

# **Ruimtelijke onderbouwing Bouwplan zes appartementen Nijverheidstraat/Sanderswatering te Zuidland**



december 2021

| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                        | <b>PAG.</b> |
|---------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                         | <b>3</b>    |
| 1.1 Aanleiding en ligging plangebied        | 3           |
| 1.2 Geldende bestemmingsplan                | 4           |
| 1.3 Leeswijzer                              | 5           |
| <b>2. Bestaande en toekomstige situatie</b> | <b>6</b>    |
| 2.1 Bestaande situatie                      | 6           |
| 2.2 Toekomstige situatie                    | 7           |
| <b>3. Beleidskader</b>                      | <b>9</b>    |
| 3.1 Rijksbeleid                             | 9           |
| 3.2 Provinciaal beleid                      | 10          |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                     | 11          |
| <b>4. Omgevingsaspecten</b>                 | <b>14</b>   |
| 4.1 Geluid                                  | 14          |
| 4.2 Verkeer                                 | 14          |
| 4.3 Luchtkwaliteit                          | 15          |
| 4.4 Bodem                                   | 17          |
| 4.5 Externe veiligheid                      | 18          |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering             | 19          |
| 4.7 Water                                   | 20          |
| 4.8 Flora en Fauna                          | 21          |
| 4.9 Archeologie en cultuurhistorie          | 21          |
| 4.10 Geur                                   | 23          |
| 4.11 Kabels en leidingen                    | 23          |
| 4.12 Vormvrije Mer                          | 23          |
| <b>5. Uitvoerbaarheid</b>                   | <b>25</b>   |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid             | 25          |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid        | 25          |

### **Bijlagen:**

- **Verkennd bodemonderzoek**  
(Inpijn Blokpoel, 19 juli 2021, nr. 14P003501-adv-01)
- **Archeologische beoordeling**  
(BOOR, 21 juli 2021, nr. AS21/08948-21/0012987)
- **Programma van Eisen archeologisch onderzoek**  
(BOOR, 22 juli 2021, nr. 2021035)
- **Archeologisch onderzoek**  
(ZAN, 6 september 2021)
- **Ecologisch onderzoek**  
(M&A Omgeving BV, 5 augustus 2021)
- **AERIUS-berekening**  
(Ad Fontem, 7 juli 2021, nr. 21AF175)

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en ligging plangebied

Er is een bouwplan ontwikkeld voor het perceel Nijverheidstraat 20/Sanderswatering ong. (hierna: plangebied) in Zuidland, gemeente Nissewaard. Op dit moment is er op het plangebied een woning aanwezig met schuur en tuin. Initiatiefnemer wil in het plangebied een woongebouw realiseren met zes appartementen. Hierna een luchtfoto van het plangebied.



**Figuur 1.1: Luchtfoto Raadhuisstraat 42 Zuidland**

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B nrs. 5073, 5438 en 5439. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.342 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer is ook eigenaar van het perceel sectie B nr. 5070 (Sanderswatering 2). Na de herontwikkeling van het plangebied zal de kadastrale grens tussen beide percelen nog worden aangepast.



**Figuur 1.2: kadastrale tekening**

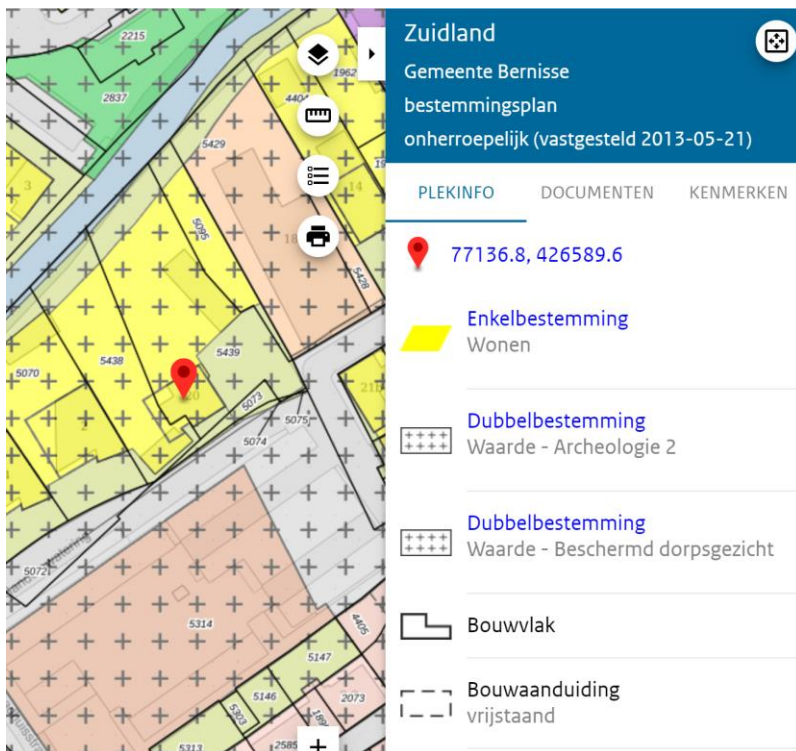
De bouw van de woningen op de gewenste plaats is op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Zuidland’ niet toegestaan. De gemeente Nissewaard is evenwel in principe bereid medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het plangebied.

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 ‘Wonen’ (met bouwaanduiding ‘vrijstaand’) en voor een klein deel de bestemming ‘Tuin’. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’.



**Figuur 1.3: deel verbeelding geldende bestemmingsplan ‘Zuidland’**

Aangezien het woongebouw meerdere woningen bevat en niet één vrijstaande woning, terwijl de bebouwing ook grotendeels buiten het bouwvlak wordt gesitueerd, is het bouwplan 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 is een vrijstaande woning met bijgebouw aanwezig. Hierna is het perceel op een luchtfoto aangegeven.



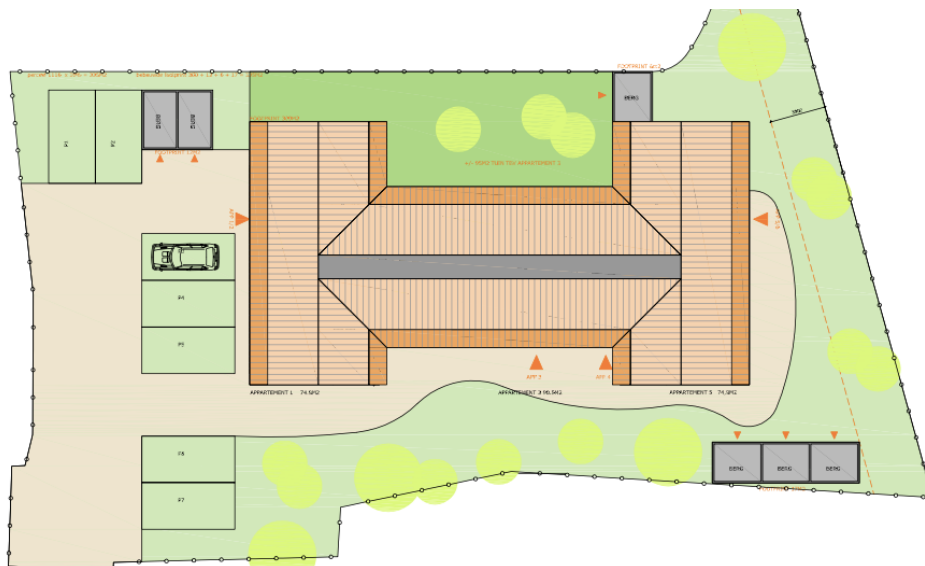
**Figuur 2.1: luchtfoto plangebied**



**Figuur 2.2: huidige bebouwing perceel**

## 2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de nieuwe bebouwing in de vorm van 6 appartementen (3 levensloopbestendig en 3 starters) gerealiseerd op het gehele perceel. Hierna is de situering van de nieuwe woningen weergegeven.



Figuur 2.3: tekening nieuwe situatie



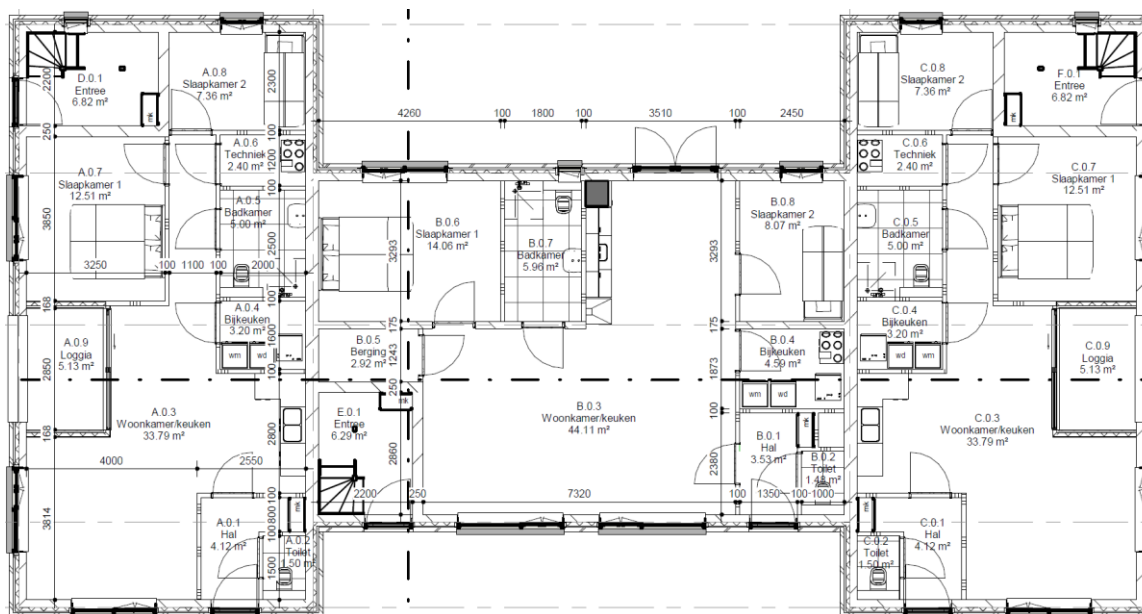
Figuur 2.4: schets voorgevel



Figuur 2.5: schets achtergevel



Figuren 2.6 en 2.7 tekening linker- en rechter zijgevel



Figuur 2.8 tekening indeling begane grond

## 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 woningen 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.

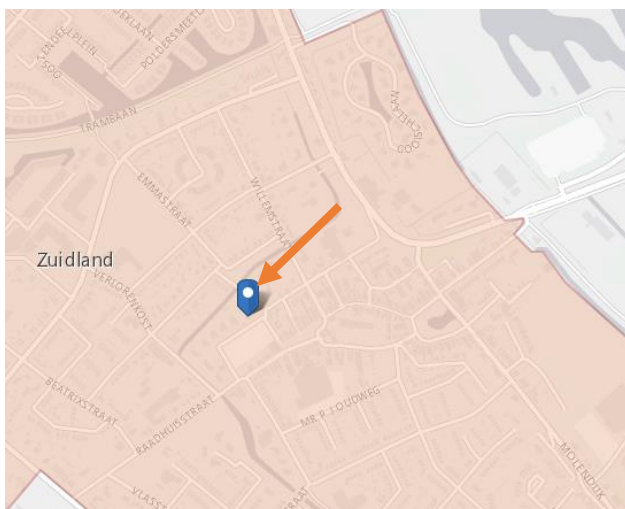
De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

#### *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 bebouwd 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 afbreken van een bebouwing, waarvoor in de plaats de nieuwe woonbebouwing komt. De toename van verharding (circa 450 m<sup>2</sup>) is zodanig beperkt, dat dit niet zal leiden tot het ontstaan van wateroverlast door overvloedige neerslag. Door de aanwezigheid van de watergang de Oude Watering is het mogelijk om hemelwater dat valt op verharding in het plangebied, direct af te voeren naar die Oude Watering. 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 Nijverheidsstraat/Sanderwating voldoet aan de uitgangspunten 1,2, 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 ‘Wonen’ met de aanduiding ‘vrijstaand’.



**Figuur 3.2 bestemmingsplan ‘Zuidland’**

Er zijn ter plaatse vrijstaande woningen toegestaan, te bouwen binnen het aangegeven bouwvlak. Het bouwplan voorziet in de bouw van zes woningen in de vorm van een appartementengebouw, grotendeels buiten dat bouwvlak. Om deze redenen is het bouwplan niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

### **Stedenbouwkundige beoordeling**

Het bouwplan is qua bouwmassa aanvaardbaar op deze locatie. De goot- en bouwhoogten sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Het volume is groter, maar door de situering van het bouwvlak haaks op de Nijverheidstraat/Sanderswatering ontstaat toch een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie. Er wordt voldoende afstand aangehouden tot de achtergelegen watergang, terwijl het parkeren aan de voorzijde van het woongebouw zal geschieden. Dit is een goede oplossing, omdat daarmee de bouwmassa op enige afstand van de straat komt te staan. Het centrale appartement op de begane grond heeft een eigen tuin. De overige appartementen kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin.

Het bebouwingspercentage van de nieuwbouw (wonen en bergingen) is niet meer dan 30%. De gemeente Nissewaard kan zich vinden in de opzet en vormgeving van het bouwplan.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Geluid

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

#### ***Industrielawaai/spoorweglawaaï***

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

#### ***Wegverkeerslawaaï***

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. Langs wegen die onderdeel vormen van een max. 30 km per uur is geen geluidszone aanwezig.

Er zijn geen verkeerstellingen beschikbaar voor de betrokken wegen, echter de verkeersintensiteit op de wegen is niet hoog.

Vanwege de aanwezigheid van die 30 km/uur zone en de beperkte verkeersintensiteit, kan er vanuit worden gegaan dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Het bouwplan voor de woningen 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. Voor de zes woningen komt dat uit op 6,6 parkeerplaatsen, afgerond 7 parkeerplaatsen.

In het plangebied worden vijf parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, alsmede twee in het openbare gebied. Dit zijn er derhalve voldoende om in de parkeervraag te voorzien.



**Figuur 4.1: tekening met parkeerplaatsen**

### Ontsluiting

Het plangebied kent één ontsluiting aan de Sanderswating. De ontwikkeling betreft het in planologische zin toevoegen van zes woningen.

De verkeersgeneratie per woning is volgens de hiervoor al genoemde CROW-publicatie 381 tussen de 7,0 en 7,8 verkeersbewegingen per etmaal, in totaal derhalve 42 tot 46,8 vervoersbewegingen per etmaal. De Sanderswating en de Nijverheidstraat zijn voldoende gedimensioneerd om deze vervoersbewegingen te verwerken. De ontwikkeling van het plangebied leidt derhalve niet tot een overbelasting van de Sanderswating.

### **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 betekenende 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).

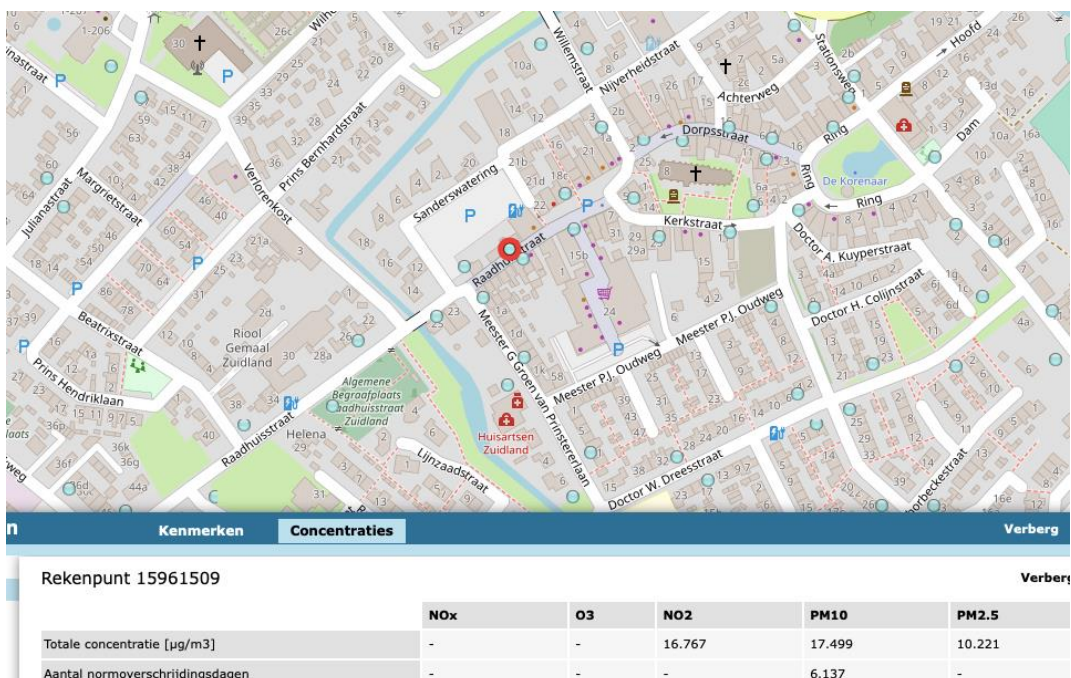
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ 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 worden in onderhavig plan maar zes woningen toegevoegd. In de Nibm tool ziet de berekening er als volgt uit:

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                          |                                       | 2020 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     |                                       | 46   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            |                                       | 3 %  |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,07 |
|                                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                         |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                   |                                       |      |

**Figuur 4.2: Nibm tool**

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 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Daaruit blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof nabij het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup> liggen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.3 NSL-monitoringstool

## Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van zes woningen. 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 (Inpijn Blokpoel, 19 juli 2021, nr. 14P003501). De conclusie van het onderzoek zijn als volgt:

‘Zintuiglijk zijn in de bodem geen afwijkingen ten opzichte van een ‘natuurlijke’ samenstelling van de bodem geconstateerd. Analytisch zijn in de zandige bovengrond (MM1) ten hoogste lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK en som PCB aangetoond. De kleiige ondergrond (MM2) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het grondwater (B001) komen nikkel en xylenen licht verhoogd voor.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld. Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een zestal appartementen.

Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## 4.5 Externe veiligheid

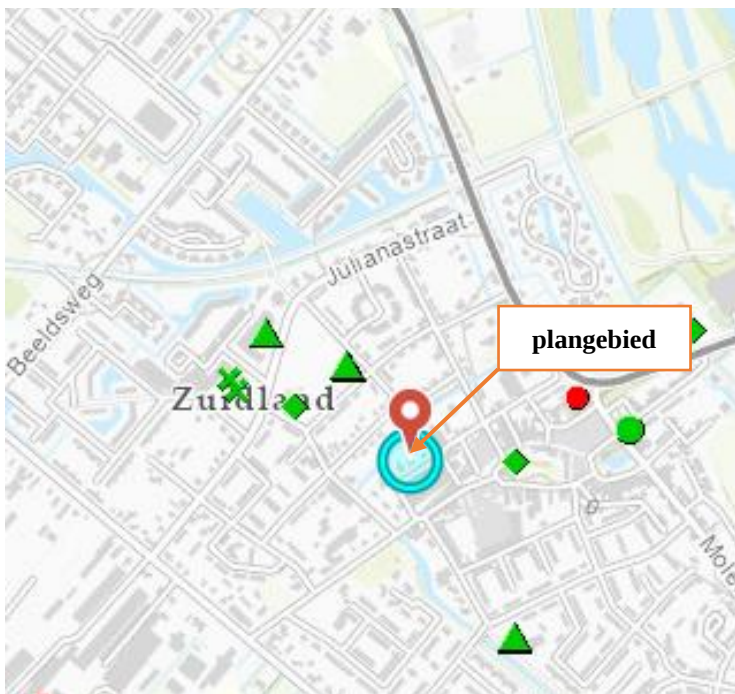
### Normstelling en beleid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen.

De toetsing aan het externe veiligheidsbeleid moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. Wanneer dit het geval is, moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten zijn.

### *Het plangebied*

In het kader van de externe veiligheid is het derhalve van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja, of nader onderzoek noodzakelijk is. Uit de risicokaart blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen bijzondere veiligheidsrisico's bevinden.



Figuur 4.4: risicokaart Zuid-Holland

Verder zijn er ook geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations in de nabije omgeving aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het bouwplan.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in het onderhavige plan voldaan wordt aan de wettelijke eisen en het geldende beleid op het gebied van externe veiligheid.

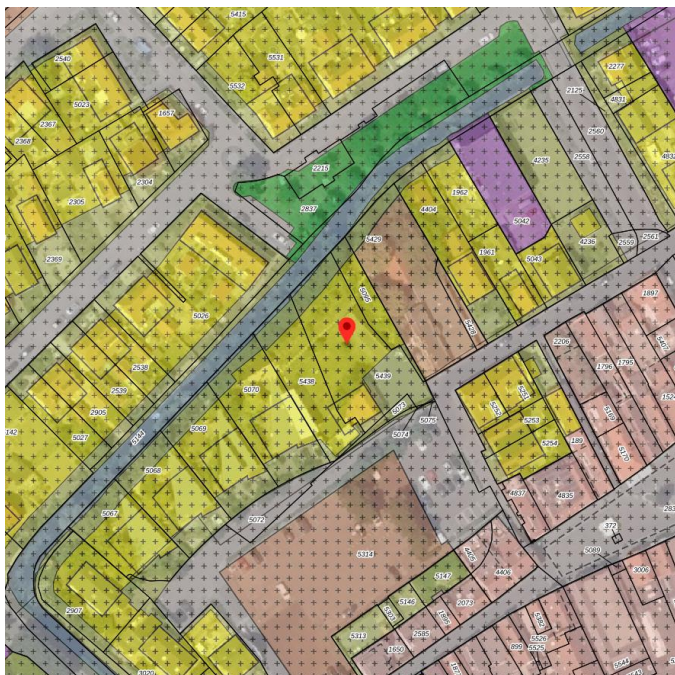
#### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

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 de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een woonwinkel aan de Nijverheidstraat 18. Een winkel heeft een milieuzone/richtafstand van 10 m. Op het perceel is een woning aanwezig met ten oosten de woonwinkel. De afstand van de woonwinkel tot de nieuwe woonbebouwing is meer dan 10 m. Er doet zich geen frictie voor ten aanzien van het aspect milieuzonering.



Figuur 4.5 plangebied en omgeving

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

Uit oogpunt van het aspect ‘milieuzonering’ is het bouwplan realiseerbaar.

#### **4.7 Water**

##### *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.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m<sup>2</sup> 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 zowel bebouwing als verharding aanwezig, in totaal ongeveer 400 m<sup>2</sup>.

In het plangebied komt er ongeveer 850 m<sup>2</sup> 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 niet in een beschermingszone van de waterkering.

### **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 diersoorten en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd (M&A Omgeving BV, 5 augustus 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat de uitvoering van het bouwplan niet leidt tot een verstoring van beschermde natuurwaarden.

Ten slotte wordt vermeld dat er, op grond van de Wet natuurbescherming, een algemene zorgplicht geldt. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Mocht er toch iets aangetroffen worden dan wordt de zorgplicht in acht genomen.

#### *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, 7 juli 2021, nr. 21AF175 ). Uit deze berekening blijkt dat zowel in de aanleg als 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 2'. Dit houdt in dat wanneer de bouwwerkzaamheden groter zijn dan 200 m<sup>2</sup> er archeologisch onderzoek vereist is. Om die reden heeft de gemeente Nissewaard aan haar archeologische adviseur, het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR), de vraag voorgelegd of er daadwerkelijk een onderzoek nodig is.

Het BOOR heeft bericht (21 juli 2021, kenmerk AS21/08948-21/0012987) dat een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek moet worden uitgevoerd, dit op basis van een door het BOOR op te stellen Programma van Eisen (PvE). Dit PvE is opgesteld (BOOR, 22 juli 2021, nr. 2021035).

Op basis van dit PvE wordt is een ‘Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek voor het plangebied Zuidland-Nijverheidstraat 20, gemeente Nissewaard’ ingesteld (ZAN, 6 september 2021). Dit onderzoek heeft uitgewezen dat in het onderzoeksgebied slechts sprake is van een lage archeologische verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning op drie niveaus. Dit maakt dat vervolgonderzoek op deze locatie niet zinvol of noodzakelijk is. Daarom is geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

In zijn algemeenheid geldt, dat als er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt zaken worden aangetroffen, er dan de wettelijke plicht is dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij het bevoegd gezag (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

#### *Beschermd dorpsgezicht*

Het plangebied vormt onderdeel van een gebied met de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’. Deze dubbelbestemming is aanwezig, omdat in 2007 de oude kern van Zuidland is aangewezen als ‘beschermd dorpsgezicht’. Het gaat daarbij dan om groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in en welke groepen zich één of meer monumenten bevinden.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht hoeft niet te betekenen dat de huidige situatie ‘bevroren wordt’. Het gaat er om dat ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn, mits de historische waarden van de ruimte niet worden verstoord.

In de regels bij de dubbelbestemming ‘Waarde -Beschermd dorpsgezicht’ is aangegeven dat bouwplannen in dit gebied mogen worden uitgevoerd, mits er geen verandering wordt aangebracht ten aanzien van de volgende karakteristiek/ kenmerken:

- a. situering van gebouwen;
- b. (minimale en maximale) goot- en bouwhoogte van gebouwen, de bouwhoogte van gebouwen;
- c. het bebouwingspercentage en bebouwingsoppervlakte van bouwpercelen, tenzij op de verbeelding anders wordt aangeduid;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. gevelindeling van gebouwen;
- f. voorgevelbreedte van gebouwen;
- g. kaprichting van gebouwen;
- h. dakhelling van gebouwen;
- i. kleur- en materiaalgebruik van gebouwen.

Burgemeester en wethouders mogen bij omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande eisen, indien daardoor de karakteristiek/kenmerken van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Er moet daarvoor advies worden ingewonnen bij de monumentencommissie.

Ook al vormt het plangebied onderdeel van het beschermd dorpsgezicht, zijn er op zich geen bijzondere cultuurhistorische waarden in dit plangebied aanwezig. Afbraak van de woning en het bijgebouw vestoren daarmee niet het aanwezige beschermde dorpsgebied.

Voor de nieuwbouw geldt wel de eis, dat de nieuwe bebouwing passend is in de bestaande omgeving en niet zal detoneren in de verdere omgeving.

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de gemeentelijke Erfgoedcommissie. Door deze commissie is in de vergadering van 30 juni 2021 een positief advies uitgebracht op het ontwerp van het bouwplan en de stedenbouwkundige invulling ervan.

#### **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:

- De omvang van het project: dit is beperkt tot circa 1.300 m<sup>2</sup>;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watengang, 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 woning en dit blijft een woongebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, 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 archeologisch onderzoek is vereist. Dit onderzoek heeft uitgewezen, dat er geen archeologische waarden zullen worden verstoord. 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 zes woningen. 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.

Zo is door directe burens gevraagd om rekening te houden met groenvoorziening op de erfgrans en een dusdanige situering van het gebouw dat er, zover als mogelijk, rekening wordt gehouden met de privacy. Deze wensen zijn verwerkt in het ontwerp van het bouwplan. Daarna is dat ontwerp wederom met deze burens besproken. Er is aangegeven, dat er verder geen zwaarwegende bezwaren tegen de ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan. Er is verder gevraagd om in het proces te worden meegenomen qua realisatieplanning zodat men op de hoogte is van het vervolg. Afsproken is om tijdig de start van werkzaamheden te melden of werkzaamheden te vermelden die mogelijk overlast zouden kunnen veroorzaken. De conclusie is dat deze burens geen bezwaar heeft tegen de realisatie van het bouwplan.

Andere burens hebben aangegeven geen zwaarwegende bezwaren tegen de ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan. Wel is daarbij gevraagd om zwaar bouwverkeer in de Nijverheidstraat zoveel mogelijk te beperken en het bouwverkeer (voornamelijk aan- en afvoer van bouwmaterialen) via de Sanderswating te organiseren. Er is toegezegd om deze burens in het proces van de realisatieplanning mee te nemen zodat zij op de hoogte zijn wat hen te wachten staat. Afsproken is om tijdig de start van werkzaamheden te melden of werkzaamheden te vermelden die mogelijk overlast zouden kunnen veroorzaken. Ook is afsproken om de aan- en afvoer van bouwmaterialen en zwaar verkeer zoveel mogelijk via de Sanderswating te organiseren. Voor de toevoer naar het bouwterrein zal tijdelijk een deel van de heg aan de Sanderswating worden verwijderd om een ruime toegang naar de bouwplaats te creëren.

De bouwrouting wordt als volgt voorgesteld: van de Kerkweg kan uit beide richtingen de Raadhuisstraat worden ingereden, voor het einde van de kerkweg wordt de Sanderswating gevolgd tot de bouwplaats, vanaf de bouwplaats terug-uit van de Sanderswating (In de bocht van de Sanderswating is een terugsteekruimte), vandaar uit gekeerd via de Raadhuisstraat weer naar de Kerkweg (zie afb. 1). De conclusie is dat de deze omwonenden vooralsnog geen bezwaar hebben tegen de realisatie van het bouwplan.

