

Ruimtelijke onderbouwing Wijzigen gebruik bedrijfsbebouwing ‘Aaldijk 3 te Spijkenisse’ Gemeente Nissewaard



FEBRUARI 2020

INHOUDSOPGAVE

	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 aanleiding	3
1.2 geldende bestemmingsplan	4
1.3 leeswijzer	5
2. Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Verkeer	16
4.3 Flora en fauna	16
4.4 Archeologische waarden	16
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	18
4.7 Geluid	19
4.8 Bodem	19
4.9 Geur	19
4.10 Luchtkwaliteit	19
4.11 Externe veiligheid	20
4.12 Kabels en leidingen	21
4.13 Vormvrije mer	21
5. Uitvoering	23
5.1 economische uitvoerbaarheid	23
5.2 planschade	23

Bijlagen:

-verkenkend en nader bodemonderzoek

(PJ Milieu, 08-11-2012, nr. 1245701A)

-aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek

(PJ Milieu, 07-04-2014, nr. 1245704B)

-evaluatie olieverontreiniging

(PJ Milieu, 16-10-2015, nr. 1245706F)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied ligt aan de Aaldijk 3 te Spijkenisse, gemeente Nissewaard.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied Nissewaard, ten zuidoosten van de bebouwde kern van Spijkenisse.

Het betreft een perceel met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het perceel bevat een voormalige agrarische bedrijfswoning met een grote aangebouwde boerderijschuur. Op de hierna opgenomen luchtfoto is deze bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 plangebied met bebouwing

Het geldend bestemmingsplan ‘Zuid-Oost’ van de gemeente Nissewaard geeft aan deze gronden de bestemming ‘Agrarisch’.

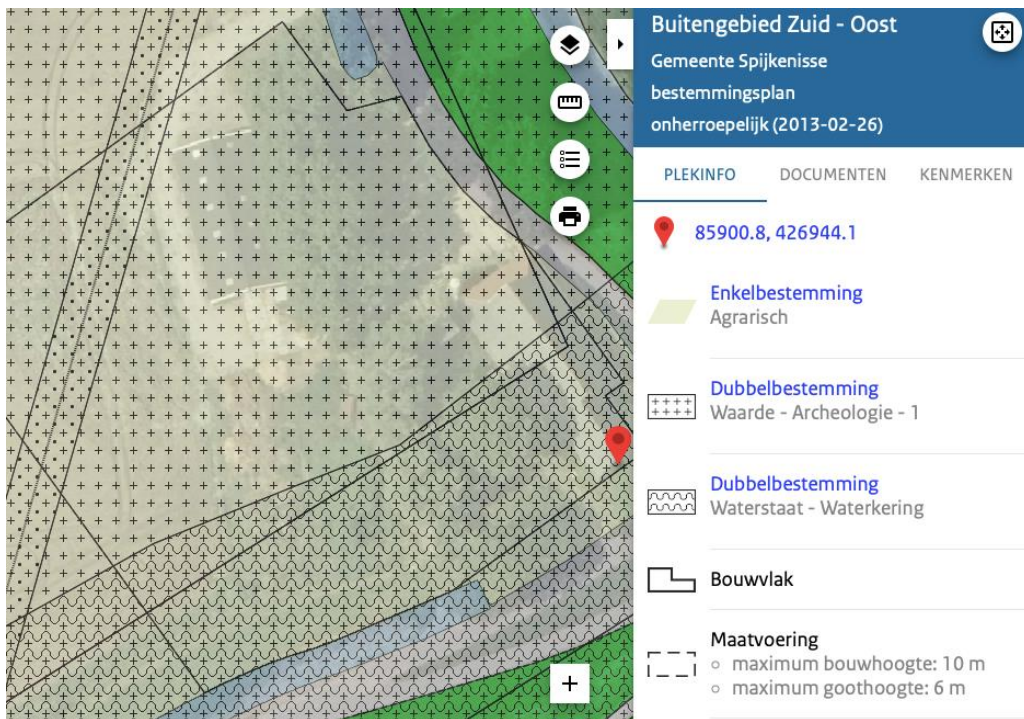
De gemeente is bereid om planologische medewerking te verlenen aan het afwijken van de bestemming op het perceel. Aangezien het bouw- en gebruiksplan niet overeenstemt met het geldende bestemmingsplan, kan er alleen medewerking worden verleend als er van dat bestemmingsplan wordt afgeweken. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daartoe de mogelijkheid.

Medewerking aan het plan kan worden verleend door op basis van een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Een indieningsvereiste bij deze aanvraag omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document dient als deze onderbouwing.

1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor de woning met schuur geldt het bestemmingsplan ‘Zuid-Oost’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Spijkenisse op 26 februari 2013.



De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen.

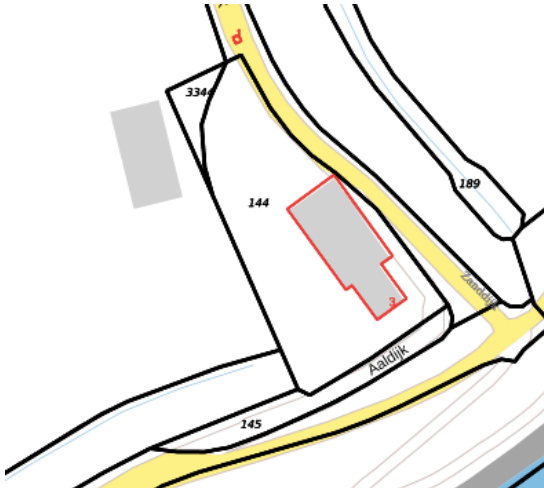
1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande- en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het project beschreven.

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

De betrokken gronden liggen in het buitengebied van de gemeente Nissewaard aan de Aaldijk 3 in Spijkenisse. Het perceel Aaldijk 3 is kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie G nrs. 144 en 3344 en heeft een totale grootte van 3840 m².



Figuur 2.1 kadastrale tekening Aaldijk 3

Op het perceel Aaldijk 3 was een agrarisch bedrijf gevestigd. In het verleden is er besloten het agrarische gebruik te staken en zijn de gronden, alsmede de woning met schuur aangekocht door de gemeente Spijkenisse, thans gemeente Nissewaard. De voorheen bij het agrarisch bedrijf behorende agrarische gronden zijn in het verleden al verkocht aan een in de omgeving actieve agrariër.

De gemeente Nissewaard heeft het plan opgevat de voormalige bedrijfsbebouwing te verkopen. Initiatiefnemer is de koper van de bebouwing met gronden aan de Aaldijk 3. Het perceel met bebouwing zal worden gebruikt voor reguliere woondoeleinden. Daartoe zal de bedrijfswoning en de schuur worden verbouwd.



Figuur 2.2 foto boerderij Aaldijk 3

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is de huidige bebouwing geheel gerenoveerd en wordt deze alleen voor woondoeleinden gebruikt. Hierna enkele impressies van de nieuwe situatie.



Figuren 2.3 en 2.4 impressies vernieuwde bebouwing

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Bij het onderhavige bouwplan wordt van de bestaande agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Aaldijk 3 afgeweken ten behoeve van een woonbestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. 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 ruimtelijke ontwikkelingen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Aaldijk 3 van Agrarisch naar Wonen betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van bestaande bebouwing die voor woondoeleinden gaat worden gebruikt. Het voorliggende plan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 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.

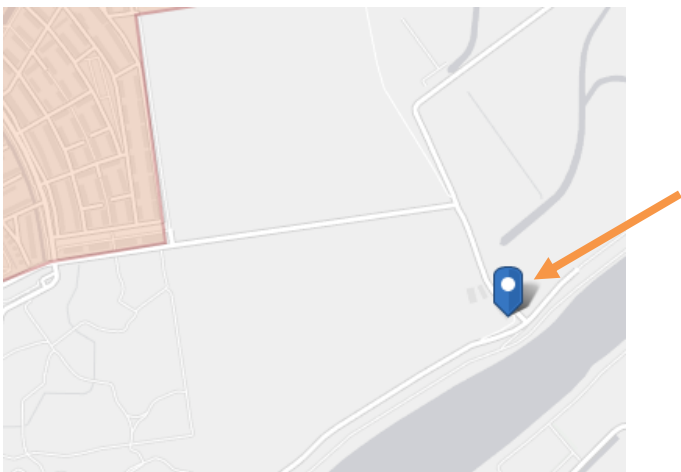
Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.3.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald, dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing). Er is sprake van een functiewisseling, namelijk van een agrarisch gebruik naar een woonfunctie. Het perceel ligt in het buitengebied van Spijkenisse. De functiewisseling sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan niet in een wijziging of aanvulling. Er wordt ook geen of nagenoeg geen bebouwing toegevoegd aan het plangebied.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond en de Laag van de stedelijke occupatie. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de Laag van de ondergrond is voor het plangebied het richtpunten ‘Rivierdeltacomplex’ vermeld:

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Beoordeling

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling legt geen beslag op het zeekleigebied. Van een perceel dat al bebouwd is, wordt de gebruiksfunctie aangepast. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

Bij de Laag van de stedelijke occupatie is voor het plangebied het richtpunt ‘Stads- en dorpsrand’ vermeld:

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen ‘overgangskwaliteiten’. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap ‘met het gezicht naar elkaar’ zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het ‘wegfront’ vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het ‘zicht op elkaar’.

2. Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen.

De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier.

In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. De kwaliteit in de overlap (‘contract’)

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma’s vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts.

Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Beoordeling

Het plangebied ligt ten zuidoosten van bebouwde kom van Spijkenisse. De wijziging van het gebruik van deze bestaande bebouwing brengt geen wijziging in het bestaande structuur lintpatroon van de dijk. Het plan staat niet op gespannen voet met dit richtpunt.

Beschermingscategorieën

Daarnaast heeft de provincie gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

1. Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
2. Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instand houden van de specifieke waarden.
3. Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Uit kaart met bijlage 14 bij de Omgevingsverordening blijkt dat het perceel Aaldijk 3 in gebied met beschermingscategorie 2 ligt. Dit komt voort uit het feit dat het gebied waarin Aaldijk 3 ligt in de gebied dat is aangeduid als recreatiegebied.

In gebieden met beschermingscategorie 2 zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar wel met inachtneming van het instand houden van de specifieke waarden. De ontwikkeling die hier aan de orde is betreft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door hergebruik en verbetering van de bestaande deplorabele bebouwing op het perceel. Bestaande recreatieve- c.q. natuurwaarden worden niet aangetast.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2010-2020 (2009)

In de periode 2010-2020 realiseert de gemeente Spijkenisse (thans door herindeling opgegaan in de gemeente Nissewaard) haar laatste grote bouwprojecten. Het accent komt steeds meer te liggen op het bouwen in de stad in plaats van het bouwen aan de (randen van de) stad.

In de Structuurvisie formuleert het gemeentebestuur een samenhangende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Spijkenisse, met aandacht voor het maatschappelijk functioneren van de stad.

Vertrekpunt

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Spijkenisse op hoofdlijnen weer. De visie is het uitgangspunt voor de politieke agenda. Geen dichtgetimmerd eindplan, maar het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met hogere overheden, marktpartijen en partners om ontwikkelingen en investeringen in de stad te initiëren. Uiteraard kunnen verschillende accenten en prioriteiten in deze visie worden aangebracht bij toekomstige wijzigingen in inzichten.

Communicatiemiddel

De structuurvisie dient ook als communicatiemiddel. Bijvoorbeeld om duidelijk te maken welke kernkwaliteiten Spijkenisse heeft en welke kansen er zijn om deze kwaliteiten verder te versterken. De in de structuurvisie vastgelegde, ruimtelijke en functionele ontwikkeling op hoofdlijnen, krijgt de verdere uitwerking in de bestemmingsplannen.

Gezien het feit dat het hier een wijziging betreft van het gebruik van bestaande bebouwing past dit binnen de structuurvisie.

Waterstructuurplan Spijkenisse (04-06-2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat de gemeenten tussen 2003 en 2006 op grond van de stedelijke wateropgave en rekening houdend met de reeds beschikbare (stroom) gebiedsvisie, eigen waterplannen opstellen. Om uitvoering te geven aan dit akkoord heeft de gemeente samen met de waterbeheerders in het gebied een waterstructuurplan opgesteld voor het gemeentelijk grondgebied binnen de hoofdwaterkeringen.

De analyse van het waterstructuurplan gaf aan dat het watersysteem in Spijkenisse knelpunten kende. Zonder maatregelen zou in het licht van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling, als mede verdere verstedelijking, deze situatie verergeren volgens dit rapport.

Er wijzigt hier niets in de waterstructuur, uit dien hoofde zijn er derhalve geen ‘waterproblemen’.

Verbreed Gemeente Rioleringsplan 2017-2021

Het VGRP is vastgesteld op 7 december 2016. Hierin is weergegeven hoe de gemeente haar rioleringsstaak vorm wil geven. Het VGRP heeft de volgende speerpunten:

- Het blijven beschermen van de volksgezondheid en het milieu;
- Lozen en beheer van aansluitleidingen;
- Klimaatadaptatie & Integraal programmeren;
- De verantwoordelijkheden ten aanzien van grondwater;
- Samenwerking in de afvalwaterketen Voorne Putten.

De gemeente wil deze speerpunten realiseren door:

- Planmatig beheer en onderhoud van bestaande voorzieningen conform het dynamisch beheerplan;
- Het vervangen en renoveren van kwalitatief slechte riolering in combinatie met de bovenliggende verharding, het groen en klimaatadaptieve maatregelen;
- Meten aan het systeem zodat de gemeente op de praktijk gebaseerde beslissingen kan nemen;
- Nader onderzoek naar de voor wateroverlast gevoelige locaties binnen het grondgebied.

Het plan heeft geen wijzigingen op de bestaande riolering.

Verkeer: beleidsnota, wegcategoriseringsplan

Mobiliteitsagenda 2020+

De gemeente Nissewaard heeft een Mobiliteitsagenda 2020 + vastgesteld. In dit rapport wordt de visie op verkeer en vervoer gegeven voor de middellange termijn met een doorkijk voor de periode na 2020.

Hierin is opgenomen dat voor het parkeren in de nieuwbouw de (meeste actuele) CROW kengetallen worden aangehouden (midden van de bandbreedte, voor dit gebied categorie 'niet stedelijk'). De parkeernota waarin deze CROW kengetallen zijn opgenomen is de Parkeernormering Nissewaard.

Parkeernormering Nissewaard

De Parkeernormering Nissewaard is op 9 februari 2016 door het College van Burgmeester en wethouders van Nissewaard als onderdeel van het besluit Harmonisering Parkeernormering vastgesteld. De notitie geeft de werkwijze weer voor het bepalen van de parkeer-eis bij een nieuwe ontwikkeling of functiewijziging van een locatie of gebied. In paragraaf 4.7 wordt aandacht besteed aan het parkeren.

Woonvisie

In 2016 is de woonvisie Voorne – Putten vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie is opgenomen dat op basis van de huidige woningvoorraad in woonmilieus en de toekomstige vraag er vooral behoefte is aan dorpse en landelijke woonmilieus. Er komt hier geen wijziging in de bestaande woningvoorraad.

2.5 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het plan tot het renoveren van de bebouwing op het perceel Aaldijk 3 past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de overheid. Het Rijksbeleid staat niet in de weg aan deze ontwikkeling en daarnaast wordt aan alle voorwaarden van het provinciaal ruimtelijke beleid.

Ten slotte levert de ontwikkeling ook zodanige ruimtelijke kwaliteitswinst op, dat ook vanuit gemeentelijk beleid en inzichten er aanleiding bestaat om aan het plan medewerking te verlenen.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Het perceel heeft een uitrit op de Aaldijk en die situatie wijzigt niet. Het aantal vervoersbewegingen neemt af aangezien het agrarisch bedrijfsmatig gebruik stopt. Dat geldt ook voor het parkeeraspect. De conclusie is dat er bij de woning voldoende ruimte is voor parkeren van auto's op eigen terrein.

4.3. Flora en fauna

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

Er is thans sprake van een perceel dat deels verhard is met bebouwing en terreinverharding. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er vinden slechts renovatiewerkzaamheden plaats. Om die reden worden bestaande natuurwaarden niet aangetast, terwijl externe effecten naar beschermde natuurgebieden door deze activiteit kunnen worden uitgesloten. Uiteraard moet bij de renovatie wel rekening gehouden worden met het broedseizoen en dient de Zorgplicht in acht genomen te worden.

Conclusie

Om die reden worden ook bestaande natuurwaarden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

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.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan (Zuid-Oost) blijkt dat er voor het perceel Aaldijk 3 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing zijn. In het kader van de gebruikswijziging van de bebouwing wordt geen nieuwbouw gepleegd, er worden daarbij geen grootschalige grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Om deze reden worden er door het plan geen archeologische waarden verstoord.

De genoemde dubbelbestemmingen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan worden gehandhaafd. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarden aldaar in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

De bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. De bestaande bebouwing is niet aangewezen tot rijks-, provinciaal- dan wel gemeentelijk monument.

4.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid / Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode.

Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkwaliteit/-kwantiteit

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 1.500 m², dan moet 10% van de toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Er wordt in het plangebied geen toename aangebracht in de oppervlakte aan verharding.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken wordt via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang geloosd.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt deels in een beschermingszone van de waterkering. De plannen brengen geen verandering aan in de situatie ter plaatse.

Op 20 februari 2020 is de digitale watertoets uitgevoerd, zoals uit de hierna weergegeven tekst blijkt geeft het Waterschap een positief wateradvies.

datum 20-2-2020
dossiercode 20200220-39-22538

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Aaldijk 3 Spijkenisse {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie ‘‘Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

Ten noordoosten van het perceel Aaldijk 3 is een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig. Dit gebouw staat op een afstand van ruim 30 m van de woning Aaldijk 3. Akkerbouwbedrijven vallen onder milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in de hiervoor genoemde VNG-publicatie. De daarmee corresponderende richtafstand/milieuzone is 30 m.

Hierdoor kan er van uit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Ten aanzien van het aspect ‘externe veiligheid’ wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

4.7 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitensiedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

Het aspect geluid staat niet in de weg aan het doorvoeren van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling.

4.8 Bodem

Het hier aan de orde zijnde plan ziet toe op een bestemmingswijziging van agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In het verleden zijn er diverse onderzoeken gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Verwezen wordt naar de onderzoeken van JP Milieu, te weten

- verkennd en nader bodemonderzoek d.d. 08-11-2012, nr. 1245701A;
- aanvullend verkennd en nader bodemonderzoek d.d. 07-04-2014, nr. 1245704B;
- evaluatie olieverontreiniging d.d. 16-10-2015, nr. 1245706F.

De DCMR heeft aangegeven dat er nog actualiserend en aanvullend onderzoek nodig is. Tevens is geconcludeerd dat er nog grond gesaneerd moet worden (loodverontreiniging), te beginnen met het indienen van een BUS-melding.

Deze acties worden gedaan. Op voorhand kan al wel worden geconcludeerd dat de bodem daarna geschikt zal zijn om te worden gebruikt voor woondoeleinden.

4.9 Geur.

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.10 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 is 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.

De te verlenen omgevingsvergunning voorziet in het afwijken van de agrarische bestemming voor een woonbestemming. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt ten opzichte van een agrarisch bedrijf af.

Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Er bestaat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

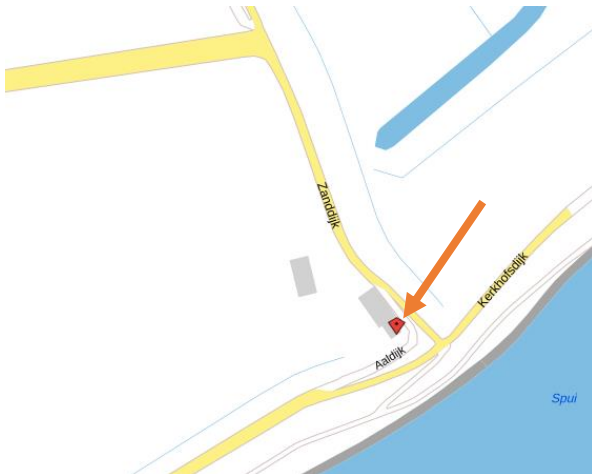
4.11 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) dient er 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 van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in de directe omgeving (in een straal van 500 m) van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

De locatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een route voor gevaarlijke stoffen.

Er zijn van uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging, de hier aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling kan als aanvaardbaar worden bestempeld.



Figuur 4.1 deel risicokaart

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het geldende bestemmingsplan, het gaat om ‘gewone’ leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

4.13 Milieueffectrapportage

Het plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is hier immers uitsluitend sprake van een functiewijziging van een perceel waarbij de bestaande gebouwen worden gehandhaafd. De bebouwde oppervlakte en het bouwvolume wijzigen niet. Het opstellen van een milieueffectrapportage is om die reden niet vereist.

Om ook inhoudelijk aan te geven dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden is hierna één en ander nog eens op een rij gezet.

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 de gebruikswijziging van agrarische bedrijfsbebouwing en -woning;
- Er is geen cumulatie met andere projecten;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.;
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11;

- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

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 gebruik voor agrarische doeleinden, dit wordt woondoeleinden;
- Het gebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft alleen het wijzigen van gebruiksactiviteiten van bestaande bebouwing, hetgeen het landschap ter plaatse niet aantast;
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4.;

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

Op basis van de bovenstaande zal voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de aanpassing van de bestemmingen van gronden, waarbij de mogelijkheid wordt geopend de bestaande bebouwing voor andere doeleinden te gebruiken. Het perceel Aaldijk 3 is in eigendom van de gemeente Nissewaard en wordt verkocht aan de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden bij die verkoop in rekening gebracht.

De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien er geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeentelijke kosten worden via legesheffing vergoed.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om het afwijken van een bestemmingsplan van een bebouwing van agrarisch naar wonen. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten. De kosten van eventueel noodzakelijke externe adviezen worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.