

Ruimtelijke onderbouwing

Lindehoevelaan 13-15



Buro ROS

Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

Hulsel

i.o.v.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van de ruimtelijke onderbouwing	4
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Plangebied en omgeving	7
2.2	Beleidsmatig voorziene ontwikkelingen	9
2.3	Nieuwe situatie	13
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal- en regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	SECTORALE ASPECTEN	28
4.1	Inleiding	28
4.2	MER-wetgeving	28
4.3	Wegverkeerslawaaï	29
4.4	Water	30
4.5	Ecologie	33
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Kabels en leidingen	35
4.8	Luchtkwaliteit	36
4.9	Bedrijven en milieuhinder	37
4.10	Bodemkwaliteit	39
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	41
5	UITVOERBAARHEID	44
5.1	Economische uitvoerbaarheid	44

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek. *Econsultancy, rapportnr. 15116371, datum 22 augustus 2016*
- BIJLAGE 2: Quick scan flora en fauna locatie Lindehoevelaan, Barendrecht
IJzerman Advies, rapportnummer 2016429, datum 10 april 2016
- BIJLAGE 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.
Voortman Ingenieurs, rapportnummer 16.848, datum 7 december 2017
- BIJLAGE 4: Inventariserend bodemonderzoek Lindehoevelaan 13-15 te Barendrecht
BME ingenieurs b.v., rapportnr. 52.303.105, datum 18 december 2002
- BIJLAGE 5: Verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van de Lindehoevelaan 13-15 te Barendrecht. *Arnicon, rapportnr. C15-044-O, datum 25 februari 2016*
- BIJLAGE 6: Verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van de Lindehoevelaan 13-15 te Barendrecht. *Arnicon, rapportnr. C16-179-N, datum 21 september 2016*
- BIJLAGE 7: Goedkeuringsbrief Lindehoevelaan 13-15 Barendrecht, Wbb
DCMR, kenmerk 999917960_9999216150, datum 3 november 2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

AKM Reales BV is voornemens 12 appartementen te realiseren op de voormalige Van Der Jagt-locatie (Lindehoevelaan 13-15) ten zuiden van het centrum van Barendrecht. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit met het oog op de toenemende vergrijzing in Barendrecht. Nadere informatie over deze ontwikkeling is te raadplegen via www.jagthuys.nl. Het huidige pand is nu nog in gebruik voor de oorspronkelijke functie (autogarage) totdat de bebouwing wordt gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld tot woningbouw.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in het coalitieakkoord 2014-2018 en het collegeprogramma aangegeven dat het centrum aangepakt gaat worden. Een aanpak die past binnen de huidige economische tijd. Het college wil het mogelijk maken dat in het centrum tussen de 170 en 200 woningen worden gerealiseerd.

Op 17 februari 2015 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Kansenverkenning, de bijbehorende ontwikkelstrategie en financiële verkenning vastgesteld. Een belangrijk element daarbij is de organische ontwikkeling van het gebied met een eerbiediging en versterking van het karakter van de stedenbouwkundige opzet van het centrum van Barendrecht. In de Ruimtelijke Kansenverkenning is het plangebied aangeduid als kansrijke woningbouwlocatie.

Vervolgens heeft AKM Reales BV gesprekken gevoerd met omwonenden en de gemeente Barendrecht voor de transformatie van de locatie aan de Lindehoevelaan. In de uitwerking van de locatie zijn nadere afspraken gemaakt over het programma, de stedenbouwkundige massa, de uitruil van gronden en de kosten voor herinrichting van de buitenruimte. Dit heeft geleid tot een overeenstemming die is bekrachtigd in een schriftelijke instemming van de omwonenden met het voorliggende plan en een anterieure overeenkomst casu quo koopovereenkomst met de gemeente Barendrecht.

1.2 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

De beoogde functie "Wonen" past niet binnen de geldende bestemmingsregeling (bestemming Bedrijf en Groen). Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen (artikel 2.12 Wabo) voorzien in een passende motivering van dit initiatief op basis van een goede belangenafweging.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de centrum van Barendrecht en wordt globaal begrensd door de Lindehoevelaan (noordwest), De Zeeg (noordoost), 't Rak (zuidoost) en de Dorpsstraat-oost (zuidwest). Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging van het plangebied.



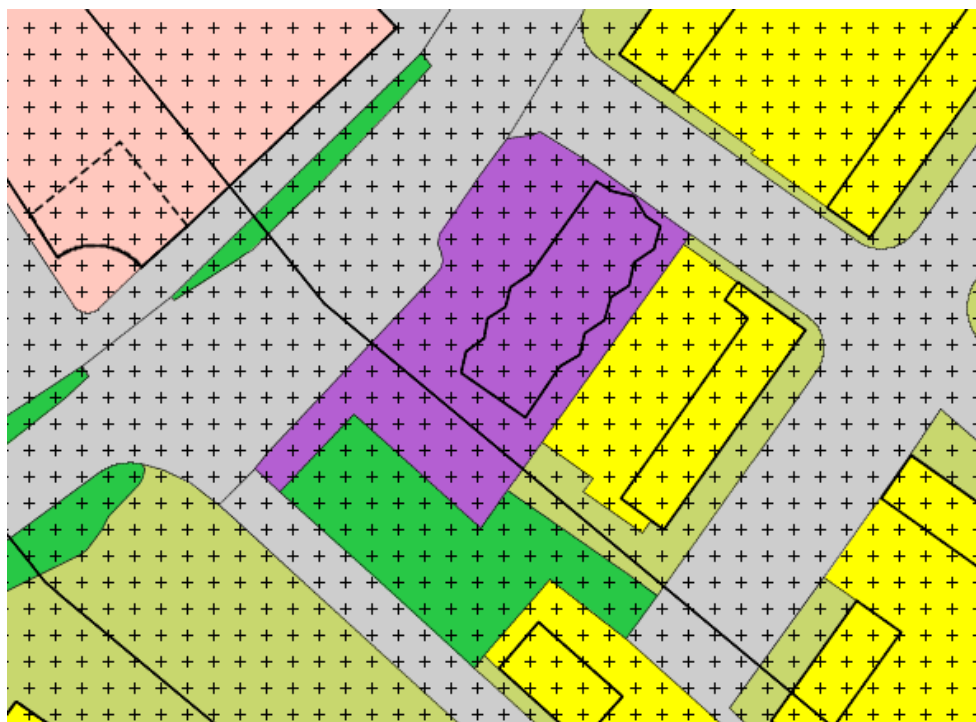
Afbeelding 1.1: ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De 'omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan' betreft een ontheffing van het bestemmingsplan 'Woongebied Oost', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 mei 2013 en op 28 juni 2013 onherroepelijk is geworden.

Dit bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming 'Bedrijf' inclusief een bouwvlak en goothoogte aanduiding. Daarnaast geldt over het gehele perceel een archeologische dubbelbestemming.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de gebruiksfunctie en maatvoeringen van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op de voorgenomen herstructurering. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het benodigde onderzoek naar onder andere milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Plangebied en omgeving

Plangebied

Het plangebied is functioneel in gebruik als garagebedrijf. De bebouwing is eenvoudig, uitgevoerd in één ruime bouwlaag en voorzien van grote garagedeuren. De beeldkwaliteit van de bebouwing is laag en gedateerd. De buitenruimte is bijna volledig beklinterd en biedt ruimte voor het parkeren van auto's.



Afbeelding 2.1: foto impressie huidige situatie vanaf Lindehoevelaan(bron Google-maps)

Ten westen van het plangebied is tegen de dijk een gazon gelegen. Deze gronden zijn gedeeltelijk door de initiatiefnemer verworven van de gemeente om het onderhavige plan te kunnen realiseren. Ook tussen het plangebied en de Lindehoevelaan is nog een gazonstrook aanwezig, die ter hoogte van De Zeeg over gaat in stuiken.

Het plangebied heeft twee ontsluitingen. Eén via De Zeeg en één via de Dorpsstraat-oost. De afbeelding 2.1 geeft een foto impressie van de bestaande situatie.

In het kader van een goed woon- en leefmilieu past het garagebedrijf niet meer in het centrum van Barendrecht.

Omgeving

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Barendrecht. Het centrumgebied heeft een duidelijke scheiding tussen woon- en winkelgebied. Het kernwinkelgebied Middenbaan loopt parallel aan de Binnenlandse Baan en is op en onderlangs een dijk gelegen. De bebouwing in het centrum (ter hoogte van het plangebied) bestaat uit 3 tot 5 bouwlagen en is afgedekt met een platdak. In de plint zijn voorzieningen gesitueerd met woonappartementen op de verdiepingen.

De navolgende afbeelding geeft een foto impressie van deze bebouwing. Met een pijl in de afbeelding is telkens de ligging van het plangebied aangeduid.



Afbeelding 2.2: foto impressie toegang centrum vanaf Lindehoevelaan

Ten zuidwesten van het plangebied is de voortzetting van de oude dijk (waarop het centrum is gelegen) door het aanwezige hoogteverschil in het straatbeeld nog waarneembaar. De navolgende afbeelding geeft een foto impressie van deze oude dijk.



Afbeelding 2.3: foto impressie voortzetting dijk via Dorpsstraat-oost

Het plangebied ligt op de overgang van centrumgebied en het woongebied ten zuidoosten van de Middenbaan. De bebouwing in het aangrenzende woongebied ten noordoosten en zuidoosten van het plangebied bestaat voornamelijk uit rijwoningen en geschakelde eengezinswoningen. De woningen zijn uitgevoerd in 2 bouwlagen plus kap. De navolgende afbeeldingen geeft een foto impressie van de aansluitende woonbebouwing.



Afbeelding 2.4: foto impressie aansluitende woonbebouwing Lindehoevelaan



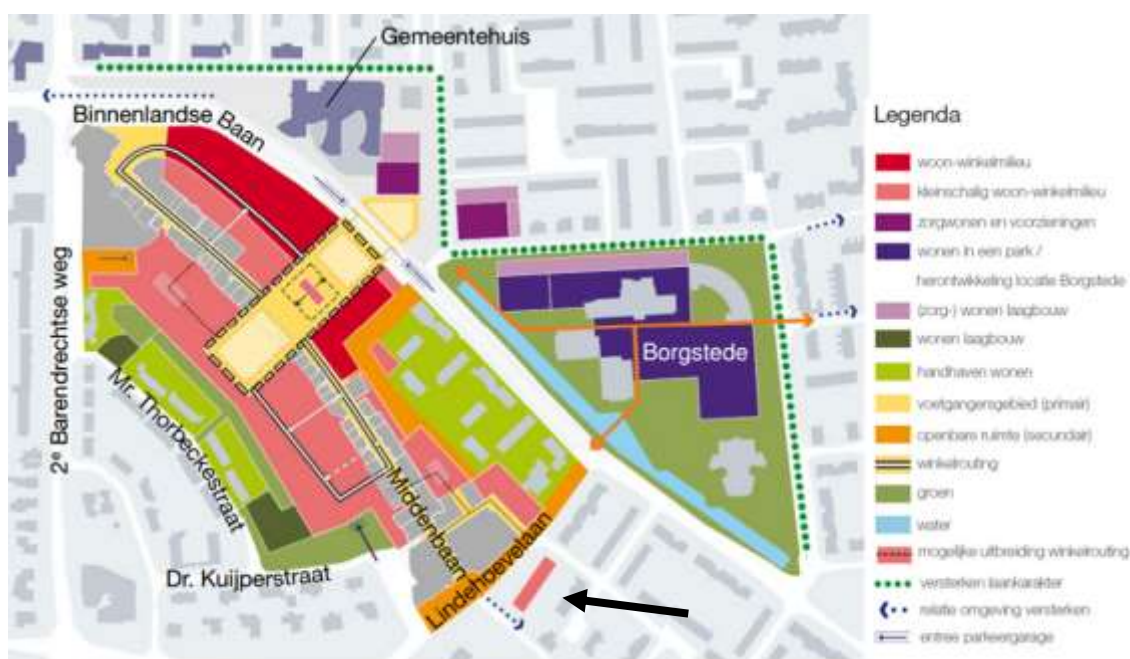
Afbeelding 2.5: foto impressie aansluitende woonbebouwing Het Rak

De buurt heeft een heldere, samenhangende structuur en biedt een goed woonmilieu in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en het park Buitenoord. Het park Buitenoord kenmerkt zich als groene zone tussen het woongebied Centrum en de wijk Buitenoord. Het park is ingericht voor overwegend extensief recreatief gebruik en ingericht als wandelpark.

2.2 Beleidsmatig voorziene ontwikkelingen

Structuurvisie Centrumontwikkeling

Op 26 januari 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Centrumontwikkeling Barendrecht vastgesteld. De structuurvisie is een beleidsdocument dat op strategisch gebied de hoofdlijnen van de nieuwe Centrumaanpak en de daaraan gerelateerde ambities en doelstellingen beschrijft.



Afbeelding 2.6: Kaart Structuurplan Centrumontwikkeling Barendrecht

De visie vormt de basis/uitgangspunt voor de verdere centrumplanontwikkelingen van Barendrecht, er wordt onder andere in beschreven waar welke functies kunnen komen en hoe wordt omgegaan met de ontsluiting van de centrumgebieden inclusief parkeerplaatsen. In de visie wordt bij het thema Wonen gesproken over de ontwikkeling van minstens 350 levensloopbestendige woningen. Waarbij wordt aangegeven dat er vooral behoefte is aan appartementen met liften. Het voorliggende plan maakt de realisatie van 12 levensloopbestendige appartementen mogelijk.

Doorwerking plangebied

De locatie Lindehoevelaan 13-15 (Van der Jagt-locatie) maakt onderdeel uit van het deelgebied 'zuidzijde-Middenbaan'. Ontwikkeling van de Van der Jagt-locatie wordt in de visie gezien als een noodzakelijke voorwaarde voor de levensvatbaarheid van de winkelstructuur aan de zuidkant van Middenbaan. Ontwikkeling van deze locatie biedt tegelijkertijd ook een kans om de aansluiting van het centrum te verweven met de rest van Barendrecht. Het centrum maakt deel uit van een centrale zone, gevormd door park Buitenoord, de centrumontwikkeling en de oude dorpskern, waar de dijk de ruggengraat van vormt. Op de koppelstukken, o.a. bij locatie Van der Jagt richting het park, wordt door de gemeente speciale aandacht besteed aan de inrichting van deze overgangen.

In de structuurvisie is opgenomen, dat binnen het plangebied in beginsel ruimte is voor het realiseren van bebouwing in 3 bouwlagen met circa 10 wooneenheden. Deze aannames zijn ingegeven vanuit de bezonning van de achtergelegen woningen.

In afstemming met de omwonenden en de gemeente Barendrecht zijn voornoemde aannames met betrekking tot het bouwprogramma, situering en aantal woningen nader genuanceerd¹. Aanvankelijk richtte het bouwplan zich meer op de beëindiging van het centrum. Overeenkomstig de bebouwing ten zuiden van het centrum was een gebouw voorzien van 4 bouwlagen afgedekt met een platdak. Door het bouwplan te reduceren tot 3 bouwlagen met platdak (begane grond + 2 verdiepingen) blijft qua bebouwingsmassa sprake van een ruimtelijk/stedenbouwkundig volwaardige beëindiging van het centrum. Tevens wordt met het reduceren van het aantal bouwlagen de door de gemeente gewenste dorpse uitstraling van het centrum versterkt, passend binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Tot slot wordt de levensvatbaarheid van de winkelstructuur aan de zuidkant van de Middenbaan, alsmede het woon- en leefklimaat voor de achterliggende woningen verbeterd door de sanering van het bestaande garagebedrijf en de sanering van de verontreinigde grond.

¹ Deze nuancering volgt ook reeds uit de op 17 februari 2015 vastgestelde 'Ruimtelijke kansenverkenning', waarin de gemeente ruimte biedt voor een meer organische ontwikkeling van het centrum. Dat betekent, dat eerdere aannames in onderling overleg tussen omwonenden/gemeente en initiatiefnemer tot aanpassing kunnen leiden.

Centrumaanpak

Het coalitieakkoord en het collegeprogramma 2014-2018 hebben ook op bestuurlijk niveau geleid tot ideeën en uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het centrum. Als belangrijke speerpunten zijn daarbij benoemd: 'Een aantrekkelijk en vitaal centrum met bruisende ontmoetingsplekken', 'voldoende passende huisvesting voor alle doelgroepen' en 'de realisatie van levensloopbestendige woningen stimuleren en faciliteren'.

Deze speerpunten zijn nader vorm gegeven in de Centrumaanpak. Een belangrijk element daarbij is de organische ontwikkeling van het gebied met een eerbiediging en versterking van het karakter van de stedenbouwkundige opzet van het centrum van Barendrecht. Aandacht is er voor het dijkpatroon, de ruimtelijkheid, de schaal en maat van bebouwing en ruimte en het contrast tussen bebouwing en groen.

Doelen voor de centrumaanpak zijn:

- Realisatie van levensloopbestendige woningen op verschillende locaties - nabij voorzieningen - in het centrum, die passen binnen de stedenbouwkundige structuur en waarbij het Barendrechtse karakter behouden blijft.
- Vernieuwing van het winkelgebied c.q. de winkelstructuur waarbij mogelijkheden ontstaan voor winkeluitbreiding aan de Middenbaan (aan de zijde van het Achterom en het Onderlangs) + betere zichtbaarheid van winkels/horeca/bedrijvigheid door herontwikkeling vastgoed en herinrichting openbaar gebied aan 't Vlak.
- Ontwikkeling aantrekkelijke ontmoetingsruimte door herontwikkeling vastgoed en herinrichting openbaar gebied aan 't Vlak.
- Een betere "verbinding" tussen het winkelgebied en de historische dorpskern zodat deze twee gebied van elkaar kunnen profiteren en elkaar versterken.

Daarnaast zijn voor de nieuwe aanpak de volgende randvoorwaarden belangrijk:

- organische (gebieds)ontwikkeling, waarbij lokale partners in het gebied worden bevraagd en uitgedaagd tot actie.
- De verschillende effectieve ingrepen moeten onderling onafhankelijk te faseren zijn. De uitvoering mag het functioneren van het centrumgebied niet belemmeren en zij moeten tezamen een sterke kwaliteitsverbetering opleveren. Een totaalvisie wordt door de gemeente opgesteld, waarbij de locaties los van elkaar gerealiseerd kunnen worden.
- Eerbiediging en versterking van het karakter van de stedenbouwkundige opzet van het centrum van Barendrecht met het dijkpatroon, ruimtelijkheid, schaal en maat van bebouwing en ruimte en het contrast tussen bebouwing en groen.
- Het gemeentehuis is het hoogste punt in het centrum.
- Vooral nieuwbouw realiseren op plekken waar nu al kansen liggen. Niet meer slopen dan nodig is. Bij vervangende woningbouw afweging van de volkshuisvestelijke wenselijkheid (prijs-kwaliteitsverhouding nu en na realisatie) en de stedenbouwkundige winst.
- Plannen zijn voor uitvoering in een periode van maximaal 4 tot 8 jaar. Niet alles wat nu wenselijk lijkt voor de langere termijn heeft in deze periode te worden gerealiseerd. Er moet ruimte blijven voor latere ontwikkelingen. De stedenbouwkundige horizon ligt daarbij op 30 jaar.

- Aandacht voor de menselijke maat in bebouwing en beleving van het centrum.
- De verkeerssituatie, parkeren en laden en lossen moet verbeterd worden.
- Samenwerking is belangrijk. Tussen ondernemers en tussen gemeente en ondernemers. Het bevorderen van samenwerking moet ook een impuls geven aan de kwaliteit en vitaliteit van het centrum.
- Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel voor alle ontwikkelingen.

Ruimtelijke kansenverkenning, raad 17 februari 2015

In de ruimtelijke kansenverkenning (raad, 17 februari 2015) wordt de visie voor het centrum geschetst. Er is zo veel mogelijk rekening gehouden met bestaande bebouwing, kadastrale eigendomsgrenzen, het voorraadbeheer van woningbouwverenigingen, programmatische verkenning ten aanzien van parkeren, wonen en winkels en de wens om 't Vlak daadwerkelijk de entree en het adres van het centrum te laten zijn.

Het doel is de basis te leggen voor nieuwe kaders en uitgangspunten te bepalen voor het centrum. Benadrukt wordt dat deze ruimtelijke kansenverkenning een inspiratiedocument is voor het gesprek met ondernemers en eigenaren over hun eigen ontwikkelwensen en kansen. Aangezien gekozen wordt voor een meer organische ontwikkeling van het centrum, kunnen deze leiden tot aanpassingen van de verkenning.



Afbeelding 2.7 / 2.8: 'ANALYSE: Kansen' en 'Overzicht locaties' uit kansenverkenning

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plan geeft uitvoering aan de Centrumaanpak en Ruimtelijke kansenverkenning en de daarin benoemde doelen en randvoorwaarden.

Het plangebied is in de ruimtelijke kansenverkenning aangegeven als kansrijke locatie K (Van de Jagt locatie). Voor de locatie is een transformatie naar appartementen beoogd.

Het voorliggende plan benut deze kansrijkheid van locatie K en transformeert deze tot een woningbouwlocatie met 12 levensloopbestendige appartementen. Milieutechnisch wordt een niet passende functie gesaneerd uit het centrum. Ruimtelijk versterkt het plan de ruimtelijke beëindiging van het centrum alsmede de geleidelijke overgang naar het woongebied en de oude dijk. Het plan eerbiedigt en versterkt daarmee het karakter en de stedenbouwkundige opzet van het centrum van Barendrecht met het dijkspatroon, de ruimtelijkheid, schaal en maat van bebouwing.

2.3 Nieuwe situatie

De vervangende nieuwbouw vormt de overgang van het centrum naar de woningbebouwing aan het Rak en de Zeeg. Teneinde deze overgang goed vorm te geven bestaat het gebouw uit maximaal 3 bouwlagen waardoor een geleidelijke overgang ontstaat tussen hoofdmassa ten zuiden van het centrum (3-5 bouwlagen met platdak) en het aanpalende woongebied (2 bouwlagen plus kap).

De nieuwbouw wordt direct aansluitend tegen het centrum gerealiseerd, zodat qua uitstraling, stedenbouwkundig/ruimtelijk en qua beleving een beëindiging van de Middenbaan wordt gerealiseerd. Om te komen tot een volwaardige beëindiging van het centrum, wordt de nieuwbouw dichter tegen het dijklichaam te liggen. Overeenkomstig de gemeentelijke structuurvisie blijft het dijklichaam vrij van bebouwing.



Afbeelding 2.9: impressie nieuwe situatie vanaf Lindehoevelaan

De massa van de nieuwbouw heeft een horizontale geleding. Dit komt nadrukkelijk naar voren in de raamindeling in de gevels en de brede balkons. Daardoor ontstaat enerzijds een architectonische eenheid van het volume en wordt anderzijds de beperkte hoogte visueel versterkt. Daarmee draagt de gekozen architectuur nadrukkelijk bij aan de gewenste dorpsse uitstraling in aansluiting op het centrum. De dorpsheid wordt verder versterkt door een staffeling in de voorgevelrooilijn van de afzonderlijke appartementen.



Afbeelding 2.10: impressie nieuwe situatie vanaf Dorpsstraat Oost



Afbeelding 2.11: nieuwe situatie plattegrond

De 12 appartementen hebben allemaal een oppervlakte van ca 115 m2. Elk appartement beschikt over een woonkamer/keuken, 3 slaapkamers en een balkon aan de straatzijde. Onder het gebouw wordt een kelder gerealiseerd met een afzonderlijke berging voor elk appartement.

De appartementen worden ontsloten aan de achterzijde en zijn bereikbaar via een trappenhuis en een lift. Ook de bergingen zijn bereikbaar via dit trappenhuis en de lift.

Het parkeren van auto's is mogelijk aan de achterzijde van het gebouw. Hier is voorzien in 18 parkeerplaatsen onder een pergola constructie.

Door de transformatie van het bestaande garagebedrijf naar 12 eigentijdse en levensloopbestendige woonappartementen zorgt de initiatiefnemer voor een belangrijke kwaliteitsverbetering van het centrum van Barendrecht. De nieuwe woonappartementen sluiten aan op huidige woonwensen, worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd en vergroten de uitstraling van het plangebied en de directe omgeving. Tevens draagt het plan bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse door de sanering van een gedateerd garagebedrijf uit het centrum van Barendrecht.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De transformatie moet worden getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven. Het relevante rijksbeleid is opgenomen in paragraaf 2.2. Paragraaf 2.3 behandelt het provinciale en regionale beleid. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 2.4. In paragraaf 2.5 staan de conclusies.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. De delen uit de SVIR die juridische verankering vereisen worden geborgd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. In de structuurvisie worden ambities tot 2040 geschetst en zijn doelen, belangen en opgaven tot 2028 weergegeven. De SVIR vervangt naast de Nota Ruimte ook de Nota Mobiliteit. De SVIR is de eerste rijksnota die de ontwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid verplaatst van Rijksniveau naar Provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Doorwerking plangebied

De structuurvisie introduceert de Ladder voor duurzame verstedelijking en heeft het over een kwalitatieve mismatch tussen het aanbod en de vraag naar beschikbare woningen en woonmilieus in de regio Rotterdam. Barendrecht kan gezien worden als een onderdeel van de regio Rotterdam. De voorgenomen herstructurering levert een bijdrage aan de verkleining van deze mismatch.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht.

Doorwerking plangebied

Het Barro heeft geen directe invloed voor het projectgebied, omdat dit zich vooral op lokaal niveau afspeelt.

Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Dit plan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en voorziet in de realisatie van 12 levensloopbestendige woningen aan de Lindehoevelaan te Barendrecht. Daarom dient deze ontwikkeling te worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

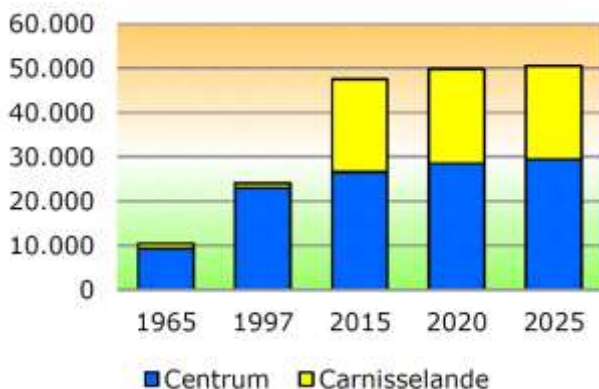
Toepassing van de ladder - Trede 1

Voor de toepassing van trede 1 moet worden nagegaan of de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele, regionale behoefte. Deze behoefte moet bovendien zowel kwantitatief als kwalitatief worden uitgesplitst. De gemeente Barendrecht valt binnen de stadsregio Rotterdam en maakt volgens "Woningmarktstrategie en -afspraken regio Rotterdam 2014-2020 - Stadsregio Rotterdam" onderdeel uit van de subregio Zuidrand. In dit rapport wordt onder andere benadrukt dat de gemeenten en corporaties in de subregio Zuidrand het gezamenlijke doel hebben om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans. Hiervoor worden er woningen in woonmilieus toegevoegd waar een tekort is en woningen onttrokken waar een overschot aan is. Dit is vastgelegd in het Verstedelijkingscenario 2020 Regio Rotterdam. Uit de analyse voor Zuidrand blijkt dat het

grootste deel van de verhuizingen doorgaans binnen de eigen gemeenten plaats vindt. Dit blijkt ook uit de Herijking Woonvisie 2010: 'Na Barendrecht-Carnisselande is de woningbouw in Barendrecht vooral gericht op de lokale woningbehoefte.' Gelet op dit feit wordt het zoekgebied voor de toets begrenst tot de gemeente Barendrecht.

Kwantitatieve actuele, lokale woningbehoefte.

Vanaf 1965 tot 1997 groeide de bevolking van bijna 10.500 inwoners tot meer dan 24.000 inwoners van Barendrecht. In deze periode is de gemiddelde huishoudensgrootte fors afgenomen van circa 3,8 personen tot circa 2,6 personen. Met name door de ontwikkeling van Carnisselande is de bevolking vanaf 1997 tot 2015 vrijwel verdubbeld tot ruim 47.500 inwoners. Gedurende deze periode is de gemiddelde huishoudensgrootte slechts licht afgenomen tot circa 2,5 personen. Het huidige inwonertal neemt volgens berekeningen nog toe tot ruim 49.500 inwoners in 2020 en ruim 50.500 inwoners in 2025 (zie grafiek 2.1). De bevolking neemt dus nog steeds toe en omdat de gemiddelde huishoudensgrootte eveneens naar verwachting nog licht afneemt, neemt het aantal huishoudens zeker nog toe.



Grafiek 2.1: Bevolkingsontwikkeling (bron Woonvisie 2016 t/m 2025)

Er moeten conform de Herijking tot 2030 nog 2.854 woningen worden toegevoegd aan de voorraad om aan de behoefte te voldoen. Hiervan zullen er in de periode 2010-2020 circa 1.714 woningen bij moeten komen, deze zijn al opgenomen in het vigerende woningbouwprogramma 2010-2020 voor Barendrecht. Hierin komen met name plannen terug voor het centrum van Barendrecht (Bron: Herijking Woonvisie 2010).

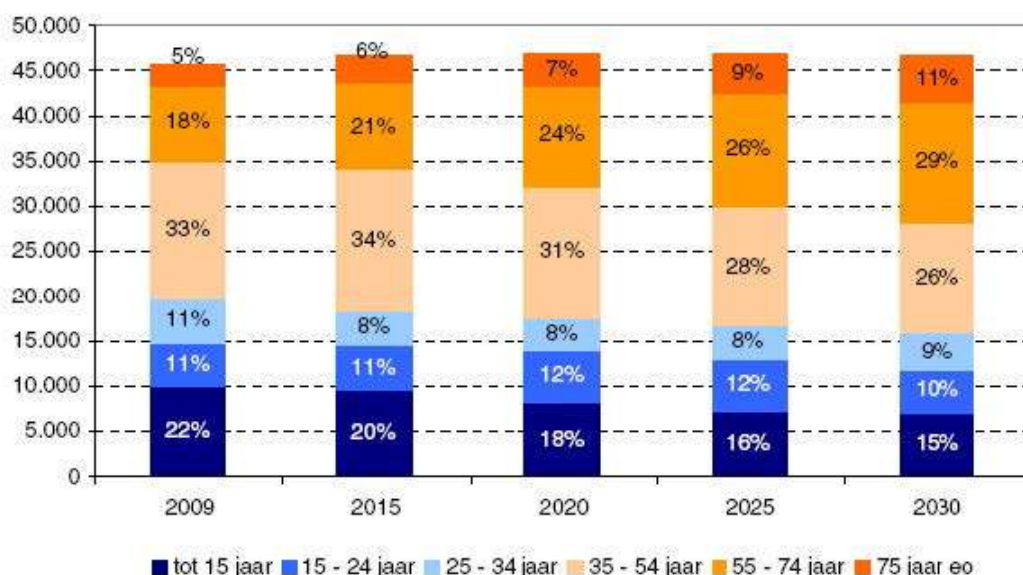
	2010 feitelijk	2015	2020	2025	2030		
Woningvoorraad	18.286*	19.030	20.000	20.710	21.140		
Periode		2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2010-2020	2010-2030
Toename per periode		+744*	+970	+710	+430	+1.714*	+2.854*

* Aanpassing o.b.v. Voortgangsrapportage volkshuisvesting

Tabel 2.1: Herijking Woonvisie 2010: Kwantitatieve woningbehoefte Barendrecht 2010-2030 (Companen 2009)

Uit onderstaande figuur (Herijking Woonvisie 2010) over de bevolkingsontwikkeling in Barendrecht is te zien dat de bevolkingsgroepen >55 jaar de komende decennia alleen maar groter zal worden en de groepen < 55 jaar zal alleen maar verder af zal nemen. Barendrecht heeft dus te maken met vergrijzing.

Cijfers van het CBS tonen aan dat de vergrijzing (landelijk) rond 2040 het hoogtepunt bereikt (Bron: CBS Bevolkingsstatistiek; CBS Bevolkingsprognose voor 2013-2060). Ook in de jaren daarna wordt verwacht dat de vergrijzing nauwelijks daalt, het aantal 65+'ers stagneert op circa 50% (als percentage van het aantal personen van 20-64 jaar). Hierdoor kunnen we spreken van een structurele vergrijzing. Op basis van deze verwachting wordt gesteld dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal levensloopbestendige woningen en aanvullend ook kleinere huishoudens. Onder andere het Centrum van Barendrecht is een van de aangewezen locaties hiervoor, zoals blijkt uit de centrumaanpak.



Grafiek 2.2: bevolkingsontwikkeling Barendrecht (Bron: Herijking Woonvisie 2010)

Kwalitatieve actuele, lokale woningbehoefte

De cijfers van vergrijzing zijn duidelijk terug te zien in de behoefte van woningen per woningtype. Zo blijkt uit de tabellen uit de 'Herijking Woonvisie 2010' dat er een groot tekort is aan levensloopbestendige woningen voor ouderen in vrijwel elk type en prijssegment. Het woningprogramma richt zich er dan ook op, om komende jaren het tekort aan levensloopbestendige woningen weg te werken en met name nieuwbouwprojecten met woningen voor 55+ te realiseren.

Actuele behoefte

De actuele behoefte voor de huidige bevolking van Barendrecht is gelegen in het midden en hogere segment. Daarnaast beschikt een deel van de bevolking in ieder geval over koopwoningvermogen waardoor de groep die voor dure woningen in aanmerking komt veruit het

grootst is. Dit blijkt ook uit de lijst met inschrijvingen voor het onderhavige project. Sinds november 2016 hebben zich al circa 450 koopgegadigden gemeld. Het behouden van de bestaande voorraad (met name koopwoningen), is daarom het uitgangspunt in de 'Woonvisie 2016 t/m 2025' voor de dure woningvoorraad. De verdeling naar prijsklassen voor dure nieuwbouw laat de gemeente over aan de marktpartijen. De gemeente zal wel de langere termijn bewaken en daarom in ieder geval een te eenzijdig aanbod voorkomen door een minimum-aandeel per koop- en huurprijs vast te stellen.

Zoekgebied nieuwe bouwlocaties

In de rapporten 'Woonvisie 2015 t/m 2016' en de 'Herijking Woonvisie 2010' worden meerdere aanbevelingen gedaan voor locaties voor het realiseren van woningen voor senioren. Het zijn met name locaties in het centrum die in beide rapporten worden genoemd, dit omdat er in het centrum vele voorzieningen, het winkelcentrum en het zorgcomplex zijn.

Door de nabijheid van de vele voorzieningen, het winkelcentrum en het zorgcomplex Borgstede is het gebied uitermate geschikt voor de huisvesting van ouderen. Voor zorgwoningen is het centrum van Barendrecht (de kern) zelfs de eerst aangewezen plaats. Om het benodigde aantal van circa 500 ouderen-/zorgwoningen te kunnen realiseren (deels door uitbreiding en deels door aanpassing/opplussing) zal er veel creativiteit van de partijen worden verlangd.

De gemeente kan haar opgaven realiseren door een integrale aanpak van de reconstructie van haar centrum. De Centrumaanpak als zodanig wordt geïntegreerd gezien in combinatie met de reconstructies van o.a. de 'Van de Jagt' locatie. In de Centrumaanpak is door de gemeente deze locatie aangewezen als woningbouwlocatie.

Toepassing van de ladder - Trede 2

Voor de toepassing van trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking dient het bestemmingsplan/ ruimtelijke onderbouwing een motivering te bevatten waarom in de gegeven situatie niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande verstedelijkingsruimte.

De tweede trede luidt:

“indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins”.

Voor het voorliggende plan geldt dat het een herstructurering is binnen het bestaande stedelijke gebied. Om de transformatie mogelijk te maken zal de huidige bebouwing ter plaatse worden vervangen door woningbouw (herstructurering). De transformatie voorziet in trede 2 van de ladder, omdat er sprake is van benutting van beschikbare gronden door herstructurering in het centrum van Barendrecht.

Toepassing van de ladder - Trede 3

Omdat de transformatie plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied is een toets aan de derde trede van de ladder niet noodzakelijk. Desalniettemin voldoet het plangebied als locatie voor de realisatie van de beoogde transformatie. De beoogde locatie is goed ontsloten en bereikbaar met verschillende vormen van vervoer.

Conclusie

Het aantal huishoudens blijft de komende jaren toenemen en er zal een sterke vergrijzing plaatsvinden binnen de gemeente Barendrecht. Hierdoor ontstaat er een tekort aan huisvesting voor ouderen. Om aan de vraag te kunnen voldoen worden er de komende jaren appartementen voor ouderen bijgebouwd. Studies wijzen uit dat het centrum van Barendrecht als perfecte locatie kan worden gezien voor het realiseren van deze nieuwbouw, omdat veel voorzieningen en het winkelcentrum hier aanwezig zijn. Specifiek wordt de 'Van de Jagt' locatie genoemd als geschikte locatie. Gelet op het voorgaande is aangetoond dat de transformatie voorziet in een actuele behoefte. De beoogde locatie is binnenstedelijk gelegen en voor de ontwikkeling wordt de locatie geherstructureerd. Ook is de locatie passend ontsloten en met verschillende vormen van vervoer goed bereikbaar. De beoogde herstructurering voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het plan is in lijn met het gestelde in de SVIR en het Bro.

3.3 Provinciaal- en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd.

De vier rode draden voor de toekomst zijn:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

Doorwerking plangebied

Punt 1 van de rode draden in de visie ‘‘Het beter benutten en opwaarderen van wat er is’’, slaat eigenlijk direct op de nieuwe Centrumaanpak van Barendrecht. Er wordt in dit plan namelijk op bestaand bebouwd gebied een nieuw woongebouw ontwikkeld. Verder besteed ook de visie Ruimte en Mobiliteit aandacht aan de verspreiding van de verschillende woonmilieus, waardoor een aantrekkelijk vestigingsklimaat ontstaat. In Barendrecht is in de toekomst een tekort aan appartementen voor ouderen, maar er worden ook woningen gebouwd voor andere doelgroepen.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) onderverdeeld in 4 kaarten: Laag van de ondergrond, Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, Laag van de stedelijke occupatie en Laag van de beleving.

Op deze kaarten wordt voor het plangebied niets specifiek vermeld. Wel is het plangebied gelegen binnen de aanduiding ‘steden en dorpen’ op de kaart Laag van de stedelijke occupatie.

Hierover meldt de VRM het volgende:

Nieuwe investeringen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden zo veel mogelijk geconcentreerd. Daarvoor komen locaties in aanmerking binnen de stedelijke agglomeratie, waar het infrastructuurnetwerk nog onbenutte capaciteit heeft en waar door de stedelijke dynamiek kansen liggen voor de versterking van de agglomeratiekracht en complementariteit in de regio. Andere ontwikkelingslocaties kunnen in aanmerking komen, als ze uitstekend zijn ontsloten over de weg en per hoogwaardig openbaar vervoer en goed te bereiken zijn per fiets.

Programma Ruimte 2014

Het programma ruimte maakt onderdeel uit van de visie Ruimte en Mobiliteit Zuid-Holland. In het programma staan een aantal hoofdlijnen beschreven die ook gerelateerd zijn aan de centrumaanpak van Barendrecht. De provincie wil namelijk in de lijn met de maatschappelijke behoefte inzetten op het beter benutten van het bestaande stadsgebied. Deze toetsing komt natuurlijk terug in de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Centrumgebied (Van de Jagt locatie) voldoet zoals hiervoor is gebleken aan de ladder en staat daarmee in lijn met het beleid van de provincie Zuid-Holland. Het hoofddoel van het programma is dus dat de provincie wil dat er efficiënt met ruimte omgegaan wordt.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 voorziet de juridische regels waaraan bestemmingsplannen/ ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Voor het voorliggende plan betekent het dus dat deze regels gevolgd moeten worden. Zo staat er onder andere in (art. 2.2, lid1):

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*

Over het plangebied wordt op de kwaliteitskaart niets specifiek gemeld. De ontwikkeling is passend binnen de aard en schaal van het gebied.

Conclusie

Zoals blijkt uit het voorgaande is de herstructurering getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De actuele behoefte is aangetoond en gerapporteerd zoals in vorige paragraaf uitgebreid aan bod is gekomen. De transformatie is daarmee afgestemd op de behoefte en de vraag. De transformatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en vervangt onder meer de inmiddels leegstaande bebouwing ter plaatse. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare binnenstedelijke ruimte. Gezien de aard en het karakter van de beoogde herstructurering, en gelet op het feit dat de transformatie de lokale markt bedient, heeft een nadere regionale afstemming geen toegevoegde waarde. De ontwikkeling van de Centrumlocatie is reeds op regionaal niveau besproken (BAR-organisatie en subregio Zuidrand) en maakt deel uit van de gezamenlijke afspraken. Het voorliggende plan is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie op Barendrecht 2025: Barendrecht investeert in ontmoeting.

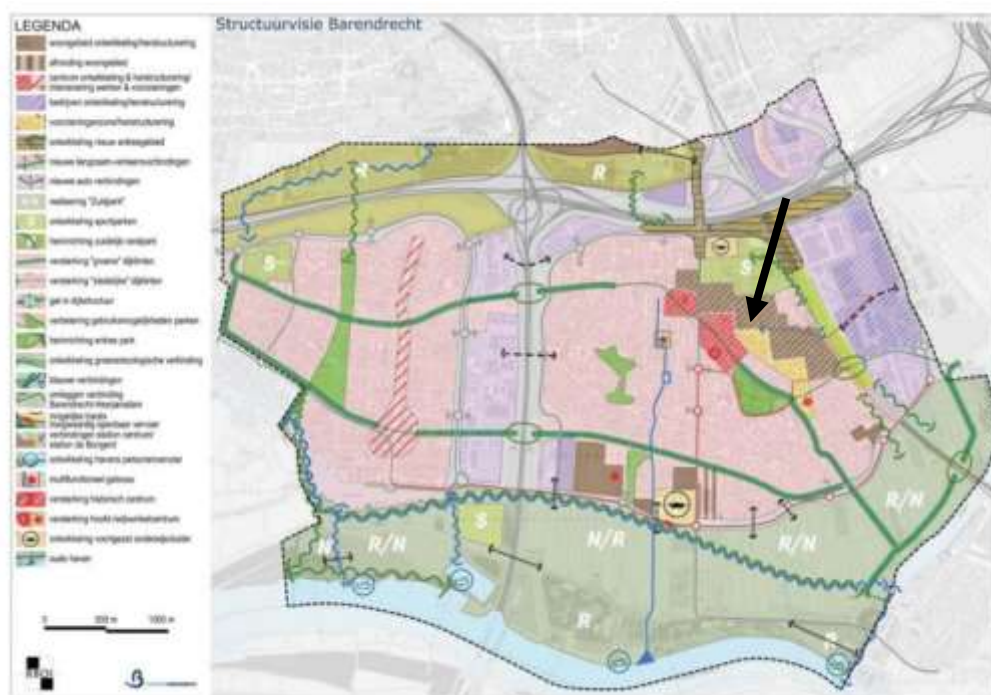
In november 2008 is de strategische lange termijn visie op Barendrecht, “Barendrecht investeert in ontmoeting”, tot stand gekomen. De visie bevat voornamelijk politieke en bestuurlijke kernpunten voor de periode tot 2025 en geeft richting aan de ruimtelijke, economische en sociale toekomst van Barendrecht. In haar visie kiest de gemeente voor een drietal opdrachten: ervoor zorgen dat Barendrecht een aantrekkelijke en duurzame woongemeente blijft, ervoor zorgen dat Barendrecht een nog sterkere economie krijgt en ervoor zorgen dat in Barendrecht de sociale cohesie tussen de mensen wordt versterkt.

Barendrecht investeert in ontmoetingsplaatsen, zoals scholen en multifunctionele centra. Het basisonderwijs (incl. speciaal onderwijs) vindt ook in de toekomst plaats op wijkniveau, waarbij de gemeente zorgt voor goede huisvesting.

Structuurvisie Barendrecht

In navolging op de bovengenoemde visie heeft de gemeente Barendrecht de structuurvisie Barendrecht opgesteld waarin richting wordt gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen van de

Centrumlocatie in Barendrecht. De uitwerking van de hoofdlijnen die in de structuurvisie worden aangegeven, worden uitgewerkt in onder andere gebiedsvisie, bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie wordt niet specifiek gesproken over de 'Van de Jagt' locatie, maar er wordt wel in hoofdlijnen aangegeven dat dit gebied door de nabijheid van voorzieningen uitermate geschikt is voor levensloopbestendige woningen.



Afbeelding 2.1: Kaart Structuurvisie Barendrecht)

Mobiliteit

Parkeernota

Het Parkeerbeleid is onderdeel van de Verkeersvisie Barendrecht die momenteel wordt ontwikkeld. Bij de verkeerskundige beoordeling van de diverse ruimtelijke plannen wordt regelmatig ervaren dat het beleidskader voor parkeren verouderd is. In de Verkeersvisie Barendrecht wordt de herziening / de actualisatie van de Parkeernota 2008 als actiepunt benoemd.

Vooruitlopend op de formele vaststelling van de verkeersvisie en als eerste uitwerking van de herziening van de parkeernota zijn de parkeernormen voor Barendrecht geactualiseerd en door het college vastgesteld in Nota parkeernormen d.d. 7 juli 2015. De centraanpak rondom het winkelwoongebied Middenbaan , nieuw initiatieven en ontwikkelingen rondom de ruimtelijke wetgeving maken dit met name noodzakelijk.

Beleidsuitgangspunten

De parkeernormen moeten bijdragen aan de verbetering en/of de bevordering van de volgende aspecten in Barendrecht:

- Bereikbaarheid
 - o een goede verkeersafwikkeling voor het economisch functioneren;
 - o de bereikbaarheid van de parkeergebieden;
- Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit
 - o voorkomen van overlast in woongebieden, kwetsbare gebieden, aantasting
 - o openbare ruimte en waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- Verkeersveiligheid
 - o voorkomen van parkeeroverlast die gevaarlijke situaties kan opleveren.
- Gebruiksvriendelijkheid
 - o de parkeernormenregeling moet voor iedereen logisch en duidelijk zijn.
- Afdwingbaarheid
 - o de parkeernormen moeten juridisch kunnen worden afgedwongen
- Rechtvaardigheid
 - o vanuit rechtvaardigheidsoogpunt is het oneerlijk om ontwikkelende partijen met weinig grond 'gratis' te laten parkeren in de openbare ruimte, terwijl andere initiatiefnemers soms fors moeten investeren in het realiseren van parkeerplaatsen.

Basisvisie parkeren

Het parkeerbeleid is ondersteunend aan de totale visie op mobiliteit. In het parkeerbeleid wordt een doorkijk gedaan naar de korte, middellange en lange termijn. Centraal wordt hierbij als uitgangspunt het principe van "beïnvloeden-benutten-reguleren-bouwen" gehanteerd. Dit betekent dat niet wordt uitgegaan van het direct bijbouwen van parkeerplaatsen. Eerst wordt bepaald of de parkeerproblemen van de verschillende doelgroepen en in de diverse parkeergebieden op een andere wijze zijn op te lossen: beïnvloeden, benutten en reguleren. Deze keuze heeft consequenties voor het omgaan met parkeernormen. Met een lager aanbod van plaatsen voor bepaalde functies kunnen mensen gestimuleerd worden tot een bewuster mobiliteitsgedrag en een andere vervoerwijze. Sturing in het aanbod van parkeerplaatsen via parkeernormen kan daarbij een middel zijn. In Barendrecht wordt uitgegaan van een sturend parkeerbeleid.

Nota parkeernormen

Het doel van de nota parkeernormen is als volgt geformuleerd:

"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen en de bijbehorende berekeningssystematiek voor nieuwe (ruimtelijke) plannen en projecten in Barendrecht om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid van Barendrecht te kunnen verbeteren"

Met behulp van deze parkeernormen:

- kunnen de initiatieven / bouw aanvragen beoordeeld worden op basis van actuele parkeergegevens;
- kunnen parkeernormen in (nieuwe) bestemmingsplannen gemotiveerd worden;
- is duidelijk beschreven hoe de berekening van de parkeereis verloopt voor veel voorkomende situaties;
- wordt gezorgd voor rechtsgelijkheid door het uniform toepassen van parkeernormen.

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen in principe op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Parkeernorm 'Van de Jagt' locatie

De 'Van de Jagt' locatie ligt conform de 'Parkeeronderzoek centrum Barendrecht' van 15 september 2015 (betreft bijlage bij Parkeernota Barendrecht deel 1 Visie op parkeren) in de stedelijke zone "sterk stedelijk". Voor de functie "koop, etage, duur/midden" (tabel b2-4 en b2-5) is in een parkeernorm vastgesteld van 1,5-1,6 parkeerplaats per woning.

Tabel: b2-4

	koop, etage, duur				
	Parkeernorm (per woning)				
	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	aandeel bezoekers
sterk stedelijk	1,6	1,8	2,1	2,3	0,3 pp/woning

Tabel: b2-5

	koop, etage, midden				
	Parkeernorm (per woning)				
	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	aandeel bezoekers
sterk stedelijk	1,5	1,7	1,9	2,1	0,3 pp/woning

De nieuwbouw gaat in de nieuwe situatie ruimte bieden aan 12 appartementen in het midden en dure segment. Dit levert een parkeerbehoefte op van 18 parkeerplaatsen voor het middensegment en 20 parkeerplaatsen in het dure segment. Om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernorm worden achter de nieuwbouw 18 parkeerplaatsen aangelegd en worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd langs De Zeeg ter hoogte van de huidige inrit van het garagebedrijf. Daarmee voldoet de onderhavige herstructurering aan de gestelde parkeernorm.

Verkeersgeneratie

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is uitgegaan van de CROWpublicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). In deze publicatie wordt onderscheid gemaakt in woonmilieu en mate van verstedelijking. Als uitgangspunt voor het bepalen van de norm zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Appartementen;
- Centrumzone;
- Stedelijke zone: sterk stedelijk;

De verkeersgeneratie op basis van voorgaande uitgangspunten en de Nota parkeernormen is bepaald op 2,4 motorvoertuigbewegingen (mvt) per appartement. Gelet op het aantal woningen dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt bedraagt de verkeersgeneratie 29 (2,4*12). Deze verkeerstoename leidt op de Lindehoevelaan (met een verkeersintensiteit van ca 3.000 mvt/etm.) en op het overige wegennet niet tot onoverkomelijke problemen in de verkeersafwikkeling.

Kortom, de verkeersgeneratie en het parkeren ten gevolge van de 'Van de Jagt' locatie in combinatie met de beoogde transformatie op de locatie vormen geen problemen voor de aspecten bereikbaarheid en parkeren.

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 12 levensloopbestendige appartementen. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Verder is de beoogde herstructurering in lijn met het gemeentelijk beleid en is hiervan een directe uitwerking. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan worden aangetoond en moet in het plan worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor het bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 MER-wetgeving

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieu effect rapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde transformatie bestaat uit het saneren van een garagebedrijf in combinatie met een vervangende nieuwbouw van 12 woonappartementen. De beoogde herstructurering blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Beleid en normstelling

Binnen het plangebied worden 12 nieuwe appartementen mogelijk gemaakt. Appartementen zijn geluidsgevoelige functies waarvoor op grond van de Wet geluidhinder (Wgh), indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van een gezoneerde weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De appartementen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Binnenlandse Baan, Buitenlandse Baan, de Lindehoevelaan en de invloedssfeer van enkele 30 km/h wegen.

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook ten gevolge van het verkeer op deze wegen bekeken of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Onderzoek en conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de appartementen ten gevolge van de Binnenlandse Baan en Buitenlandse Baan ten hoogste respectievelijk 46 dB en 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, voor wegverkeerslawaaï;
- De berekende geluidbelasting op de appartementen ten gevolge van de Lindehoevelaan ten hoogste 60 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, voor wegverkeer in stedelijk gebied;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 51 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- Alle appartementen beschikken over een slaapkamer welke is gesitueerd aan de geluidluwe achtergevel;
- De berekende geluidbelasting hoger is dan de in het gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde plandirempel van 63 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh;
- Door het treffen van bronmaatregelen zoals het aanbrengen van een asfaltwegdek of het verlagen van de rijsnelheid naar 30 km/h op de Lindehoevelaan kan de geluidbelasting op de appartementen worden gereduceerd tot respectievelijk maximaal 63 en 62 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh en aan de gestelde plandirempel worden voldaan;
- Aanvullende overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer op deze locatie zijn niet doelmatig en zullen bewaren ontmoeten van stedenbouwkundige en financiële aard. Derhalve dienen hogere waarden te worden vastgesteld;
- Door het aanbrengen van een gesloten borstwering ter plaatse van de balkons kan de geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte worden verlaagd tot de plandirempel van 63 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh.

Kortom, uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaaï in combinatie met aan te vragen hogere grenswaarden geen belemmering vormt voor de voorgenomen herstructurering.

Noot:

Op basis van het gemeentelijk beleid is voorzien, dat de Lindehoevelaan wordt ingericht als 30 km/h zone in combinatie met het vervangen van de klinkerverharding door asfalt. Door deze bronmaatregelen zal in de toekomst de geluidsbelasting verder reduceren. Gevolg is, dat daarmee de voorziene borstwering ter plaatse van de balkons overbodig zal zijn.

4.4 Water

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta. Deze is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016-2021

Dit plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. De voorgenomen transformatie valt binnen het thema 'water en ruimte'.

Binnen dit thema is de laag 'ruimtelijke inrichting' van toepassing, met als doel dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming. In dit kader is het afkoppelen van schoon hemelwater en direct lozen op oppervlaktewater relevant. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Waterplan Gemeente Barendrecht

'Komen tot een goed, veilig, beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met gezond water en gevarieerde oevers, dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd' is de doelstelling van het Waterplan Barendrecht. Het gemeentelijke waterplan is vastgesteld op 1 oktober 2004. In het Waterplan worden aan de hand van vier thema's de doelstellingen en streefbeelden van het waterschap beschreven. Ook wordt een maatregelenpakket aan de hand van een aantal knelpunten gegeven. De thema's betreffen:

- voorkomen van wateroverlast;
- verbeteren van waterkwaliteit en ecologie;
- verbeteren belevingswaarde.

Beleidsregel Versnelde afvoer

De Beleidsregel Versnelde afvoer (vastgesteld 16 november 2010) is opgesteld in verband met het verbod in de Keur 2009 om zonder vergunning water versneld van verhard oppervlak af te voeren op oppervlaktewater. In de beleidsregel zijn de volgende compensatie eisen opgenomen:

Nieuw gebied (functiewijziging)

In de Provinciale Verordening wordt voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen als richtlijn gesteld dat 10% van het bruto oppervlak van het plangebied voor water moet worden gereserveerd. Het betreft hier dus gebieden waar een functiewijziging optreedt. Om een heldere norm te hanteren past Hollandse Delta deze 10%-regel toe. Er hoeft dan niet te worden gerekend. In overleg met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. De 10%-regel wordt dan niet ingevuld, maar er wordt gebruikgemaakt van berekeningsregels, waarmee uitgaande van de te accepteren peilstijging bij de nieuwe functie stedelijk gebied, de benodigde hoeveelheid open water wordt berekend. De berekeningsregels maken deel uit van deze beleidsregel. Bij de aanleg van minder dan 500 m² die direct op oppervlaktewater afwatert, is het niet noodzakelijk de versnelde afvoer te compenseren.

Bestaand gebied (géén functiewijziging)

De hoeveelheid verhard oppervlak (dak- of terreinverharding) die versneld afwatert moet worden gecompenseerd. Dit gebeurt door 10% van de toename van de verharding als extra open water aan te leggen.

De compensatie kan door middel van een berekening worden vastgesteld. Het bestaand stedelijk gebied is door het waterschap al eerder doorgerekend en deze uitgangspunten dienen door de initiatiefnemer bij de berekening als randvoorwaarden te worden ingevoerd.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied (circa 1.100 m²) ligt op de kruising van de Lindehoevelaan en de Dorpsstraat-oost, binnen de bebouwde kom van Barendrecht in de gemeente Barendrecht. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) bevindt het maaiveld zich op een hoogte variërend van circa 1 m -NAP tot circa 0,5 m +NAP.

In het Dinoloket (Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond) is opgenomen, dat op een afstand van circa 50 m ten zuiden van het plangebied een locatie is bestudeerd (boornummers B37H1429). Hier bestond de ondergrond tot 3,75 m -mv uit klei en zand van de Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren, met daaronder tot 7,25 m -mv veen van de Formatie van Nieuwkoop. Onder het veen zijn tot 9,3 m -mv kleien van de Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van wormer aangetroffen, met daaronder fluviatiele kleien van de Formatie van Echteld.

Aanwezige verharding

In de huidige situatie heeft het plangebied een omvang van circa 1.100 m² en is de locatie nagenoeg volledig verhard met bebouwing en klinkerverhardingen.

Waterkwantiteit

Uitsluitend ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Dorpsstraat-oost, is op een afstand van ca. 30 meter uit het plangebied een watergang gelegen.

Waterkwaliteit

De aanwezige watergang behoort niet tot een Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Om veiligheid te bieden, stelt het waterschap onder meer beperkingen aan het realiseren van werken en het verrichten van werkzaamheden op en nabij de waterkeringen. In het kader van dit bestemmingsplan worden echter geen ontwikkelingen voorzien in de beschermingszones van waterkeringen.

Afvalwaterketen en riolering

In het plangebied en omgeving is sprake van een gescheiden rioleringsstelsel. Dit is overeenkomstig het grootste gedeelte van de riolering in het stedelijk gebied van Barendrecht.

Toekomstige situatie: doorwerking plangebied

De vuistregel is, dat 10% van de toename aan m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Hierbij geldt een ondergrens van 500 m². Bij een kleinere toename aan verhard oppervlak is geen compenserende waterberging nodig.

De toename aan verharding in het plangebied is ruim kleiner dan 500 m2. Een oppervlakte-watercompensatie is daarom niet nodig.

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt dat afstromend hemelwater van schone oppervlakken direct kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (niet aankoppelen). Aangezien het perceel niet direct aansluit op een watergang zal het hemelwater van de daken en verharding worden aangesloten op de aanwezige riolering.

Bij de bouwwerkzaamheden zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen), zodat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen.

Kortom, in het kader van de voorgenomen herstructurering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het watersysteem, watertekort of wateroverlast.

4.5 Ecologie

Huidige situatie en beoogde transformatie

Het plangebied bestaat uit een bestaand garagebedrijf inclusief bedrijfswoning en bijbehorend parkeerterrein. De bestaande bebouwing wordt vervangen door 12 woonappartementen, waarvoor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient dit getoetst te worden aan ecologische wetgeving en beleid. Concreet betekent dit dat onderzocht moet worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In deze wet zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Onderzoek

Voor het onderhavige plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd naar de ecologische waarden ter plaatse (IJzerman Advies, rapportnummer 2016429, datum 10 april 2016).

Daaruit blijkt dat:

Gebiedsbescherming

De planlocatie is niet gelegen in een beschermd natuurgebied, Natura-2000 gebied of in de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt binnen een straal van 3 kilometer van het Natura-2000 gebied Oude Maas. Dit Natura-2000 gebied en de Ecologische Hoofdstructuur zijn gelegen ten zuiden van Barendrecht. Gezien het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft en dat tussen het plangebied en de begrenzing van het Natura-2000 gebied bebouwde woonomgeving ligt (buffergebied) worden er geen externe effecten verwacht.

De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet.

Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

De bebouwing is onderzocht op sporen die duiden op de aanwezigheid van strikt beschermde soorten, met name huismussen, gierzwaluwen en soorten vleermuizen. Het ontbreken van geschikte, in gebruik zijnde structuren voor verblijfslocaties en foerageergebieden alsmede het ontbreken van sporen, maken dat de aanwezigheid van deze soortengroepen kan worden uitgesloten. Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

Noot:

Ten tijde van dit onderzoek was in Nederland nog de Flora- en faunawet nog van kracht en is het plan getoetst aan de Flora- en faunawet. Ook onder de nieuwe wet heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en zijn er geen sporen gezien die duiden op de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Daarom is voor deze herontwikkeling geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

Conclusie

Voor de onderhavige herstructurering hoeft geen ontheffing op de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen transformatie.

4.6 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Externe Veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor personen die niet bij deze activiteit betrokken zijn. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden. Het betreft enerzijds de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds het vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen en buisleidingen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risiconormen opgenomen voor inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee moet onder meer in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Deze risico's worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het plaatsgebonden risico is een wettelijke norm vastgesteld, voor het groepsrisico alleen een oriënterende waarde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen nabij een risicobron (bron: www.risicokaart.nl). Ook zijn er geen risico-contouren die het plangebied raken.

Risicoverantwoording

Het bestemmingsplan is getoetst aan de scenarioanalyse Externe Veiligheid die is opgesteld door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en onderdeel uitmaakt van de EV-visie van Barendrecht. De ontwikkellocatie ligt buiten de 1% letaliteitsgrenzen van de risicobronnen in de directe omgeving. Op basis hiervan hoeven er geen bouwkundige aanpassingen aan het appartementsgebouw te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;

- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Onderzoek en conclusie

Er zijn in het plangebied geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek

De herstructurering in het plangebied is met de transformatie van een garagebedrijf naar 12 woonappartementen dusdanig klein dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een zeer geringe toename van de verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het besluit nimb van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ respectievelijk maximaal 27 µg/m³ en 24 µg/m³ bedraagt.

De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ wordt niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek

In de (directe) omgeving van de locatie Lindehoevelaan 13-15 zijn uitsluitend ten noorden van de locatie op basis van het geldende bestemmingsplan 'Woongebied - Oost' activiteiten toegestaan die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. Binnen de bestemming 'Centrum - primair' zijn dit:

1. detailhandel (supermarkt overzijde Lindehoevelaan);
2. dienstverlening;
3. horeca-activiteiten van categorie 1 en 2 (Hollandse Heerlijkheid overzijde Lindehoevelaan);
4. bedrijven van categorie 1 en 2

Voor genoemde activiteiten zijn in theorie mogelijk tot en met categorie 2. Op basis van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering geldt voor categorie 2 activiteiten een in acht te nemen maximale richtafstand van 30 meter tussen de activiteit en een gevoelige functie zoals wonen in een rustige woonwijk. Het plangebied en omgeving kunnen worden beschouwd als gemengd gebied. De gereduceerde richtafstanden voor gemengd gebied bedragen respectievelijk 0 en 10 meter. Binnen 10 meter van plangebied zijn geen bestaande categorie 2 activiteiten gelegen.

De werkelijke afstand tot de bestemming 'centrum - primair' bedraagt ca 22 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid-, stof- en geurhinder en vormt de ontwikkeling geen belemmering voor omliggende activiteiten.

In de praktijk betreft de dichtstbijzijnde activiteit een supermarkt en de horecagelegenheid Hollandse Heerlijkheid aan de overzijde van de Lindehoevelaan. Voor een supermarkt geldt op basis van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering een in acht te nemen maximale afstand van 10 meter tussen een supermarkt en een gevoelige functie zoals wonen.

Voor een horecagelegenheid (café, restaurant) geldt op basis van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering eveneens een in acht te nemen maximale afstand van 10 meter tussen een café/restaurant en een gevoelige functie zoals wonen.

De feitelijke afstand bedraagt ca. 22 meter. De supermarkt en de horecagelegenheid vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen herstructurering.

Tot slot worden de overige activiteiten in het centrum ter hoogte van het plangebied reeds beperkt door de woonappartementen op de hoek Lindehoevelaan - Middenbaan.

Conclusie

Het aspect milieuhinder staat de beoogde transformatie niet in de weg.

4.10 Bodemkwaliteit

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Voor de Van der Jagtlocatie is in 2002 een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging gedaan (BME ingenieurs b.v., projectnummer 52.303.105). Daaruit blijkt dat in de boven- en ondergrond maximaal de streefwaarde wordt overschreden. In het grondwater ter plaatse van het voorterrein overschrijdt het gehalte aan xylenen de tussenwaarde en overschrijden de gehalten aan naftaleen en minerale olie de interventiewaarden. Deze verontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan het voormalige gebruik als een tankstation. Voor de genoemde locaties gelden mogelijk gebruiksbependingen of dient er nog aanvullend onderzoek/sanering te worden verricht. Daarom is door Arnicon een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. C15-044-O, datum 25-02-2016) Resultaten uit dit onderzoek zijn navolgend verwoord.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de bovengrond tot een diepte van ongeveer 0,3 à 1,3 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zand. De ondergrond bestaat tot de geboorde einddiepte voornamelijk uit klei en/of veen; aan de oostzijde van de locatie komen in de diepere ondergrond ook zandlagen voor. De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van 0,5 à 0,8 m-mv. Er is geen onderzoek uitgevoerd in het garagepand.

Bij een aantal boringen is een bijmenging aan puin of bakstenen waargenomen. De mate van bijmenging varieert van sporen tot een sterke bijmenging. Rondom en ter plaatse van de bekende minerale olieverontreiniging zijn olie-waterreactie waargenomen.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat er plaatselijk in de grondlaag van ongeveer 0,5-1,0 m-mv sprake is van een sterke loodverontreiniging. De omvang is nog niet vastgesteld, maar de hoeveelheid sterk met lood verontreinigde grond wordt voorlopig ingeschat op 30 m3. Verder is er plaatselijk in de ondergrond sprake van een sterke verontreiniging met vluchtige aromaten en

minerale olie in grond en grondwater. De omvang is nog niet vastgesteld, maar de hoeveelheid sterk met vluchtige aromaten en minerale olie verontreinigde grond/grondwater wordt voorlopig ingeschat op 60 m³. Voor het overige zijn in grond en grondwater geen tot lichte verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Er is waarschijnlijk sprake van een geval van ernstige verontreiniging met lood; de omvang dient nog nader te worden bepaald.
- Ter plaatse van het voormalige benzinestation is waarschijnlijk sprake van een geval van ernstige verontreiniging met vluchtige aromaten en minerale olie; de omvang dient nog nader te worden bepaald.
- Ter plaatse van de garage is nog geen onderzoek uitgevoerd.

Aanbevolen wordt om in een vervolgonderzoek de omvang van de sterke verontreinigingen met enerzijds lood en anderzijds vluchtige aromaten en minerale olie nader te bepalen. Verder wordt aanbevolen om in het vervolgonderzoek aandacht te besteden aan mogelijke verontreiniging onder het garagepand. Daarom is door Arnicon een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. C16-179-N, datum 21-09-2016) Resultaten uit dit onderzoek zijn navolgend verwoord.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Op het overige locatiedeel is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging met lood. De omvang is ingeschat op 10 m³.
- Ter plaatse van het voormalige benzinestation is sprake van een geval van ernstige verontreiniging met vluchtige aromaten en minerale olie in grond en grondwater (vermoedelijk benzine). De omvang wordt ingeschat op 60 m³.
- De overige delen van de locatie, inclusief de garage, zijn afdoende onderzocht en niet tot licht verontreinigd.

Op basis van de beschikbare gegevens is er evenwel geen sprake van risico's voor mens, plant en/of dier en daarmee is ook een eventuele sanering van de minerale olie- en vluchtige aromatenverontreiniging in grond en grondwater niet spoedeisend.

Van humane risico's is sprake als de verontreiniging in de contactzone van de bodem (tot 0,5 m-mv). De grondwaterverontreiniging wordt echter pas aangetroffen vanaf een diepte van 0,8 m-mv. Het maaiveld is tevens verhard, zodat er geen sprake is van blootstelling aan de verontreiniging en van een humaan risico. De omvang van de verontreiniging is te gering om bij het huidige en toekomstige gebruik van de locatie te kunnen spreken van ecologische risico's. Tot slot blijkt dat de grondwaterverontreiniging al gedurende enkele jaren een vergelijkbare omvang heeft dan de grondverontreiniging. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van verspreidingsrisico. Op basis hiervan is de sanering niet spoedeisend.

Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten, is het niet toegestaan om (sanerings)werkzaamheden in de bodem te verrichten zonder goedgekeurd saneringsplan. Daarom is op 7 oktober 2016 een melding (als bedoeld in

artikel 1.3, tweede lid, van de Regeling uniforme saneringen) ingediend bij de DCMR. Met de goedkeuringsbrief van 3 november 2016 (zie bijlage) heeft de DCMR als bevoegd gezag ingestemd met de melding van 7 oktober 2016. Omdat de BUS-melding een geldigheid kent van 12 maanden, zal hiervoor een nieuwe BUS-melding bij de DCMR worden ingediend.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn en waar deze bedreigd worden door een voorgenomen bodemingreep,, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan de bodemverstorende werkzaamheden archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Boven is reeds vermeld dat de kosten hiervan voor rekening zijn van deze initiatiefnemer.

De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. De onderzoeksresultaten vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Er is altijd een voorkeur om de archeologische waarden in de bodem te bewaren (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Als behoud in situ niet tot de mogelijkheden behoort dan wordt wederom uitgegaan van het basisprincipe de 'de verstoorder betaalt'.

Onderzoek

Resultaten bureauonderzoek

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is voor het plangebied een archeologische onderzoek uitgevoerd door Econsultancy, rapportnummer 15116371. Volgens de archeologische Kenmerkenkaart van de gemeente Barendrecht maakt de Dorpsstraat-oost ter plaatse van het plangebied onderdeel uit van een historisch bewoningslint op en langs de Voordijk. Verder ligt het plangebied in een gebied met een overstromingsdek van na 1373 n. Chr., waarbij het dek meer dan 80 cm dik is. Het dek is gelegen op Hollandveen, waarbij plaatselijk sprake is van een ouder overstromingsdek tussen het Hollandveen en het dek van na 1373. Op basis van bovenstaande gegevens heeft het zuidwestelijke deel van het plangebied op de gemeentelijke archeologische Waarden- en Beleidskaart een hoge verwachting, waarbij de resten dieper dan 50 cm -mv worden verwacht. Voor de overige delen van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen op het Hollandveen, waarbij resten dieper dan 80 cm -mv te verwachten zijn.

Op basis van de geologische situatie kunnen archeologische resten worden verwacht daterend vanaf het Paleolithicum. Resten dateren uit het Laat-Paleolithicum worden verwacht in de top van de Pleistocene afzettingen. Vanwege de ligging ter plaatse van het Laat-Glaciaire rivierterras wordt de kans hierop klein geacht. Resten daterend uit de periode Mesolithicum - Neolithicum kunnen worden verwacht in de Vroeg-Holocene rivierafzettingen en het Laagpakket van Wormer. Hoewel de ondergrond op deze diepte niet in detail bekend is, zijn op basis van de bekende gegevens geen aandachtslocaties aan te wijzen binnen het plangebied. De kans op aanwezigheid van resten uit deze periode wordt dan ook laag geacht. Resten daterend vanaf de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen worden verwacht in het Hollandveen. Op basis van de bekende archeologische waarden in de omgeving wordt de kans op aanwezigheid van resten uit de Late Middeleeuwen middelhoog geacht. Voor de periode Bronstijd - Vroege Middeleeuwen geldt op basis van het ontbreken van aanwijzingen voor vindplaatsen in de omgeving een lage verwachting.

Voor de Nieuwe tijd geldt een hoge verwachting, op basis van ligging aan de historische Voordijk. Resten van bewoning worden met name verwacht in het zuidelijke deel van het plangebied, op en direct langs het dijklichaam.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De bodemopbouw bestaat uit een (sub)recent pakket van wisselende samenstelling, gelegen op afzettingen van de Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren, op Hollandveen (en klei) van de Formatie van Nieuwkoop. In de afzettingen van het Laagpakket van Walcheren zijn drie lagen te onderscheiden. De basis bestaat uit een dunne laag venige klei. Hierop ligt een pakket kleiig zand en de top bestaat uit zandige klei.

Aan het maaiveld is sprake van een 85 tot 215 cm dikke (sub)recent opgebrachte/geroerde laag. Het is niet duidelijk tot welke diepte ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld deze verstoring reikt. Wel is duidelijk dat ter plaatse van boring 2 sprake is van verstoring tot aanzienlijke diepte in de afzettingen van het Laagpakket van Walcheren.

De aangetroffen indicatoren zijn te relateren aan het gebruik van de locatie in de periode 19e - 21e eeuw n. Chr. Indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een oudere vindplaats zijn niet aangetroffen. Boring 5, gelegen op de dijk, moest gestaakt worden op een diepte van 95 cm -mv. Vermoedelijk houdt dit verband met resten van de 19e-eeuwse bebouwing die hier op het historisch kaartmateriaal is weergegeven.

Aan het maaiveld is sprake van een 85 - 215 cm dikke antropogene laag. Deze is te relateren aan het historische gebruik in de periode 19e - 20e eeuw n. Chr. Oudere archeologische lagen zijn niet aangetroffen. Ook zijn geen veraarde lagen aangetroffen in het veenpakket.

Conclusie

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Met name resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd werden verwacht. De aangetroffen bodemopbouw komt grotendeels overeen met de verwachtingen. Aanwijzingen voor archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen of ouder zijn niet aangetroffen. De aangetroffen indicatoren uit de Nieuwe tijd zijn te relateren aan het historisch gebruik in de periode 19e - 21e eeuw n. Chr. De verwachting kan derhalve bijgesteld worden tot een lage verwachting voor alle periodes.

Hoewel het dijklichaam een archeologische / cultuurhistorische structuur vormt, blijkt uit het booronderzoek dat het deel van de dijk dat binnen het plangebied gelegen is dateert uit de periode 19e - 20e eeuw n. Chr. Op basis van deze ouderdom wordt niet verwacht dat zich in het dijklichaam, binnen de begrenzing van het plangebied, behoudenswaardige archeologische resten bevinden.

Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek adviseert Econsultancy om binnen het plangebied geen vervolgonderzoek uit te voeren.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de kosten die samenhangen met de voorgenomen herstructurering is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is geregeld op welke wijze de kosten verdeeld zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente in principe niet zal bijdragen aan de kosten die het gevolg zijn van de voorgestane transformatie/herstructurering. Met een anterieure overeenkomst is de (economisch) uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Omdat (het verhaal van) de kosten via een anterieure overeenkomst wordt geregeld is een exploitatieplan niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van de van der Jagt locatie voorziet in de sanering van een garagebedrijf uit het centrum van Barendrecht. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan zowel de Structuurvisie Centrumontwikkeling (raad 26 januari 2009), de Ruimtelijke kansenverkenning (raad 17 februari 2015), alsook aan de centrumaanpak uit het uit het coalitieakkoord en het collegeprogramma 2014-2018.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 4 januari 2018 tot en met 15 februari 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.