palen met daartussen wilgentenen. Ook in de oeverbekleding zijn er natuurvriendelijkere mogelijkheden, waarbij ruimte is voor bijvoorbeeld ontwikkeling van emerse – deels boven het water uitkomende – vegetatie.

#### **Brandveiligheid (VRHM)**

De VRHM adviseert bij de verdere ontwikkeling van het plangebied rekening te houden met de bereikbaarheid voor een brandweervoertuig ten behoeve van een gebouwbrand. Indien gewenst kan voor de inrichting en verdere ontwikkeling een vooroverleg plaatsvinden met de brandweer waarin zij de aanvrager kunnen adviseren over bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.



Met VRHM is afgesproken dat het voorontwerpbestemmingsplan in concept aan hen wordt voorgelegd.

### **Scheepvaartveiligheid / Barro (Peutz)**

Het geprojecteerde woningbouwplan is gelegen binnen de vrijwaringszone van de Hollandsche IJssel maar vormt geen of minder dan in de huidige situatie een belemmering voor een vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart. Hierbij zijn de belemmeringen beschouwd zoals deze zijn genoemd in artikel 2.1.3 van het Barro. De uitkomsten van dit onderzoek leveren geen belemmeringen op voor de voorliggende ontwikkeling en het op te stellen bestemmingsplan.

### **Akoestisch onderzoek (Peutz)**

Naar de consequenties van industrielawaai op de woningbouw en van de woningbouw op eventuele belemmeringen voor bedrijven is onderzoek uitgevoerd door Peutz. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw geen negatieve consequenties heeft voor de bedrijven.

#### *Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau*

Voor een rustige woonwijk geldt een richtwaarde zowel volgens de VNG-brochures 'Bedrijven en milieuzonering' als de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van 45 dB(A)-etmaalwaarde<sub>3</sub> (voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau).

Voor een gemengd gebied geldt een richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Gezien de locatie van het plangebied nabij bedrijventerreinen en gesitueerd langs de Hollandse IJssel, zou de omgeving getypeerd kunnen worden als gemengd gebied. Derhalve zou nagestreefd moeten worden om de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger dan 50 dB(A) te laten zijn.

De op het woningbouwplan berekende totale geluidbelasting van 55 dB(A) is niet zodanig hoog dat geen sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat. Deze waarde is ruimschoots beneden de grenswaarde (zie hieronder). Immers de Wet geluidhinder - hoewel hier niet van toepassing - laat voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van een industrieterrein 55 dB(A)-etmaalwaarde toe als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

Wel zal het geluid, met name van Hazebroek & Tamerus, hoorbaar zijn op de dichtst bijgelegen geplande woningen met name tijdens het lossen van schepen.

#### *Maximale geluidniveaus*

Binnen de nauwkeurigheid van het onderzoek wordt voldaan aan de grenswaarden van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

#### *Maximale planologische invulling*

In het akoestisch onderzoek is ten aanzien van Hazebroek & Tamerus uitgegaan van het akoestisch onderzoek uit 2010, waarbij de geluidemissie al enigszins is beperkt om te kunnen voldoen aan de standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Deze situatie geeft voor Hazebroek & Tamerus ook direct de maximale planologische mogelijkheden aan.

#### *Overig*

Voor het café Rustwat, waar geen luidruchtige muziek wordt gespeeld, geldt als richtafstand tot het omgevingstype gemengd gebied 0 m. Daaraan wordt uiteraard voldaan.

Voor de historische korenmolens is geen nader onderzoek gedaan.

## **6. Uitgangspunten voor realisatie**

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Zelling Onderneming nader geformuleerd.

### **Programma**

#### **a. Doelgroep**

Er is geen specifieke doelgroep voor de woningbouw op deze locatie. De bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de Zelling wordt mogelijk gemaakt door de bouw van landschappelijk goed ingepaste, maar wel dure woningen. Sociale woningbouw op deze locatie is financieel daarom niet haalbaar. De ontwikkeling leent zich voor zowel ouderen, alleenstaanden als gezinnen.



#### b. Woningtypologie

Het uitgangspunt is de bouw van aan de oever gelegen panoramavilla's, appartementen en aaneengesloten woningen, deels als ruime herenhuizen. Gezien de omvang en de vorm van de locatie, het beeldkwaliteitsplan, de beperkingen qua molenbiotoop en qua dijkprofiel en gelet op de parkeernorm kunnen circa 60 woningen worden gerealiseerd.

#### Ruimtelijke opzet

Op basis van het hiervoor genoemde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2008) en de Richtlijnen voor de beeldkwaliteit (2010) is in 2017 een schetsplan uitgewerkt.

Dit plan wordt opgebouwd uit diverse 'verzamelgebouwen' langs de oever: één robuust verzamelgebouw ter hoogte van de verknoping van de 's Gravenweg, toegangsweg van uit Nieuwerkerk en de Groenendijk en drie verzamelgebouwen met een meerduidig beeld, elk gebaseerd op een specifiek woningtype en specifieke situering.

Het robuuste verzamelgebouw grenst aan een openbaar pad dat vanaf de kruising dijk / 's Gravenweg rechtstreeks zicht op en toegang naar de rivier geeft. Dit pad komt uit op een ruime plek vanwaar de rivier aan twee zijden in de lengte zichtbaar is. Het is dé pleisterplaats in het plangebied.



Het 'villaverzamelgebouw' ligt direct aan de Groenendijk én aan de rivier. De woningen zijn vanaf de dijk rechtstreeks bereikbaar. Natuurlijke rietoevers kaderen de buitenruimte van de terrassen van de villa's in.

Het derde verzamelgebouw ligt in een licht hol gebogen vorm aan de rivier en grenst aan een gezamenlijke ontsluitingsstraat, die aan takt op de Groenendijk, ter plekke van een tweede doorkijk naar de rivier. Aan de waterzijde verbindt een voetpad voorlangs, deze plek aan de rivier met de pleisterplaats. De oever wordt hier natuurlijk ingericht met beplanting die past bij de zoetwater getijdenrivier.

Het vierde verzamelgebouw ligt in een licht bollende vorm aan het water, aan een gemeenschappelijke ontsluitingsstraat, die tevens de parkeergarage van het robuuste verzamelgebouw ontsluit. Ook hier is een doorkijk naar het water ter hoogte van de afslag van de Groenendijk. De oeverconstructie ter hoogte van verzamelgebouw vier bestaat, evenals dat van verzamelgebouw 1, uit een schuin aflopende puinoever. Ter hoogte van de pleisterplaats is er een verticale harde oeverconstructie.

Het buurtschap bestaat in de bocht van de Groenendijk uit de groenvoorziening van het buurtje. De hoogteverschillen tussen de dijk en het aangrenzende lage land van de droogmakerij zullen hier



duidelijk waarneembaar zijn. In het groen worden parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen ingepast. Naast het openbare voetpad langs de oever is dit groen ook toegankelijk voor bewoners uit Nieuwerkerk en recreatieve passanten.

### **Transformatorhuis Kortenoord**

Op het huidige terrein van Van Vliet is een verouderd transformatorhuis van Stedin aanwezig. In de stedenbouwkundige opzet is deze locatie niet langer gewenst. Partijen streven ernaar dat het transformatorhuis wordt verplaatst naar het veldje naast De Vijf Boeken. Een alternatief daarvoor is het stedenbouwkundig/landschappelijk inpassen in het plangebied maar dat heeft niet de voorkeur. Rekening moet worden gehouden met tenminste de eisen die de betrokken instanties stellen: Stedin (t.a.v. uitvoering), HHSK (t.a.v. het dijklichaam), gemeente (verkeerskundig, stedenbouwkundig en landschappelijk).

### **Verkeer**

#### **a. Bereikbaarheid**

Vanaf de Kortenoord en de Groenendijk zijn er twee inprikkers om de woningen te bereiken. Het gehele gebied wordt als 30-zone ingericht om daarmee een veilige woonomgeving te realiseren. Er wordt bijzondere aandacht gegeven aan langzaam verkeer. Er dienen veilige wandel- en fietsroutes gerealiseerd te worden.

#### **b. Parkeren**

Uitgangspunt voor de parkeernorm is de door de gemeente vastgestelde nota parkeernormen:

type woningen	aantal	norm	benodigd aantal parkeerplaatsen
Parkeernorm koop, vrijstaand	8	2,6	20,8
Parkeernorm koop, tussen/hoek	32	2,3	73,6
Parkeernorm koop, etage, duur	21	2,4	50,4
<b>Total</b>			<b>144,8 dus 145</b>

### **Groen**

De toekomstige inrichting zal ruimte bieden aan een robuust vormgegeven groene ruimte die past bij de omgeving.

### **Inrichting openbaar gebied**

Voor de inrichting van het openbaar gebied is er een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte opgesteld. Aan de hand daarvan wordt de openbare ruimte ingericht. Voor deze locatie ligt het voor de hand om een hoog ambitieniveau na te streven dat gelijk staat aan de centrumgebieden.

### **Afvalinzameling**

Voor huishoudelijk restafval dient een voorziening te worden geplaatst in de vorm van ondergrondse containers zoals die in Zuidplas al gebruikt worden. Voor de inzameling van GFT (groente, fruit en tuinafval) wordt in Zuidplas gebruik gemaakt van minicontainers (kliko) van 120 of 240 liter. Deze containers worden door de gemeente beschikbaar gesteld voor laagbouwadressen en worden om de week huis aan huis gelegeerd. Voor hoogbouwadressen kan een verzamelcontainer voor GFT worden ingezet die ook om de week wordt gelegeerd.

Papier en kunststof worden huis aan huis ingezameld. De gemeente wijst normaliter geen aanbiedplaats aan maar laat dit over aan de toekomstige bewoners.

### **Duurzaamheid**

Voor de herontwikkeling worden hoge ambities op het gebied van duurzaamheid behaald; zo wordt de nieuwe wijk gasloos, zijn de woningen straks all-electric en energieneutraal.

### **Financiën**

Voor het project wordt tegelijk met deze nota van uitgangspunten een grondexploitatie geopend. Hierbij wordt gestreefd naar een resultaat dat, na verrekening met de door de gemeente gereserveerde gelden van ca. € 725.000, saldoneutraal is. Voor de onderbouwing van de grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage A17.001551 bij het raadsvoorstel.



Er is in dit project de keuze gemaakt voor een gemeentelijke grondexploitatie en niet voor een ontwikkelbedrijf vanwege eisen met betrekking tot de provinciale subsidie en omdat een ontwikkelbedrijf financieel ongunstiger is door hoge overheadkosten, extra personele inzet en organisatie en een netto hogere belastingafdracht.

## **7. Verdere procedure**

Deze nota van uitgangspunten vormt het vertrekpunt voor de planontwikkeling en het toetsingskader voor de gemeenteraad voor de uitwerking van de bouwplannen en het op te stellen bestemmingsplan, die de beoogde ontwikkeling op de locatie Zelling Onderneming planologisch mogelijk moet maken.

Voor het project heeft de gemeente overeenstemming bereikt met projectontwikkelaar Synchron om samen met de gemeente een plan te ontwikkelen binnen de in dit document gestelde kaders en uitgangspunten. Dit heeft geleid tot een schetsontwerp (zie afbeelding in hoofdstuk 6, “ruimtelijke opzet”) dat ook de voorlopige instemming heeft van Provincie Zuid Holland en Rijkswaterstaat.

Voordat deze nota wordt vastgesteld door de gemeenteraad krijgen omwonenden en andere geïnteresseerden de gelegenheid om tijdens een inwonersavond te reageren op deze nota van uitgangspunten en het schetsontwerp dat Synchron laat maken.

Bij gebleken haalbaarheid van het plan en de toekenning van de subsidie door de provincie Zuid Holland, zal de gemeente de grondexploitatie voor dit project vaststellen en de samenwerkingsovereenkomst tekenen met Synchron. Hierna kunnen de percelen worden geleverd.