

Ruimtelijke onderbouwing

Parkeren t.o. 's-Gravenweg nr. 114

Nieuwerkerk a/d IJssel

18 februari 2022





Ruimtelijke Onderbouwing

Parkeren 's-Gravenweg t.o. nr. 114 Nieuwerkerk a/d IJssel

18 februari 2022

Ten behoeve van:
Uitbreiding parkeerterrein [REDACTED]
's-Gravenweg 114
Postbus 6
2910 AA Nieuwerkerk a/d IJssel (gem. Zuidplas)





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Exportslachterij [REDACTED] is een zelfstandig onderdeel van de VanDrie group. Het bedrijf is gespecialiseerd in het slachten en verwerken van kalfsvlees en exporteert naar ca. 50 landen in de wereld. Het bedrijf is gevestigd aan de 's-Gravenweg 114 te Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas). Het bedrijf is in 1885 opgericht en telt momenteel ca. 600 medewerkers, waarvan het merendeel op nummer 114 werkt.

De bedrijfsvoering brengt de nodige logistieke bewegingen met zich mee. Voor het bedrijf is het uitgangspunt dat dit zo weinig mogelijk overlast met zich meebrengt voor de omgeving. Al het goederenvervoer vindt plaats via de Schielandweg en dus niet via de kleinschalige en smalle 's-Gravenweg. Vrachtauto's e.d. parkeren op het eigen terrein tussen de 's-Gravenweg en de Schielandweg. Op dit terrein is ook plaats voor de personenautos van kantoorpersoneel en directieleden. Voor het verdere personeel is er een parkeerplaats aan de overzijde van de 's-Gravenweg. Er is - met name in de wintermaanden - sprake van topdrukke in de vleesverwerking. In deze maanden komt - in tegenstelling tot de zomermaanden - tevens een groot deel van het personeel met de auto naar het werk.

Het bestaande parkeerterrein (zonder de tijdelijke uitbreiding) is te klein voor het huidige personeelsbestand. Het gevolg hiervan is - als het tijdelijke parkeerterrein wordt opgeheven - er auto's zullen worden geparkeerd op de 's-Gravenweg. Dit is voor het bedrijf en de omwonenden een onwenselijke en tevens gevaarlijke situatie, gelet op de verkeerssituatie. Om die reden heeft [REDACTED] een tijdelijke vergunning verleend gekregen voor het vergroten van het bestaande parkeerterrein (in zuidelijke richting) zodat er voldoende ruimte is voor het parkeren van auto's op eigen terrein. De overlast op de 's-Gravenweg wordt hiermee weggenomen. Deze benodigde parkeercapaciteit blijkt echter structureel nodig, mede vanwege verbouwwerkzaamheden op het terrein ten noorden van de 's-Gravenweg die nog zeker drie jaar zullen duren.

Daarom ligt hier voor u de onderbouwing van de aanvraag voor een definitieve wijziging van het gebruik van de gronden.

1.2 Aard en doelstelling

Het plan om het parkeerterrein uit te breiden is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Hitland. Omdat de uitbreiding een gebruikswijziging betreft die betrekking heeft op gronden die behoren bij de vigerende bedrijfsbestemming, kan deze uitbreiding worden gerealiseerd met een zgn. 'kruimelregeling' op grond van artikel 4 lid 9 van Bijlage II Bor. Het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de afwijkingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan. Deze procedure is een reguliere WABO-procedure, tevens op grond van de kruimelregeling. Bij een dergelijke procedure worden geen standaarden gegeven waaraan de onderbouwing dient te voldoen, maar de ruimtelijke onderbouwing dient in ieder geval alle relevante planologische aspecten in beeld te brengen.

Daarnaast dient de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht respectievelijk te worden aangetoond. In deze ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van het parkeerterrein aan de 's-Gravenweg komen al deze aspecten aan de orde.

Met het succesvol doorlopen van de procedure kan de omgevingsvergunning worden verleend, zodat het plan uitgevoerd kan worden.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk drie wordt het plan nader omschreven. In hoofdstuk vier zullen de relevante beleidsmatige kaders kort worden behandeld. Hoofdstuk vijf gaat in op de toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten. Tenslotte wordt er in hoofdstuk zes in gegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Situatie

2.1 Geschiedenis

De planlocatie ligt aan de 's-Gravenweg in Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas). Dit is midden in een veenweidegebied. De ontginning van dit gebied is vanaf ongeveer het jaar 1000 begonnen. Er werden langgerekte sloten dwars op de zgn. 'ontginningsas' (de IJssel) gegraven. Deze sloten moesten zorgen voor afwatering van het land. De dieptematen van de kavels bedroegen ca. 1200 - 1300 meter vanaf de as, een zgn. 'cope'. Het einde van een cope werd gemarkeerd door een 'kade'. De 's-Gravenweg vormde zo'n 'achterkade'. De kavels werden in eerste instantie gebruikt ten behoeve van de landbouw. Doordat het maaiveld (als gevolg van de wateronttrekking) voortdurend daalde was het na verloop van tijd niet meer geschikt voor de landbouw en werd het gebruikt voor veeteelt. Die functie heeft het tot op de dag van vandaag. De 's-Gravenweg vormt al eeuwen de belangrijkste verbinding tussen Rotterdam en Gouda. Zij was reeds in de 17e eeuw bestraat.

De beschreven ontginningsvorm heeft gezorgd voor een herkenbare ruimtelijke opbouw (zie ook afbeelding). Vooral in het begin van de 20e eeuw is de bebouwing van de 's-Gravenweg verdicht. Op sommige plaatsen is daardoor het landelijke en open karakter ervan verloren gegaan. Ter plaatse van het plangebied is er nog sprake van een open en herkenbaar landschap en zijn de kavels en de sloten nog in hun oorspronkelijke hoedanigheid aanwezig. Het parkeerterrein vormt één van deze (onbebouwde) kavels met aan weerszijden sloten. Zij is verbonden met de 's-Gravenweg door een smalle dam.

(mede met dank aan 'Het Nederlandse Landschap', S. Barends et al, Uitgeverij Matrijs, 1995 en ArcheoMedia B.V. te Nieuwerkerk aan den IJssel)



Historische Topografische Kaart, ca. 1905

2.2 Huidige situatie

Zoals reeds beschreven is er in de huidige situatie nog veel te herkennen van de oorspronkelijke situatie en karakteristiek. Tegenover de planlocatie bevinden zich de bedrijfsgebouwen van T. Boer & Zn. B.V. Ondanks het grootschalige karakter van het bedrijf is het toch redelijk ingepast in de (kleine) schaal van de bebouwing langs de 's-Gravenweg (foto 1). De oorspronkelijke karakteristiek van de 's-Gravenweg is herkenbaar aan de maat, de beplanting, de sloten en de smalle toegangen naar de kavels (foto 2 en 4). Het oorspronkelijke landschap is vooral te zien aan de zijde van het parkeerterrein. De open kavels worden afgewisseld met wat meer gesloten kavels (foto 3). Het parkeerterrein heeft - samen met enkele buurkavels verderop - een gesloten karakter. De beplanting past in de context en neemt het zicht op de geparkeerde auto's weg (foto 4). In de zomermaanden wordt het parkeerterrein met regelmaat te beschikking gesteld voor culturele en maatschappelijke activiteiten uit de omgeving. [REDACTED] heeft wat dat betreft sinds jaar en dag een goede balans weten te vinden tussen sociale en economische belangen.



Bestaande situatie met ligging planlocatie



3. Projectbeschrijving / toekomstige situatie

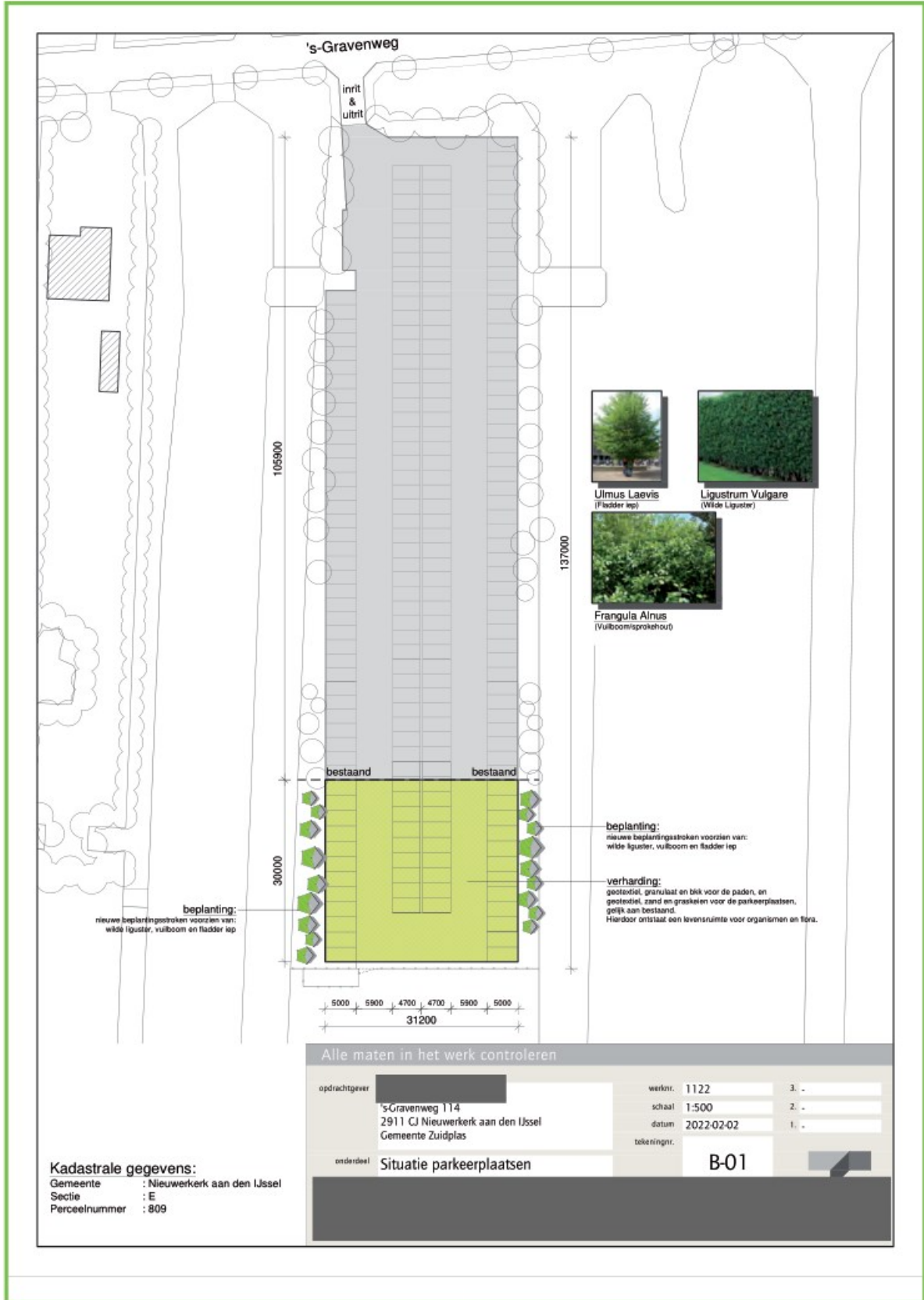
Het nieuwe plan is geheel conform de werkelijke bestaande situatie buiten. Op naastgelegen tekening is e.e.a. beter te zien. Het bestaande parkeerterrein (grijs) is tijdelijk uitgebreid met 42 plaatsen. Deze tijdelijke uitbreiding is nu onderwerp van voorliggende functiewijziging. Het grote voordeel van de uitbreiding is dat het parkeren op de 's Gravenweg zelf zal worden voorkomen.

Het ontwerp en de aanleg hiervan is grotendeels identiek aan de bestaande situatie. De kaveldmaat blijft in tact. De sloten blijven precies zoals ze zijn. Om het nieuwe gedeelte wordt een haag met inheemse soorten gezet. De hoogte van de haag is maximaal ca. 1.40 meter. Hierdoor blijven de auto's uit het zicht en zullen de zichtlijnen op het achterliggende landschap in tact blijven. De ontsluiting blijft via de bestaande smalle dam vanaf de 's Gravenweg plaatsvinden. De bestrating zal bestaan uit open, waterdoorlatende betonklinkers ter plaatse van de rijbaan en graskeien ter plaatse van de parkeerplaatsen. Door de toepassing van de open klinkers en de graskeien is de afvoer van het water veel natuurlijker, neemt het aantal m2 verhard oppervlak minder hard toe en ontstaat een natuurlijk, groen beeld.

Alternatieven zoals bijvoorbeeld het op andere locaties door het personeel laten parkeren en laten rijden van shuttlebusjes zorgt voor veel extra rijbewegingen en zorgt voor bezetting van openbare parkeerterreinen welke niet voor [REDACTED] zijn bedoeld. Ook iedere extra verkeersbeweging die hier mee samenhangt zou de doorstroming en de veiligheid niet ten goede komen en voor meer overlast voor de bewoners van de 's Gravenweg zorgen, maar ook toekomstige ontwikkelingen blokkeren.

Plan indicatie





Plan uitbreiding parkeerterrein

4. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde, voor zover deze niet terugkomen in de overige paragrafen van dit document. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

4.1 Nationaal

Op nationaal niveau zijn er geen beleidsregels die van relevante impact zijn op voorliggend initiatief.

4.2 Provinciaal

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provinciale verordening (geconsolideerde versie 2021-08-07) en de Verordening Ruimte bevatten enkele mogelijk relevante aspecten voor de planlocatie. Deze lopen we hier langs.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, afwijkingsprocedures of beheersverordeningen. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting van juridisch-planologische procedures over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met provinciaal beleid. Ontwikkelingen in het plangebied dienen daarom getoetst te worden aan het provinciale beleid, de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit. Indien een plan in strijd met de Provinciale Verordening hebben de Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een afwijking van de Provinciale Verordening te verlenen.

Het plangebied valt binnen de kaarten Waterkwantiteit, Ontgrondingen en Peilbesluiten. Deze drie onderwerpen zijn voor de ontwikkeling niet relevant omdat er geen sprake is van wijzigingen in de waterstructuur of de peilen.

Ook valt het gebied binnen de kaart die gaat over Ruimtelijke kwaliteit en Beschermingscategoriën. Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van een categorie 2 bescherming. Dit betekent dat een ontwikkeling moet voldoen aan voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Zo moet de ruimtelijke ontwikkeling passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorzien op structuurniveau, passen bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Op de 'kwaliteitskaart' zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal (zie afbeelding). Op de 'kwaliteitskaart' is het plangebied aange-



Uitsnede uit Kwaliteitskaart

duid als 'Veenweidelandschap'. Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. Op grond van de verschillen in bodem, ontstaansgeschiedenis, het huidige gebruik en de verschijningsvorm is een onderscheid gemaakt. De belangrijkste kwaliteiten en kenmerken van het Veenweidelandschap zijn:

- kenmerkend voor Zuid-Holland
- bestaan al duizend jaar
- ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding
- (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels
- veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintdorpen, oude dorpskernen, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras
- internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen de identiteit van gebieden versterken door bijvoorbeeld oude verkavelingspatronen zichtbaar te maken.

Conclusie:

De bestaande afwisseling in het Veenweidelandschap en de oorspronkelijke verkavelingsstructuur blijft met de uitbreiding van het parkeerterrein in tact. Ook wordt de afleesbaarheid van de percelen groter doordat het zich door de omzooming met struiken onderscheidt ten opzichte van de buurpercelen. Hiermee past de uitbreiding in het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk

Omgevingsvisie Zuidplas

De Omgevingsvisie Zuidplas is vastgesteld op 13 juli 2021. In de omgevingsvisie omschrijft de gemeente het unieke karakter van de gemeente Zuidplas. In de visie staan de ambities voor de lange termijn tot 2040. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen die plaats moeten vinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit voor de inwoners.

Zuidplas kenmerkt zich door dorpen en het open en overwegend groene landschap. O.a. de rivier de Hollandsche IJssel loopt door de gemeente heen. Tevens liggen er in de gemeente twee recreatiegebieden: Rottemeren en Hitland (nabij de planlocatie).

Het behoud van de groene kwaliteiten en kleinschalige, dorpse bebouwing is o.a. voor Nieuwerkerk van groot belang. Opvallend genoeg wordt er over de 's-Gravenweg nauwelijks gesproken. Behalve dat zij 'markant' wordt genoemd en een nog steeds herkenbare oude lintstructuur vormt.

De voorziene ontwikkeling tast dit karakter niet aan.

Bestemmingsplan Hitland 2020

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Hitland 2020 (onherroepelijk, vastgesteld 28 oktober 2020). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en zijn bestemd voor: grondgebonden veehouderij; het behoud en herstel van actuele en potentiële landschapswaarden; een bedrijfswoning per agrarisch bedrijf; verkoop streekeigen producten; extensieve dagrecreatie; met de daarbij behorende:

- parkeervoorzieningen;
- fiets- en voetpaden;
- waterlopen en waterpartijen;
- groenvoorzieningen;
- kunstwerken.



Uitsnede uit Plankaart, Bestemmingsplan Hitland

Op of in de gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming in het bouwvlak. Er is geen bouwvlak aanwezig op de planlocatie.

Een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (voorheen aanlegvergunning gehe-ten) is noodzakelijk voor o.a. het aanleggen of verharden van wegen of parkeergelegenheid. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over een aanlegvergunning zullen zij schriftelijk advies inwinnen bij een landschapsdeskundige inzake de vraag of vanwege de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van het behoud en herstel van actuele en potentiële landschapswaarden.

Om de aanleg van het parkeerterrein mogelijk te maken is er een planologische wijziging van het gebruik nodig. Dat is niet mogelijk op basis van een binnenplanse afwijking. Wel is het via een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk, via een reguliere procedure / de zgn. 'kruimelregeling' op grond van artikel 4 lid 9 van Bijlage II Bor.

Conclusie:

De uitbreiding van het parkeerterrein past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Hitland 2020', maar zal door middel van een 'kruimelprocedure' moeten worden gerealiseerd.

Noot:

De definitieve aanleg van het parkeerterrein zal volledig landschappelijk worden ingepast, conform het bestaande terrein. Middelhoge beplanting er om heen, open verharding met gras ertussen.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Archeologie

Behoud en bescherming van archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

Er is - op grond van de 'Parapluperziening Archeologie' (onherroepelijk, vastgesteld 6 maart 2018) - geen sprake van een archeologische verwachting.

De archeologische verwachting ten noordwesten van het plangebied (richting de 's-Gravenweg) is laag. Uit eerder uitgevoerd onderzoek door ArcheoMedia B.V. uit Nieuwerkerk aan den IJssel ('Rapport A11-056-F, Archeologisch onderzoek aan de 's-Gravenweg t.o. 114 te Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas), bureauonderzoek', dd. juli 2011). Zie bijlage 1) bleek ook al dat hier een zeer lage archeologische trefkans van toepassing is. Ook zijn er geen waarnemingen of vondstmeldingen bekend.

Conclusie:

Het project valt buiten het gebied met een lage archeologische trefkans ('waarde Archeologie 2'). Op de gronden van het project is aldus geen sprake van een archeologische verwachting. Onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden is dus niet nodig. Er is derhalve ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Uitsnede uit de 'Archeologische Beleidsadvieskaart Gemeente Zuidplas'

5.2 Flora en Fauna

De parkeerplaats is reeds in tijdelijkheid aanwezig. Er is dus geen sprake van aanwezige natuurwaarden. Alleen de materialisatie zal worden gewijzigd. Er is geen sprake van verwijdering van groenwaarden of aanpassing van sloten of slootkanten.

De ingreep heeft geen significant effect op eventuele natuur- of Natura2000 gebieden in de nabijheid.

Ten behoeve van de definitieve aanleg van het parkeerterrein worden geen bomen of struiken gekapt en de bestaande slootkanten blijven geheel in tact. In het plan is voorzien dat het parkeerterrein zal worden voorzien van een passende inheemse beplanting. Hiermee wordt het geheel ingepast in de bestaande context en qua flora opgenomen in de omgeving.

Conclusie:

Wat betreft de Flora en Fauna zijn er geen bezwaren tegen het plan. De uitbreiding zal zorgvuldig in de bestaande florale context worden ingepast (zie ook tekening in hoofdstuk 3).



5.3 Geluid

Het planvoornemen valt niet onder de in de Wet geluidhinder opgenomen 'geluidgevoelige objecten'. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

5.4 Bodemkwaliteit

Indien personen naar verwachting korter dan 2 uur zullen verblijven op een locatie is deze locatie vrijgesteld van bodemonderzoek. Aangezien het terrein slechts zal worden gebruikt voor het parkeren van auto's zal de verblijfsduur voor personen veel korter zijn dan 2 uur: zij parkeren hun auto en lopen vervolgens naar hun werk en 's avonds andersom. Bovendien zal er geen bebouwing worden opgericht: er is slechts sprake van het aanleggen van verharding op de bestaande ondergrond. Tevens mag op grond van het historisch gebruik (agrarisch, grasland, onbebouwd, onverhard) en de huidige zichtbare bodemgesteldheid vanuit worden gegaan dat de locatie onverdacht is.

5.5 Luchtkwaliteit

Een parkeerterrein is geen 'gevoelige bestemming' in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit. Daarom is er geen onderzoek nodig naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ariusberekening voor de aanlegfase is inmiddels niet meer verplicht. Voor de gebruiksfase geldt dat er vanwege de uitbreiding van het parkeerterrein ook geen negatief effect zal ontstaan op de luchtkwaliteit en eventuele extra stikstofdepositie. Er is namelijk geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de huidige situatie. Het parkeerterrein is bedoeld voor de werknemers die in de huidige situatie reeds gebruik maken van de 's-Gravenweg om hun auto te parkeren.

5.6 Milieuhinder bedrijven

Bij uitbreiding of wijziging van de bedrijfsvoering is onderzoek naar de gevolgen voor milieu-gevoelige functies, zoals wonen, noodzakelijk. Echter, in dit geval vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf [REDACTED] plaats. Er is slechts sprake van het wijzigen van de tijdelijkheid van de ondersteunende functie 'parkeren' naar een definitieve situatie. Er hoeft daarom geen onderzoek te worden verricht naar de eventuele gevolgen met betrekking tot milieuhinder als gevolg van het parkeerterrein.

5.7 Externe veiligheid

'Externe veiligheid' richt zich op het beheersen van risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. De onderhavige activiteiten brengen geen beperkingen met zich mee voor de omgeving, omdat een parkeerterrein niet als een zgn. 'kwetsbaar object' kan worden aangemerkt en het aantal aanwezige personen door de plannen niet toeneemt. Daarom is onderzoek naar de externe veiligheid niet noodzakelijk. Verlening van de aangevraagde vergunning komt de verkeersveiligheid juist ten goede.

5.8 Kabels en leidingen

Het kavel waarop de uitbreiding van het parkeerplaats zal plaatsvinden is onbebouwd en vormt ook geen 'aanvoerroute' naar andere gebouwen of voorzieningen.

Uit de Klic-melding kan geconcludeerd worden dat er geen kabels en leidingen mogen worden verwacht in het plangebied. De kabels en leidingen die zich in de nabijheid van de planlocatie bevinden liggen voornamelijk langs en (min of meer) parallel aan de 's-Gravenweg.

In het plangebied zal geen riolering worden aangelegd (zie ook p. 5.11). Er zal één verlichtingspunt worden aangelegd met bijbehorende 230 V voedingskabel.

Conclusie:

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Deze vormen derhalve ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



Kabels en leidingen conform KLIC-melding

5.9 Verkeer en parkeren

De gemeente Zuidplas heeft op 24 april 2018 een 'Parapluziending Parkeren' vastgesteld. Hierin staan regels omtrent het parkeren bij het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden. Er moet worden aangetoond dat - gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden - in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen'.

Bij uitbreiding van een bedrijfsfunctie dient derhalve - indien van toepassing - ook rekening te worden gehouden met de uitbreiding van de parkeerfaciliteiten, liefst op eigen terrein. In het kader van voorliggende planvorming is echter geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsfunctie. Het blijkt dat bij de huidige bedrijfsuitoefening sprake is van onvoldoende capaciteit voor het parkeren van de auto's van het personeel. Het huidige tijdelijke terrein voorziet in deze capaciteit.

█ heeft een intern vervoersplan opgesteld om de overlast van auto's en vrachtauto's voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Het personeel werkt op wisselende tijden. Seizoensinvloeden zorgen voor wisselingen in de hoeveelheid personeel dat aanwezig is en ook wisselt per seizoen de verdeling over het vervoerstype: zo komt in de zomermaanden het grootste deel van het personeel met de fiets. Per saldo blijkt echter dat er te weinig plaatsen zijn. Een deel van het personeel parkeert nu op het tijdelijke terrein. Om te voorkomen dat deze auto's weer direct aan de 's-Gravenweg gaan parkeren, wordt het parkeerterrein als definitieve functie aangevraagd.

Conclusie:

De uitbreiding van het parkeerterrein zorgt voor voldoende parkeerfaciliteiten op eigen terrein. Het verwijderen van het tijdelijke parkeerterrein zou tot een onwenselijke situatie kunnen leiden op / langs de 's-Gravenweg. De ontwikkeling past daarmee in het verkeer- en vervoerbeleid.

5.10 Water

Op dit moment is het plangebied / het perceel verhard met tijdelijke beplating. In de toekomst zal dit wijzigen. Hiervoor gelden ook regels van het hoogheemraadschap. De locatie valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het verhardten van oppervlakte is volgens de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (vastgesteld 25 november 2009) zonder vergunning verboden.

In de nieuwe situatie zal het totale oppervlak er ca. 900 m² voor ca. 50% halfverhard zijn en worden voorzien van open graskeien. De andere 50% zal bestaan uit doorlatende betonsteen. De afwatering van het terrein zal door de graskeien heen plaatsvinden. Dit is gunstig voor de waterberging ter plaatse. Er zal geen riolering worden aangelegd. Voor het bestaande parkeerterrein wordt de afwatering op vergelijkbare wijze geregeld. Ten opzichte van de huidige (tijdelijke) situatie is er dus sprake van een verbetering.

Volgens het Hoogheemraadschap is er geen sprake van primaire of secundaire waterkeringen in het gebied. Wel is er sprake van een peilscheiding tussen het water parallel aan de 's-Gravenweg en het water daar loodrecht op. Het peilverschil bedraagt ca. 35 centimeter. De in de bestaande situatie aanwezige peilscheidingen zullen ongemoeid blijven.

Conclusie:

Op grond van bovenstaand beleid is geen compensatie noodzakelijk en is er ook geen sprake van belemmeringen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met het definitief aanleggen van het parkeerterrein zijn geen bovenplanse voorzieningen gemeoid. Er zal derhalve - conform afspraak met de gemeente Zuidplas - worden volstaan met het betalen van de nodige leges. Er zal dus geen exploitatieplan worden gemaakt zoals opgenomen in art. 6.2.1 Bro. De grond is in eigendom van [REDACTED] en zal in eigen beheer worden aangelegd.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Draagvlak

Met "Belangenvereniging 's-Gravenweg" is gesproken: zij heeft geen bezwaar tegen de uitbreiding van het parkeerterrein. [REDACTED] hecht er veel waarde aan dat er in de directe omgeving draagvlak bestaat voor de uitoefening van het bedrijf. Dit is één van de redenen dat de planvorming is gestart: zij wil voorkomen dat er overlast ontstaat in de buurt vanwege het parkeren op de 's-Gravenweg. Dit leidt tot overlast voor de bewoners en gebruikers van de 's-Gravenweg. [REDACTED] wil dit graag voorkomen en daarom een goede en structurele oplossing voor het parkeren aanbieden. De Belangenvereniging 's-Gravenweg heeft desgevraagd aangegeven bereid te zijn een positief advies te geven m.b.t de uitbreiding van het parkeerterrein, mits dit de laatste uitbreiding aan deze zijde van de polder is.

Verder vervult het parkeerterrein een sociaal-culturele functie: het wordt regelmatig ter beschikking gesteld voor activiteiten die een relatie hebben met de 's-Gravenweg. Hierdoor wordt de onderlinge betrokkenheid van het bedrijf en de omringende bewoners vergroot.

Communicatie

Het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan Hitland 2020 zal op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden in de plaatselijke huis- aan huisbladen en langs elektronische weg worden bekend gemaakt.

Conclusie:

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

18 februari 2022

