

Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan woning

Molendijk ong.

te Zuidland



September 2023

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	3
1.2 Geldende bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Geluid	14
4.2 Verkeer	14
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bodem	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bedrijven en milieuzonering	18
4.7 Water	19
4.8 Flora en Fauna	20
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.10 Geur	22
4.11 Kabels en leidingen	22
4.12 Vormvrije Mer	22
5. Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek**
(DETA Milieu, 18 maart 2022, nr. 2111089D)
- **AERIUS-berekening**
(Ad Fontem, 21 januari 2022 , nr. 21AF290)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

Het idee is ontstaan om de gronden Molendijk ong. (tegenover nr. 13), hierna: plangebied in Zuidland, gemeente Nissewaard een woning te realiseren. Op dit moment is het plangebied in gebruik als groene berm/dijkwalud. Initiatiefnemer wil op het perceel een burgerwoning met tuin realiseren. Hierna een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 1.1: Luchtfoto Molendijk ong. Zuidland

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B nrs. 2677 en 5300. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 795 m².



Figuur 1.2: kadastrale tekening

De bouw van de woning op de gewenste plaats is op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Zuidland’ niet toegestaan. De gemeente Nissewaard is evenwel in principe bereid medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het plangebied.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt daarom de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

Aan deze procedure kan slechts medewerking verleend worden, indien sprake is van een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de besluitvorming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport bevat deze onderbouwing.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Zuidland’. Het bestemmingsplan is op 21 mei 2013 vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Bernisse. Het plangebied heeft de bestemming. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.



Figuur 1.3: deel verbeelding geldende bestemmingsplan ‘Zuidland’

Op het perceel is de bestemming ‘Groen’ van toepassing. Het is niet toegestaan deze gronden te bebouwen en vervolgens te gebruiken voor woondoeleinden. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

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

In het plangebied bestaat uit een strook groen bestaande uit gras en struiken. Hierna is het perceel op een luchtfoto aangegeven.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied



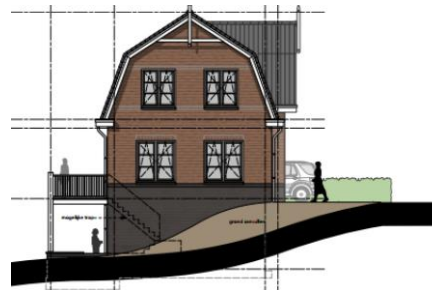
Figuur 2.2: huidige staat perceel

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestemming in het perceel 'Wonen' waardoor er de mogelijkheid bestaat één woning op het perceel te realiseren. Hierna een impressie van de gewenste woning.

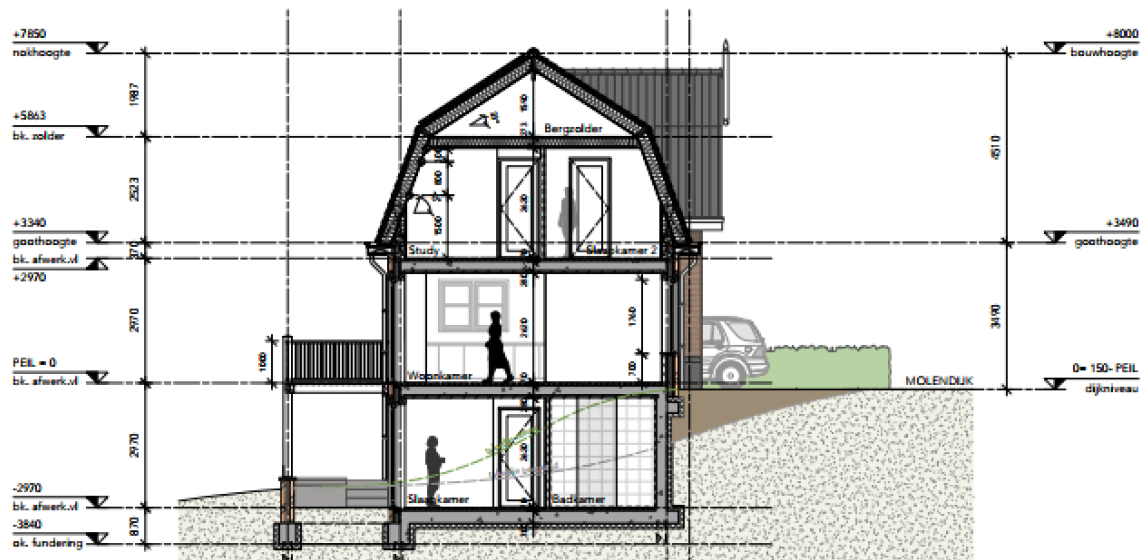


Figuur 2.3 situering woning op kavel



Figuur 2.4 tekeningen gevels woning

De woning krijgt een bouwhoogte van 8 m.



De gevels worden uitgevoerd in metselwerk en baksteen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De in september 2020 vastgestelde Nationale omgevingsvisie (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 4 prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de 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. Nieuwe stedelijke voorzieningen moeten aan de ladder worden getoetst.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Daarbij komt dat de nieuwe woning in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden 'afgelopen'.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 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 3.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. .

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 binnen dit gebied.



Figuur 3.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied

Klimaatadaptie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Ad a. In onderhavige situatie gaat het om het bouwen van één woning op een onbebouwd perceel. De toename van verharding is zodanig beperkt, dat dit niet zal leiden tot het ontstaan van wateroverlast door overvloedige neerslag (zie ook paragraaf 4.7 van deze onderbouwing). Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren bebouwing tast de kwaliteit van de waterkering niet aan.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2025 (voormalige gemeente Bernisse)

De structuurvisie 2025 is vastgesteld op 21 september 2010. De visie is te beschouwen als een ruimtelijke doorvertaling van de toekomstvisie van Bernisse. In de structuurvisie is voor alle kernen binnen de gemeente een strategie op kernniveau opgenomen.

Doel was o.a. om voor de woonkernen een aantrekkelijk woonmilieu te behouden en versterken. Het bouwplan aan de Nijverheidstraat/Sanderswating voorziet daarin.

Woonvisie ‘Nissewaard, een plek voor iedereen’

De gemeenteraad heeft in september 2020 de woonvisie “Nissewaard, een plek voor iedereen!” vastgesteld. De Richtinggevende uitgangspunten in de nieuwe Woonvisie zijn:

- 1) Levensloopbestendig wonen heeft zowel betrekking op nieuwbouw als bestaande voorraad. Doorstroming is hierbij een belangrijk uitgangspunt;
- 2) Transformatie van leegstaande (winkel)panden op centrale locaties kan een uitkomst bieden voor vraag naar woningen op dergelijke locaties;
- 3) Aandacht voor middenhuur. Kansrijk voor zowel starters, scheefwoners in de sociale huur, als ouderen die hun koopwoning willen verkopen;
- 4) Er is een herstructureringsopgave. Sociale voorraad waar nodig verdichten of verdunnen. Mix in de wijk is belangrijk en moet leiden tot meer diverse buurten en wijken, woningen en woonmilieus in Nissewaard;
- 5) Er is veel eenzaamheid in de gemeente onder zowel ouderen als chronisch zieken. Houd hier rekening mee met nieuwe woonvormen. Stimuleer ontmoeten. Inclusief wonen behoeft aandacht;
- 6) Sta open voor bewonersinitiatieven. Dit is ‘de kracht van de wijk’ en de ‘vitaliteit van de kern’;
- 7) Zoek aansluiting bij de ambities uit het ontwikkelperspectief ‘Nissewaard naar 2040.

Het bouwinitiatief aan de Molendijk ong. voldoet aan de uitgangspunten 1, 6 en 7 uit de Woonvisie en is daarnaast niet in strijd met de overige uitgangspunten.

Dit initiatief draagt zodoende bij aan het bieden van een aantrekkelijk woningaanbod in Zuidland, alsmede aan de mogelijkheid voor een goede doorstroming van de eigen bevolking. Hiermee wordt voldaan aan de ambities zoals gesteld in de gemeentelijke woonvisie.

Bestemmingsplan ‘Zuidland’

Het plangebied ligt in het geldende bestemmingsplan ‘Zuidland’. Dit bestemmingsplan is op 21 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bernisse. De bestemming van het plangebied is ‘Groen’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ op het perceel van toepassing.



Figuur 3.2 bestemmingsplan 'Zuidland'

Het bouwplan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning op gronden die op dit moment de bestemming 'Groen' hebben. Een gebruik van deze gronden voor woondoeleinden is niet toegestaan. Om deze redenen is het bouwplan niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige beoordeling

Om de woning zo goed mogelijk stedenbouwkundig in te passen is rekening gehouden met verschillende elementen. Allereerst is de situering van de woning van belang. Zo is er rekening gehouden met het behoud van het duidelijke onderscheid tussen aaneengesloten of verspreide bebouwing, is er sprake van voldoende doorzichten naar achteren, zal de woning evenwijdig aan de straat worden gebouwd en is de woning gesitueerd op de kruin van de dijk.

Met betrekking tot de hoofdvorm van de nieuw te bouwen woning is gekozen voor een langwerpige massa met een heldere eenduidige hoofdvorm. Daarbij zal de woning bestaan uit één laag met kap waarbij het dak in de vorm van een zadeldak wordt gerealiseerd. Het zadeldak is daarbij evenwijdig aan de straat en traditioneel vormgegeven.

Het initiatief dat voorziet in de bouw van één vrijstaande woning is daarmee uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaaai

Er moet op grond van de Wet geluidhinder worden gezien of er vanuit het oogpunt van geluid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Molendijk is een 30 km/ uur weg. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/ uur hebben geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er geen toetsing aan de geluidnormen uit de Wet geluid geluidhinder hoeft plaats te vinden. Wel is het wenselijk het akoestisch woon- en leefklimaat kwalitatief te beoordelen.

De Molendijk wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer van aanliggende woningen. Van de Molendijk zijn geen verkeersintensiteiten beschikbaar, maar deze zullen laag zijn. Omdat de verkeersintensiteit erg laag is, kunnen ook uit het verkeersmodel geen representatieve verkeersintensiteiten worden gegenereerd.

Gelet op de lage verkeersintensiteit, de lage rijsnelheid en de functie van de weg voor uitsluitend bestemmingsverkeer, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie.

Conclusie

Het bouwplan voor de woning kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.2 Verkeer

Parkeren

In het bestemmingsplan 'Zuidland' is bepaald, dat moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) en diens rechtsopvolger(s). De rechtsopvolger van de CROW-publicatie 317 is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Het plangebied ligt in Zuidland, dat als 'weinig stedelijk' is aan te duiden en de locatie als 'centrum'. Volgens de CROW Toekomstbestendig parkeren 2018 is de norm tussen de 0,7 en 1,5 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld 1,1 parkeerplaatsen. Bij de woning is voldoende ruimte voor het parkeren van één auto.

Dit is derhalve voldoende om in de parkeervraag te voorzien.



Figuur 4.1: luchtfoto plangebied

Ontsluiting

Het plangebied zal worden ontsloten op de Molendijk.

De verkeersgeneratie per woning is volgens de hiervoor al genoemde CROW-publicatie 381 tussen de 7,0 en 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. De Molendijk is voldoende gedimensioneerd om deze vervoersbewegingen te verwerken. De ontwikkeling van het plangebied leidt derhalve niet tot een overbelasting van de Molendijk.

4.3 Luchtkwaliteit

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

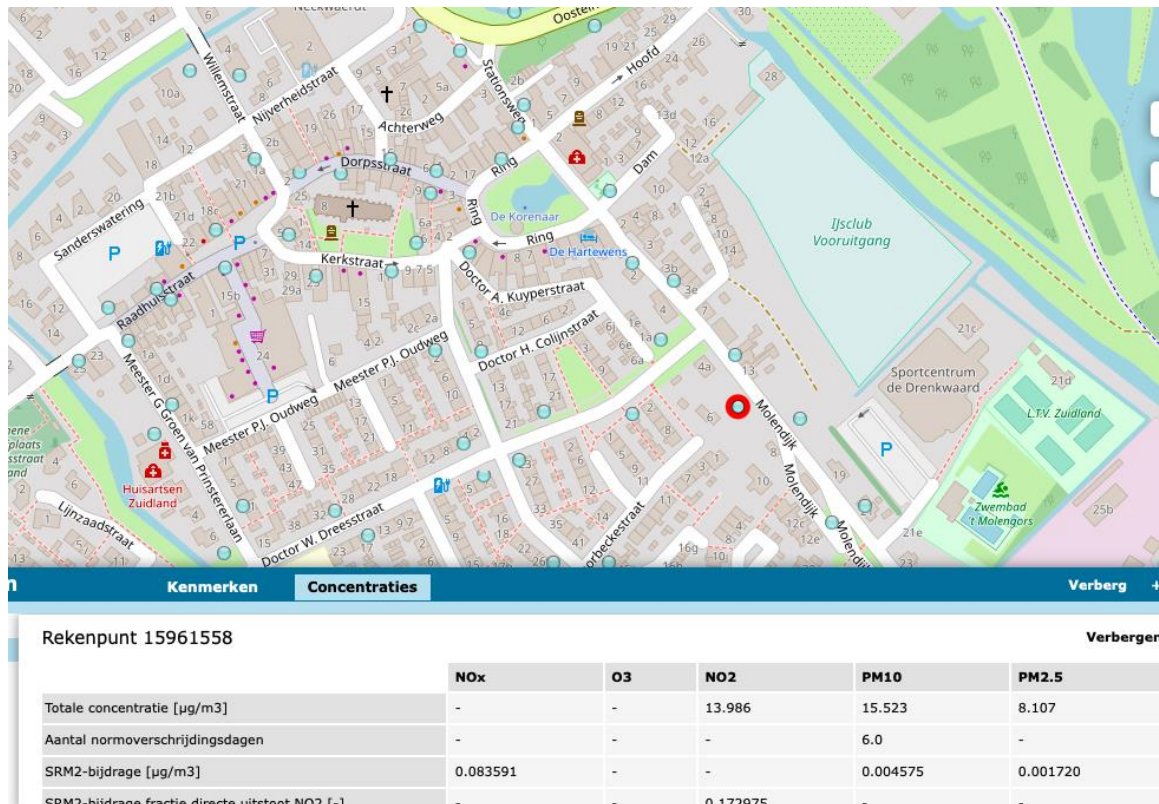
In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- 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.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’. Er wordt in onderhavig plan maar één woning toegevoegd.

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 2021 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Daaruit blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof nabij het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $\text{PM}_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liggen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 NSL-monitoringstool

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van één woning. Uit de berekeningen blijkt dat deze toevoeging uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen worden ondervonden.

4.4 Bodem

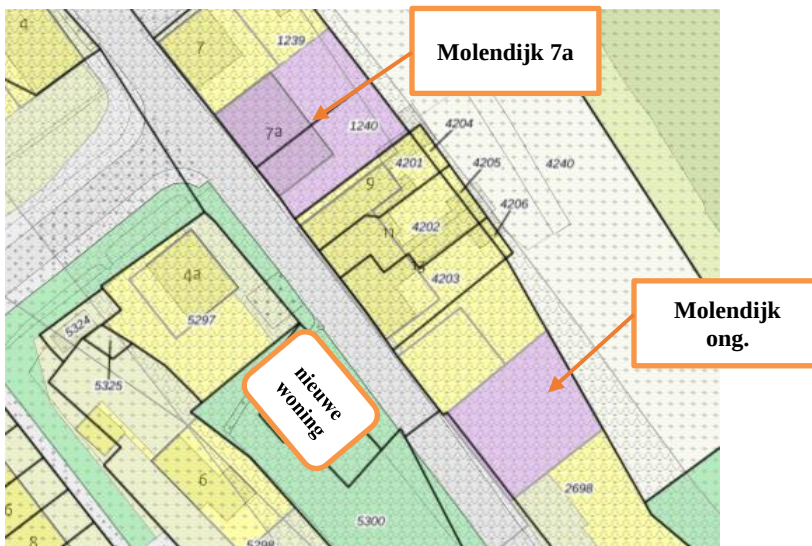
In het kader van de voorbereiding van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DETA Milieu, 18 maart 2022, nr. 2111089D).

4.6 Bedrijven en 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 ‘Zuidland’ is gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering zoals hiervoor genoemd. Bij de regels is de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn twee locaties relevant ten aanzien van het aspect ‘milieuzonering’. Het betreft de percelen Molendijk 7a en Molendijk ong., tussen nrs. 17 en 19, die beide met een bedrijfsbestemming zijn opgenomen in het bestemmingsplan ‘Zuidland’. Beide percelen hebben ook de aanduiding ‘opslag’. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bedrijven toegelaten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dergelijke bedrijven hebben een richtafstand/milieuzone van 30 m.



Figuur 4.4 plangebied en omgeving

Op het perceel Molendijk 7a is bebouwing aanwezig. De afstand van de grens van de bestemming ‘Bedrijf’ van dat perceel tot de gevel van de te bouwen woning is circa 20 m. Tussen de beoogde nieuwe woning en het bedrijfsperceel, derhalve dichterbij dan de genoemde 20 m, bevinden zich nu al diverse woningen (Molendijk 9, 11, 13, Dr. W. Dreesstraat 44). Bij de bedrijfsvoering aan de Molendijk 7a moet nu al rekening worden gehouden met woningen op korte afstand van het bedrijf.

De bouw van de nieuwe woning brengt geen verandering in de milieueisen die (zullen) gelden voor het bedrijf aan de Molendijk 7a. Daarnaast zal het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning dientengevolge ook niet verstoord worden door de bedrijfsvoering aan de Molendijk 7a.

De afstand van de grens van de bestemming 'Bedrijf' van dat perceel tot de gevel van de te bouwen woning is circa 15 m. Op het perceel Molendijk ong. tussen nrs 17 en 19 is thans geen bebouwing aanwezig. Het bestemmingsplan staat wel het oprichten van bedrijfsbebouwing toe. Het perceel ligt tussen de nrs. 17 en 19, beide percelen met een woonbestemming. Ook hierbij geldt dat een eventueel ter plaatse actief bedrijf bij de bedrijfsvoering aan de Molendijk nu al rekening zou moeten houden met woningen op kortere afstand van het bedrijf. De bouw van de nieuwe woning zou geen verandering brengen in de milieueisen die (zullen) gelden voor het bedrijf aan de Molendijk ong. Daarnaast zal het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning dientengevolge ook niet verstoord worden door de bedrijfsvoering aan de Molendijk ong.

Overigens zijn er geen inrichtingen aanwezig met een milieuzone tot over het plangebied.

Uit oogpunt van het aspect 'milieuzonering' is het bouwplan realiseerbaar.

4.7 Water

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

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.

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 500 m² of meer in stedelijk gebied moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Op dit moment is er op de bouwlocatie geen bebouwing en verharding aanwezig.

In het plangebied komt er ongeveer 250 m² aan bebouwing en terreinverharding.

Gezien het beleid van het waterschap is er geen noodzaak tot het aanbrengen van watercompensatie.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering. Het toepassen van uitlogbare materialen is niet wenselijk. Het toepassen van beperkt uitlogende materialen als lood, zink, koper en zacht pvc is bij kleinschalige (nieuw)bouwprojecten toegestaan. Niet wenselijk is verticale toepassing van uitlogbare materialen welke in contact staan met (oppervlakte)water vanwege het doorgaande oxidatieproces.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt in de beschermingszone van een waterkering, zijnde de Molendijk. Het bouwplan is ter kennis gebracht van het Waterschap en er is ook een watervergunning aangevraagd voor het bouwplan. Met de eisen die worden opgenomen in de watervergunning zal rekening worden gehouden.

Het bouwplan is uit oogpunt van het aspect ‘water’ uitvoerbaar.

4.8 Flora en Fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te bezien of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied bestaat uit een dijktafud met groen. Het is aannemelijk dat zich hier geen beschermde plant- of diersoorten bevinden. Om deze reden is het bouwplan uit oogpunt van het aspect ‘ecologie’ uitvoerbaar.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie in de bouw- of gebruiksfase is er een AERIUS-berekening uitgevoerd (Ad Fontem, 21 januari 2022, nr. 21AF290).

Uit deze berekening blijkt dat in de gebruiksfase de emissie van stikstof in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische verwachting

Het plangebied heeft als bestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Dit houdt in dat wanneer de bouwwerkzaamheden groter zijn dan 100 m² er archeologisch onderzoek vereist kan worden. Om die reden zal de gemeente Nissewaard aan haar archeologische adviseur, het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR), de vraag voor leggen of er daadwerkelijk een onderzoek nodig is.

Molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich binnen een molenbiotoop en wel die van korenmolen 'De Arend' aan de Molendijk 35 te Zuidland.



Figuur 4.5 Foto korenmolen

In het gebied rond deze molen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. In het bestemmingsplan 'Zuidland' is hierover in artikel 28 van de algemene aanduidingsregels het volgende geregeld:

28.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

28.1.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;

- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m vanaf het middelpunt van de wiek mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek.

Het bouwperceel bevindt zich op circa 260 meter van de molen. Uit lid b blijkt dat de hoogte moet worden berekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met $1/30$ van de afstand tussen de woning en de molen. De onderste punt van de verticaal staande wiek is op ruim 4 m boven dijkniveau gelegen. Ter hoogte van het bouwperceel mag een bouwhoogte worden gehanteerd, gemeten vanaf dijkniveau, van minimaal 12,6 te weten $4\text{ m} + (260:30=) 8,6$.

De nieuwe woning krijgt een bouwhoogte die lager is dan 12,6 m. Los daarvan zal de begane grondvloer van de woning ook niet op dijkniveau liggen, maar daaronder.

Gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt, kan worden geconstateerd dat de vrije windvang van de windmolen 'De Arend' niet nadelig zal worden beïnvloed door de bouw van de woning aan de Molendijk ong..

4.10 Geur

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

4.11 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in de omgeving staan de voorgestane ontwikkeling niet in de weg. Bij de uitvoering van de (grond)werkzaamheden zal uiteraard rekening worden gehouden met de aanwezige ondergrondse infrastructuur.

4.12 Vormvrije Mer

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen.

Echter hieronder motiveren wij nogmaals 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:

- 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 risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

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 een gebruik als groenen dit wordt een woongebruik.
- Het gebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en de herontwikkeling is passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft archeologisch gezien een hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat mogelijk archeologisch onderzoek is vereist. Verwezen wordt naar paragraaf 4.9.

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.

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die vallen onder het Besluit m.e.r. Een m.e.r.(-beoordelings)besluit is in dit geval niet nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de realisering van één woning. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. De gemeentelijke kosten worden via een anterieure overeenkomst doorberekend.

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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het voorliggende bouwplan is het initiatief genomen voor het houden van een omgevingsdialoog. Het doel van de omgevingsdialoog is om omwonende te betrekken bij de ontwikkeling van de nieuwbouw en rekening te houden met mogelijke bezwaren en/of wensen. Er is inzicht gegeven in de in aanhef genoemde documenten, een toelichting gegeven op het ontwerp alsmede toelichting gegeven op het proces. IN het kader van de privacy worden hierna geen concrete namen en adressen genoemd.

PM.