

Toelichting Bestemmingsplan Middeldijk 28 te Barendrecht Gemeente Barendrecht



NL.IMRO.0489.BPWGO20210038-VI01

november 2022

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	10
3.5 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Verkeer/parkeren	13
4.3 Flora en fauna	14
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	16
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	18
4.7 Geluid	19
4.8 Bodem	19
4.9 Luchtkwaliteit	19
4.10 Externe veiligheid	21
4.11 Kabels en leidingen	22
4.12 Vormvrije mer	22
5. Juridische toelichting	24
5.1 Juridische planopzet	24
5.2 Bestemmingswijzer	24
5.3 Plantoetsing en handhaving	24
6. Uitvoering	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Planschade	25
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	26

Bijlagen:

- Verkennd bodemonderzoek** (Dordrecht Research, 21 augustus 2020, nr. 200711)
- Quick scan Flora&Fauna** (Breur Ecologie&Onderzoek, 5 oktober 2020, nr. QS20048v01)
- Nader Onderzoek Vleermuis Gierzwaluw Huismus** (Grofaalex, 19 mei 2022, NO-VmGzHm-02)
- Archeologisch advies** (BOOR, 1 juni 2021, nr. AS21/06851-21/0009985)
- Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 23 augustus 2021, nr. VL. 2135.R01)
- AERIUS-berekening** (Ad Fontem, 3 juni 2022, nr. 21AF143)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft het perceel Middeldijk 28 te Barendrecht. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Barendrecht. Op het perceel is op dit moment agrarische bebouwing aanwezig in de vorm van een boerderijwoning met aangebouwde schuur en een vrijstaand agrarisch bedrijfsgebouw.

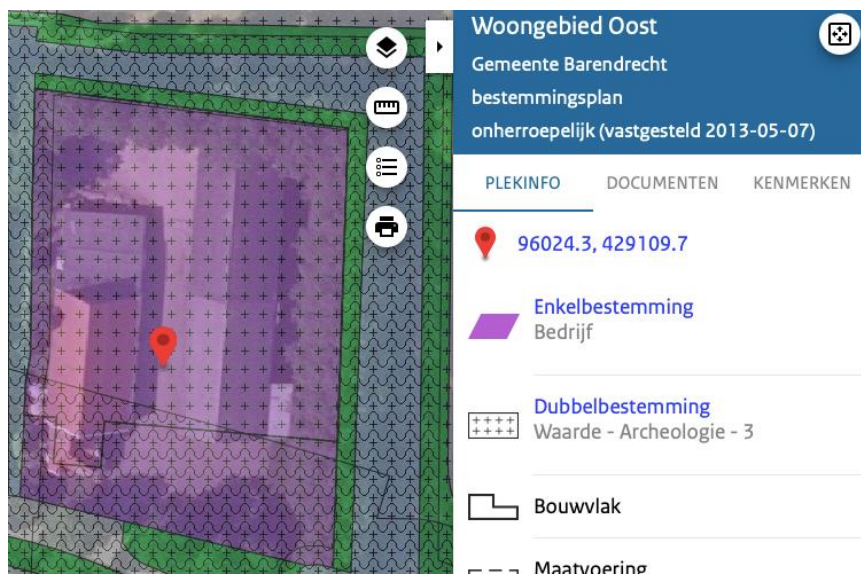


Figuur 1.1: luchtfoto plangebied



Figuur 1.2: foto boerderij en schuur

Het plangebied is met de bestemming ‘Bedrijf’ opgenomen in het bestemmingsplan ‘Woongebied Oost’ van de gemeente Barendrecht.



Figuur 1.3: deel verbeelding bestemmingsplan Woongebied Oost

1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Middeldijk 28 is altijd een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. In de loop der jaren zijn de agrarische gronden van het bedrijf, vanwege de voortschrijdende verstedelijking van Barendrecht, verkocht om te worden gebruikt voor de realisering van woningbouw.

Op enig moment is aan het agrarische bedrijfscomplex de bestemming 'Bedrijf' gegeven, omdat er ter plaatse agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten plaatsvonden, zoals de opslag van aardappelen. De bestaande bebouwing is inmiddels verouderd en minder geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Om die reden is nagedacht over een vervolgfunctie voor de bebouwing.

Vanwege de behoefte aan de realisering van woningen in het centrum van Barendrecht is het plan opgevat om op het perceel een dergelijke woonfunctie te realiseren.

Een gebruik voor woondoeleinden stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Oost'. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan 'Middeldijk 28 Barendrecht' gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Middeldijk 28 Barendrecht' maakt het mogelijk om in totaal 14 woningen te realiseren op het perceel Middeldijk 28 te Barendrecht en om daarnaast de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Het plan voorziet in 6 woningen op de plaats van de bestaande boerderijschuur, 6 nieuwe woningen op de locatie van de voormalige aardappelschuur en twee woningen op de achterzijde van het perceel. Daarnaast wordt de bedrijfswoning getransformeerd naar burgerwoning. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het bouwplan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Middeldijk in Barendrecht. Aan dit deel van de Middeldijk bevinden zich diverse gebouwen en gebruiksfuncties, van woningen tot van oudsher gevestigde bedrijven. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Middeldijk, de achterzijde van het gebied grenst aan de woonwijk Molenvliet.

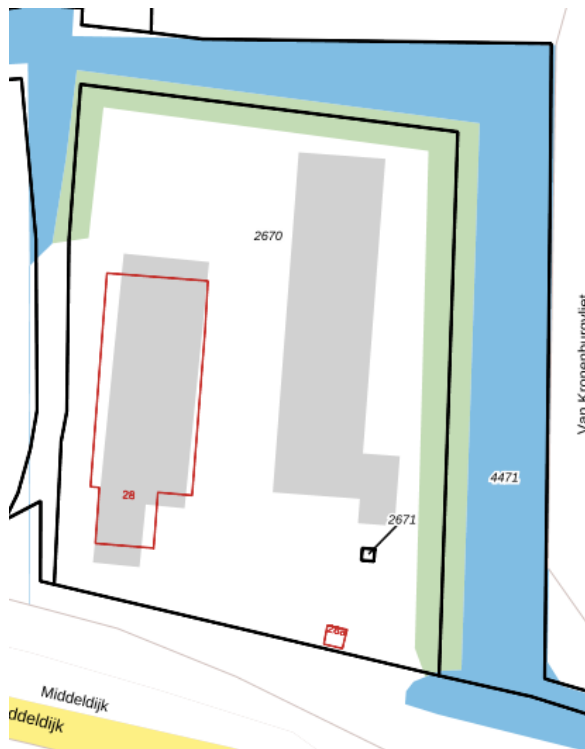
2.3 Huidige situatie

Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het betreft twee bouwelementen, enerzijds de voormalige boerderij met aan de voorzijde bedrijfswoning en daaraan vastgebouwd een boerderijschuur. Ten oosten daarvan staat een vrijstaand bedrijfsgebouw.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Barendrecht, sectie B nr. 2670 en heeft een totale oppervlakte van 4.470 m².



Figuur 2.2: kadastrale tekening plangebied



Figuur 2.3 foto bestaande bedrijfswoning met boerderijschuur

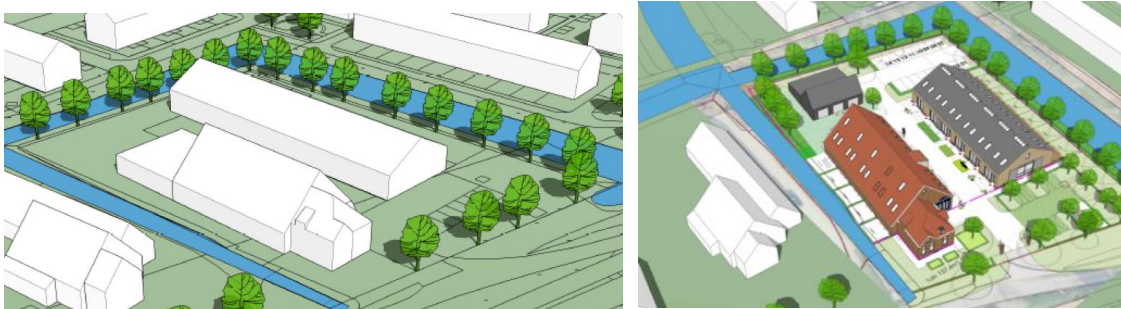


Figuur 2.4: foto vrijstaande bedrijfsgebouw

2.4 Plan

In het nieuwe plan wordt de boerderij omgebouwd naar 6 woningen. Het vrijstaande bedrijfsgebouw wordt afgebroken en herbouwd als woongebouw met daarin 6 patiowoningen. Ook worden er op de achterzijde van het perceel 2 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning planologisch gewijzigd in reguliere woning, waardoor er in totaal 15 woningen op het perceel aanwezig zullen zijn.

De stedenbouwkundige opzet van het woningontwerp wordt vooral bepaald door de bestaande opzet van de bebouwing in de Middeldijk. De omvang van de bebouwing vermindert. De bestaande boerderijschuur wordt vervangen met behoud van uitstraling. Daarnaast wordt het nieuwe vrijstaande woongebouw minder diep dan het huidige bedrijfsgebouw.



Figuren 2.5 en 2.6 bestaande en nieuwe bouwmassa bebouwing Middeldijk 28



Figuur 2.7: tekening met ligging complex en parkeerplaatsen

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan de ambitie van het Rijk om het bestaand stedelijk gebied verder te verdichten.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 14 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de

duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

Het bouwplan voor de woningen past in het gemeentelijke woningbouwprogramma. In dat programma zijn die bouwplannen opgenomen, die bijdragen aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

Het bouwplan stemt overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het perceel Middeldijk 28 ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

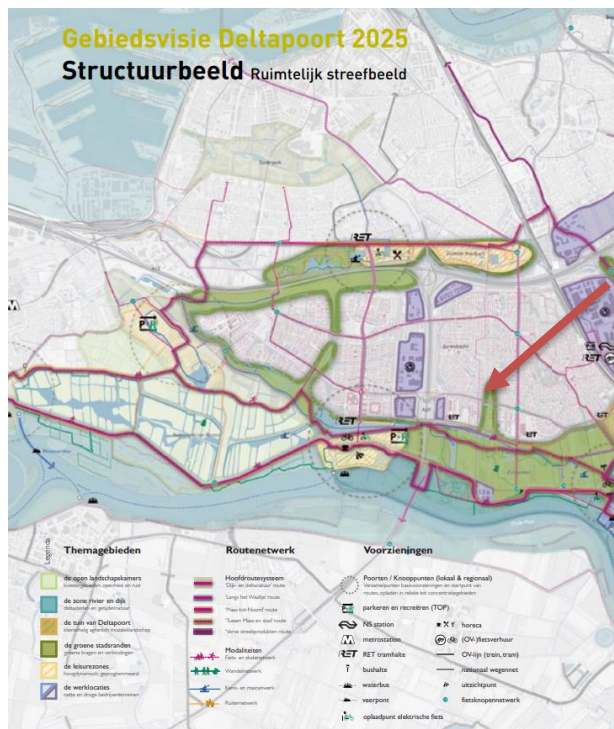
3.4 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)

De Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is het ruimtelijk kader (op hoofdlijnen) waarbinnen verschillende ruimtelijke opgaven binnen Deltapoort, waaronder de sanering van (verspreid liggende) glastuinbouwbedrijven, worden uitgevoerd, met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In dit kader hebben de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht de ambitie geformuleerd om in vier jaar tijd 35 hectare verspreid liggend glas te saneren.

Naast het saneren voorziet de gebiedsvisie ook in het realiseren van nieuwe glastuinbouw clusters in de Deltapoort. Ten noordoosten van het Barendrecht is een gebied van circa 30 hectare aangewezen voor de volwaardige ontwikkeling van glastuinbouw.

In het Deltapoort-gebied worden vijf themagebieden met een groene hoofdtint onderscheiden. Deze themagebieden vormen tezamen het landschappelijk raamwerk; door thematisering worden de landschappelijke kwaliteiten van het betreffende gebied (en dus het raamwerk) versterkt. Het plangebied heeft geen bijzondere aanduiding gekregen in de visie..



Figuur 3.2 kaart Ruimtelijk streefbeeld Gebiedsvisie Deltapoort 2025

De herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie past binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie

In januari 2018 is de strategische visie "Samen Bouwen aan Barendrecht Van Goed naar ..." vastgesteld. De visie wordt als toetsingskader gebruikt voor te maken keuzes op verschillende beleidsterreinen. In deze visie is geen specifiek beleid opgenomen over de locatie Middeldijk 28. Op 2 juli 2012 is de gemeentelijke structuurvisie van Barendrecht vastgesteld. In de visie is onder meer als opgave opgenomen om het kwalitatieve woningaanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de marktvraag door het benutten van kennis ten aanzien van leefstijlen.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de marktvraag worden er vier woningen onder de NHG grens gerealiseerd. De overige woningen worden boven deze grens gerealiseerd. De woningen worden levensloopbestendig, waardoor de woningen zowel een aanbod vormen voor starters, senioren als doorstromers. Een gedeelte van de woningen wordt levensloopbestendig.

Het bouwplan aan de Middeldijk 28 past binnen die opgave.

3.5.2 Duurzaamheid

In de notitie Duurzame Ontwikkeling Barendrecht (8 mei 2012) wordt beschreven hoe de gemeente zich wil inzetten voor een Duurzaam Barendrecht. Duurzame ontwikkeling wordt niet alleen vanuit het energie- en klimaatvraagstuk benaderd, maar haakt aan bij de brede definitie van duurzame ontwikkeling:

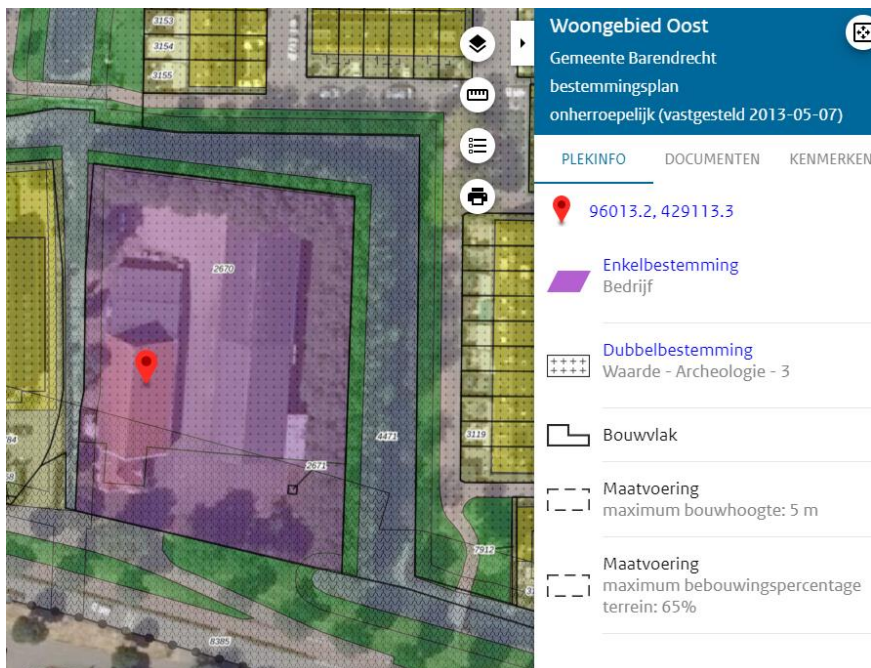
De Barendrechtse aanpak van duurzame ontwikkeling vindt plaats binnen de beleidskaders op de diverse schaalniveaus, waar de diverse duurzaamheidsdoelstellingen zijn geformuleerd. Na een periode van stimulering door het Rijk, door middel van subsidies en programma's wordt nu ingezet op een gezamenlijke verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en organisaties, om tot duurzame oplossingen te komen.

De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. Daarnaast wordt de woningen gerealiseerd conform de duurzaamheidseisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit.

3.5.3 Bestemmingsplan 'Woongebied Oost'

Het perceel Middeldijk 28 Barendrecht is opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied Oost'. De raad van de gemeente Barendrecht heeft het bestemmingsplan op 17 mei 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Bedrijf' hebben. Er is een bebouwingspercentage van 65 vastgesteld.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3'.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan 'Woongebied Oost'

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting/parkeren

In de wegenstructuur komt geen verandering. De Middeldijk ontsluit het plangebied.

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. De meest recente parkeernormering van het CROW is de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381’. Hieronder de voor dit bestemmingsplan relevante parkeernormen. Uitgaande van de classificatie ‘sterk stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’ zijn er voor de 14 nieuwe en de bestaande woning tussen de 1,4 en 2,2 parkeerplaatsen per woning nodig, gemiddeld 1,8 per woning (1,5 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers). Dit komt uit op een parkeervraag van $1,8 \times 15$ woningen = 27 parkeerplaatsen.

Koop, huis, tussen/hoek									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3 -0,5% per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0.3 pp per woning									

Figuur 4.1 deel CROW publicatie 381

In aanvulling daarop is er aanleiding om te kijken naar de mogelijkheden van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, ofwel het beoordelen of parkeerplaatsen door meer dan één doelgroep op verschillende momenten kunnen worden gebruikt. Dubbelgebruik impliceert dat op een maatgevend moment alle parkeerplekken door alle doelgroepen volledig benut moeten kunnen worden. Het drukste moment voor het parkeren is de werkdagavond. De aanwezigheidspercentages die daaraan gekoppeld zijn, zijn 90 procent van de parkeernorm voor bewoners en 80 procent van de parkeernorm voor bezoek. Dat houdt in:

Bewoners: $15 \text{ woningen} \times 1,5 \times 90 \text{ procent} = 20,25$

Bezoek: $15 \text{ woningen} \times 0,3 \times 80 \text{ procent} = 3,60$

Totaal $23,85 \text{ à } 24 \text{ parkeerplaatsen}$

Zoals in figuur 4.1 is aangegeven, komen er in het plangebied 24 parkeerplaatsen.

Er komen derhalve voldoende parkeerplaatsen bij het bouwplan Middeldijk 28 te Barendrecht.



Figuur 4.1 situering parkeerplaatsen (in blauw)

Verkeersgeneratie

In de genoemde CROW publicatie 381 zijn ook normen opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie van functies, zoals wonen. Ten aanzien van koopwoningen tussen/hoek geldt een aanname van de verkeersgeneratie per etmaal van gemiddeld 7,1 voertuigen. Derhalve in totaal 99,4 verkeersbewegingen. In de bestaande situatie genereerde het ter plaatse gevestigde bedrijf en de bedrijfswoning ook vervoersbewegingen. Bij een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) gaat het om een norm van gemiddeld 4,35 vervoersbewegingen per 100 m². Er is nu ongeveer 1.450 m² aan bedrijfsruimte aanwezig, dit komt uit op gemiddeld 63 vervoersbewegingen.

Er is sprake van een toename van het aantal voertuigen van $(99,4 - 63 =) 36,4$ verkeersbewegingen, hetgeen een beperkte toename. Er worden daardoor geen problemen verwacht. De aanwezige wegen zijn voldoende gedimensioneerd om deze toename te verwerken.

Uit oogpunt van verkeer is het plan realiseerbaar.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Breur Ecologie&Onderzoek, 5 oktober 2020, nr. QS20048v01). De quick scan heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- De geplande ontwikkeling heeft mogelijk negatief effect op nest- of verblijfplaatsen van:
 - Huismus
 - Gierzwaluw
 - Vleermuizen

Aanvullend onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk.

- Het plangebied is geschikt als nesthabitat van algemene broedende vogels, waarvan de nesten alleen zijn beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de werkzaamheden wordt hierom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen.
- Afgezien van de wettelijk beschermde soorten geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Vanwege de conclusie dat aanvullend onderzoek nodig is naar huismus, gierzwaluw en vleermuis is nader onderzoek daarnaar gedaan (Gofalex, 19 mei 2022, NO-VmGzHm-02). De uitkomst van het aanvullend onderzoek laat het volgende zien:

- Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Wel vliegen gewone dwergvleermuis over het onderzoeksgebied. Er zijn er geen significante vliegroutes aangetroffen.
- Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. Er wordt voor deze soort daarom geen belemmering van het planvoornemen verwacht.
- Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Er wordt voor deze soort daarom geen belemmering van het planvoornemen verwacht.

In het onderzoek wordt aangegeven, dat er bij de voorgenomen werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de algemene zorgplicht die in de Wet natuurbescherming is opgenomen.

Dit betekent dat er geen beschermde natuurwaarden in het plangebied worden geschaad door het realiseren van het bouwplan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat de aanwezige platanen aan de noord- en oostzijde van het plangebied aanwezig blijven. Het bouwplan houdt rekening met de aanwezigheid van deze bomen.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Er is in dit kader een AERIUS-berekening uitgevoerd (Ad Fontem, 3 juni 2022, nr. 21AF143). Uit de uitkomst blijkt, dat het project een bijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar heeft in stikstofgevoelig Natura2000 gebied, waardoor er geen toename zal zijn van stikstofdepositie.

Uit oogpunt van het aspect ‘natuur’ is het plan uitvoerbaar, dit met die aantekening dat er nog wel nader onderzoek wordt gedaan naar de aanwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuis.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd en in nationale wetgeving opgenomen (Erfgoedwet).

De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Barendrecht heeft hierover advies gevraagd van de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR). Bij brief van 1 juni 2021, nr. AS21/06851-21/0009985 heeft het BOOR de gemeente bericht, dat zij naar aanleiding van de voorgelegde plannen geen reden ziet tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie en adviseert de gemeente Barendrecht dan ook om af te zien van een dergelijk onderzoek.

Een eerste reden daarvoor is dat een fors deel van de werkzaamheden bestaat uit het ombouwen van een bestaand bouwwerk waarbij - naar wordt aangenomen - relatief weinig tot nu toe ongeroerde grond zal worden aangetast. Daarnaast beoordeelt Archeologie Rotterdam het palenplan in een situatie als die van de nieuwbouw van de woningen op de locatie van de te slopen loods op het oostelijke deel van het perceel als niet intensief. Archeologie Rotterdam acht de kans klein dat daar door het heien archeologische waarden in die mate worden verstoord dat eventueel toekomstig onderzoek ervan niet meer mogelijk is.

Mochten er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt toch zaken worden aangetroffen, dan is er een wettelijke plicht om dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Barendrecht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is niet aangewezen als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument.

Molenbiotoop

Het plangebied valt niet binnen een molenbiotoop.

4.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Voor zover voor dit bouwplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

Waterkwantiteit

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied 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.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.470 m², waarvan er in de huidige situatie circa 3.400 m² is verhard met bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie is er ongeveer 3.100 m² verhard met bebouwing, terreinverharding, parkeerplaatsen. Er is sprake van een beperkte afname van de verharding binnen het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering (persriool). Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten de kern en beschermingszones van de aanwezige keringen en de watergangen. Voor voorliggende plan is dan ook geen vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Ter bescherming van de met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden is de vigerende bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' toegekend.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. In het bestemmingsplan 'Woongebied Oost' is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Met dit plan vervalt een milieubelastende functie. De woningen die er voor in de plaats komen, komen niet in een zone van enig bedrijf/inrichting. In de omgeving van het plangebied Middeldijk 28 bevinden zich geen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein..

Wegverkeerslawaaai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wet geluidhinder) Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai (Kraaij akoestisch advies, 23 augustus 2021 , nr. VL. 2135.R). Uit het onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde en richtwaarde van 48 dB uit de Wgh niet wordt overschreden. Er zijn in onderhavige situatie geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het woon- en leefklimaat te verbeteren.

De geluidbelasting op de geplande woningen ten gevolge van de 2e Barendrechtseweg (inclusief de 3e Barendrechtseweg) bedraagt ten hoogste 30 dB inclusief aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder. De geluidbelasting ten gevolge van de (niet gezoneerde weg) Middeldijk bedraagt ten hoogste 42 dB inclusief aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder. Aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Er is daarom geen besluit hoger waarde nodig. Met deze waarden is er geen cumulatieberekening nodig. Omdat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden, vormt wegverkeerslawaaai geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling op de locatie Middeldijk 28 te Barendrecht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek als bedoeld in NEN 5740 uitgevoerd. Uit het onderzoek (Dordrecht Research, 21 augustus 2020, nr. 200711) blijkt, dat er zeer licht verhoogde gehalten in grond en grondwater zijn aangetroffen.

De aangetroffen gehalten zijn echter van dien aard dat er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Er zijn geen factoren aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.9 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

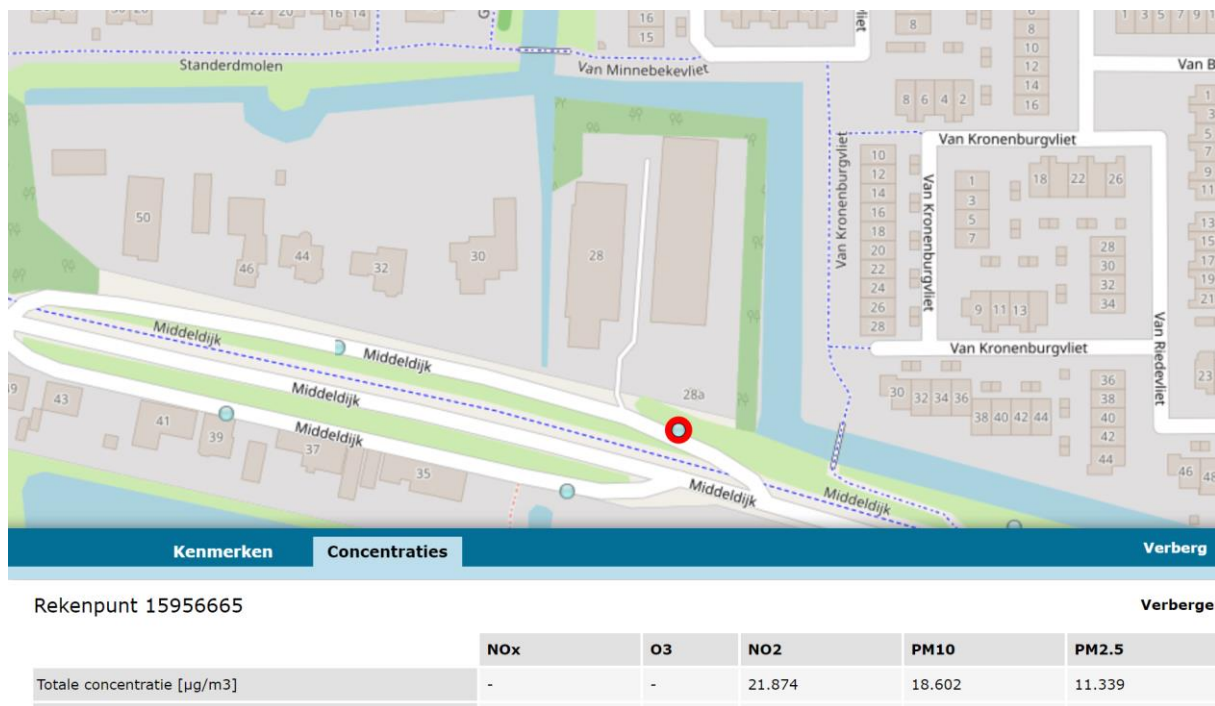
In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan voor 14 woningen en de omzetting van de huidige bedrijfswoning in een reguliere woning, terwijl er nu in planologische zin al één woning en bedrijfsbebouwing aanwezig zijn. Het aantal verkeersbewegingen neemt beperkt toe, in paragraaf 4.2 is dit reeds besproken. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

Het plan draagt om die reden niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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 NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ liggen, zie de gegevens van rekenpunt 15956665 in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Concentraties luchtkwaliteit op rekenpunt 15956665 nabij Middeldijk 28

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

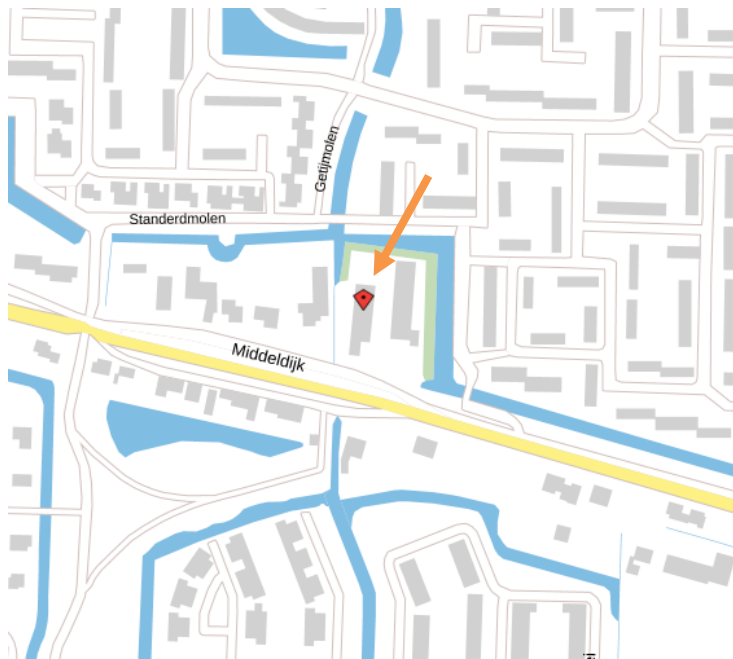
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich geen objecten in de nabijheid van het plangebied bevinden die relevant zijn voor het aspect 'externe veiligheid'.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.12 Vormvrije M.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden.

Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft het hergebruik van het casco van een bestaand gebouw en de realisatie van een nieuw gebouw, dit voor in totaal 14 nieuwe woningen en de omzetting van de huidige bedrijfswoning in een reguliere woning.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.

- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.10.
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.10.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig en deels wonen.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten het desbetreffende deel van de Oude Maas ligt op ruim 1,75 km ten zuiden van het plangebied.
De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied Oost'.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op de woonpercelen wordt de bestemming 'Wonen' gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Het gedeelte van het terrein dat onbebouwd blijft, heeft de bestemming 'Tuin'. Binnen die bestemming mogen ook parkeerplaatsen worden aangelegd. Op gronden met de bestemming 'Tuin' mogen, behoudens een fietsenstalling/berging van maximaal 100 m² verder geen bouwwerken worden opgericht.

In de regels bij de bestemming 'Tuin' is een verbodsbepaling opgenomen voor het oprichten van bebouwing, daaronder begrepen vergunningsvrije bouwwerken, dit met uitzondering van genoemde fietsenstalling/berging. Deze verbodsbepaling is opgenomen vanwege het beschermen van de beeldkwaliteit van de Barendrechtse dijken.

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat - Waterstaatskundige functie' opgenomen.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Barendrecht is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het leggen van een woonbestemming voor 14 nieuwe woningen en 1 bestaande woning. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn een drietal inhoudelijke reacties ontvangen.

Het Waterschap en de provincie hebben met instemming gereageerd op het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft aangegeven, dat er met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Wel adviseert de VRR bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt hiervoor mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van de plannen hiermee rekening houden.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middeldijk 28 Barendrecht heeft vanaf 9 september 2022 tot en met 20 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.