

Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan woning

Verlorenkost 2

Zuidland



december 2023

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	3
1.2 Geldend 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	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Geluid	14
4.2 Verkeer	14
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bodem	16
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Bedrijven en milieuzonering	17
4.7 Water	18
4.8 Flora en Fauna	19
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.10 Geur	20
4.11 Kabels en leidingen	20
4.12 Vormvrije Mer	20
5. Uitvoerbaarheid	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek**
(Inventerra, december 2023)
- **Ecologisch onderzoek**
(Ecofact, 12 december 2023, nr. QS51415)
- **AERIUS-berekening**
(MBH Consult, 5 december 2023)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

Er is een bouwplan ontwikkeld voor het perceel Verlorenkost 2 in Zuidland, gemeente Nissewaard. Op dit moment is er op het plangebied een woning aanwezig, die tegen de woning Verlorenkost 4 is aangebouwd. Initiatiefnemer wil een nieuwe woning bouwen op het perceel en de bestaande woning gaan gebruiken als berging/opslagruimte. De overige thans aanwezige bijgebouwen worden gesloopt. Hierna een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 1.1: luchtfoto Verlorenkost 2 Zuidland

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B nr. 5142. Het perceel heeft een oppervlakte van 980 m².



Figuur 1.2: Kadastrale tekening

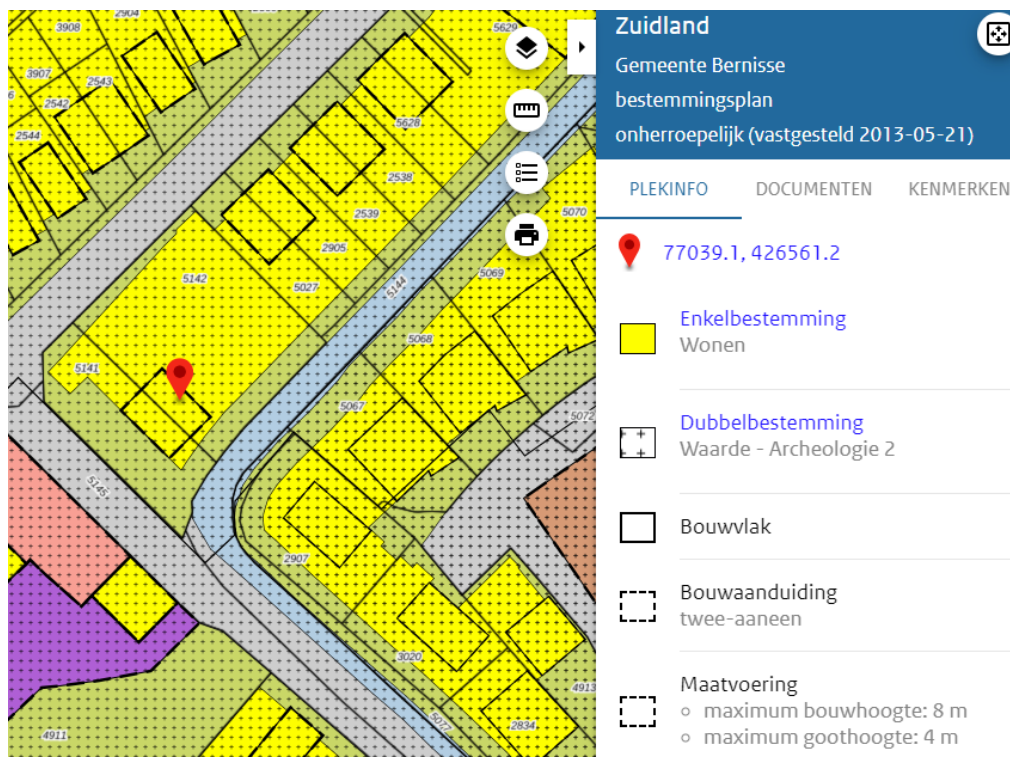
De bouw van de woning op de gewenste plaats, is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Zuidland' niet toegestaan. De gemeente Nissewaard is evenwel in principe bereid medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het plangebied.

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 'Wonen' (met bouwaanduiding 'twee-aaneen') en voor een klein deel de bestemming 'Tuin'. Daarnaast geldt de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2'.



Figuur 1.3: deel verbeelding geldende bestemmingsplan 'Zuidland'

Aangezien het bouwplan toeziet op een vrijstaande woning buiten het nu aanwezige bouwvlak, 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 twee aaneengebouwde woning met aan- en bijgebouwen aanwezig.



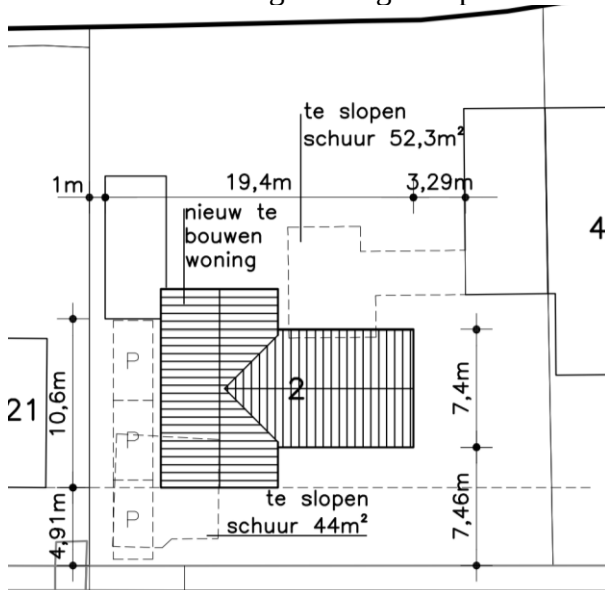
Figuur 2.1: luchtfoto plangebied met bebouwing



Figuur 2.2: huidige bebouwing perceel

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt een vrijstaande woning gebouwd langs de Prins Bernhardstraat. Hierna is de situering van de nieuwe woning weergegeven. De nu nog aanwezige woning Verlorenkost 2 zal gebruikt gaan worden als bijgebouw bij de nieuwe woning. Alle andere bestaande bebouwing wordt gesloopt.

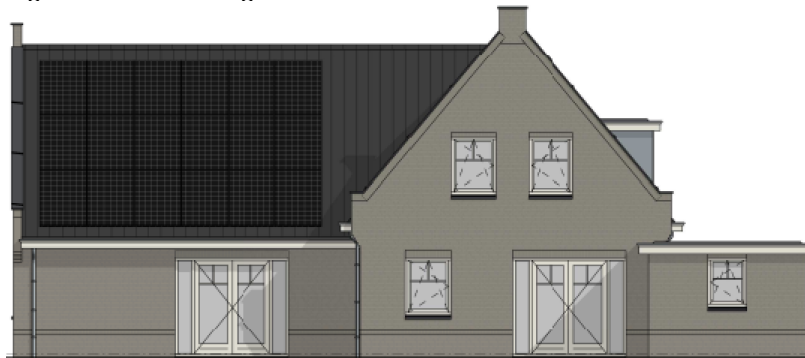


Prins Bernhardstraat

Figuur 2.3: tekening nieuwe situatie



Figuur 2.4: schets voorgevel



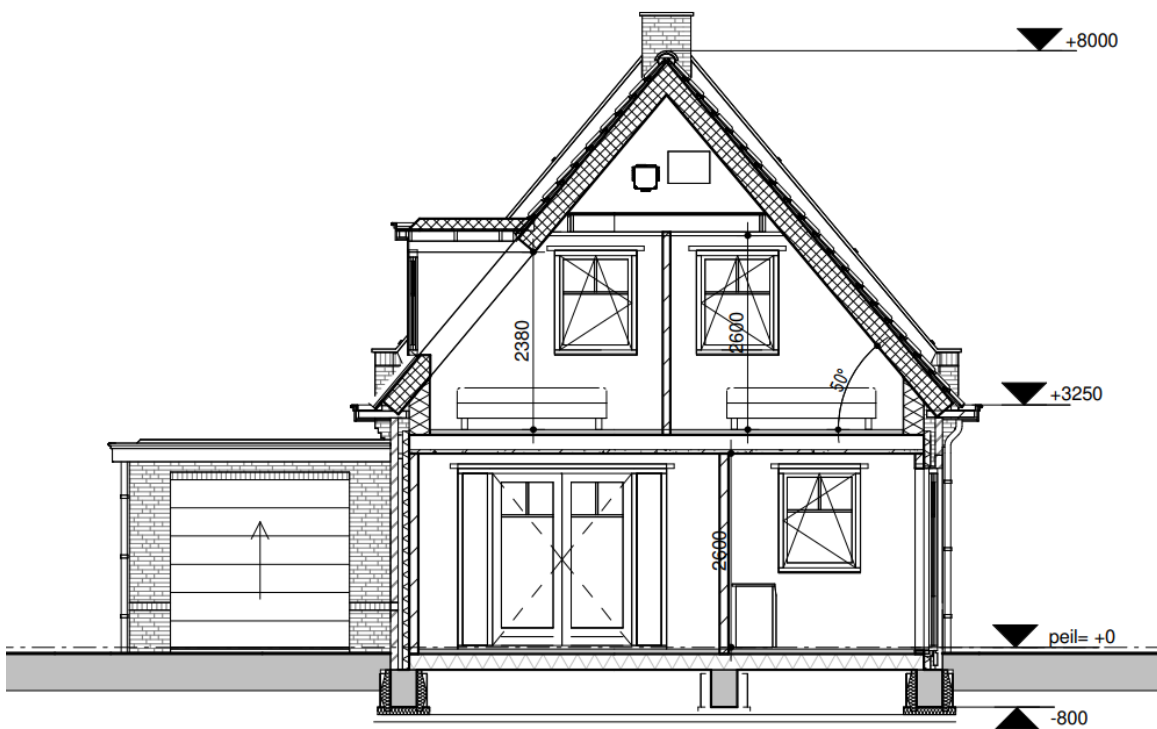
Figuur 2.5: schets achtergevel



Figuur 2.6: tekening rechter zijgevel



Figuur 2.7: tekening linker zijgevel



Figuur 2.8: tekening doorsnede nieuwe woning

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 als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan 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. Het gaat hier om de bouw van een woning, zonder dat een extra woning wordt toegevoegd. Dit gebeurt in bestaand stedelijk gebied. Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden 'afgelopen'.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro 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 bevatten het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland, en 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.

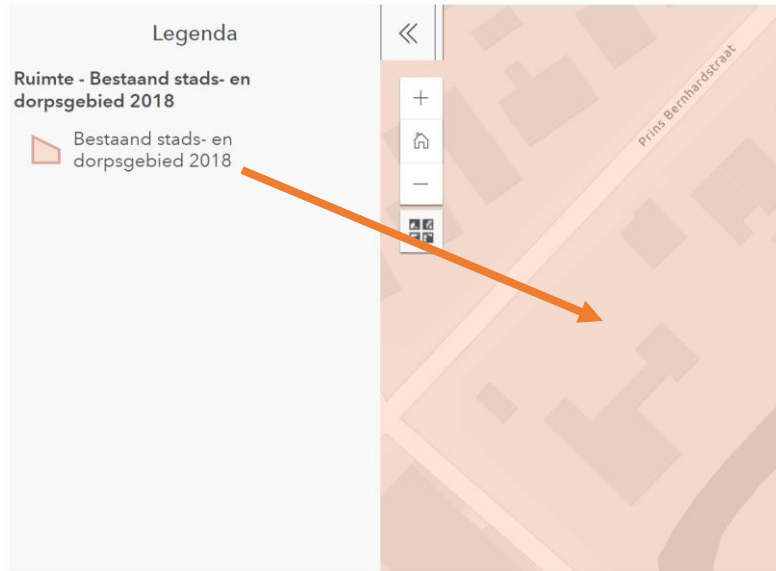
De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

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 Zuid-Holland

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 een nieuwe woning komt. De hoeveelheid verharding op het perceel zal niet of nauwelijks toenemen. Dit zal in ieder geval niet 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 wordt niet gerealiseerd in of bij een waterkering.

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 Verlorenkost 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:

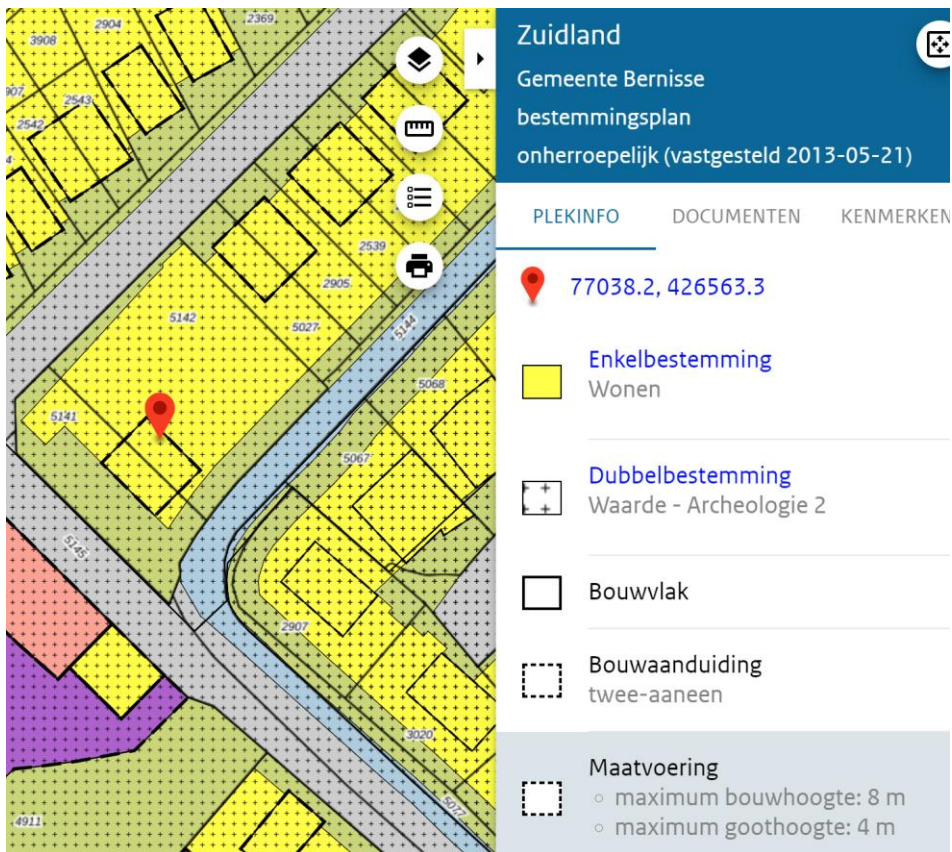
- 1) Levensloopbestendig wonen heeft zowel betrekking op nieuwbouw als bestaande voorraad. Doorstroming is hierbij een belangrijk uitgangspunt;
- 2) Transformatie van leegstaande (winkel)panden op centrale locaties kan een uitkomst bieden voor vraag naar woningen op dergelijke locaties;
- 3) Aandacht 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 Verlorenkost 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. 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 ‘twee aaneen’.



Figuur 3.2: bestemmingsplan 'Zuidland'

Er is op het perceel een twee aaneen gebouwde woning toegestaan, te bouwen binnen het aangegeven bouwvlak. Het bouwplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning 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, dit met een goothoogte van 3,25 m en een bouwhoogte van 8 m. De nieuwe woning krijgt een ingang aan de Prins Bernhardstraat en harmonieert met het straatbeeld aan die zijde.

De inrichting van de voortuin wordt afgestemd op die van de burens aan deze straat. Het gaat daarbij om de hoogte van de heggen en de breedte van de voortuinen.

De nieuwe situatie aan de Prins Bernhardstraat levert een verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie, dankzij het verwijderen van de bergingen en de toevoeging van de woning. Dit draagt bij aan een levendigere uitstraling van de straat.

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

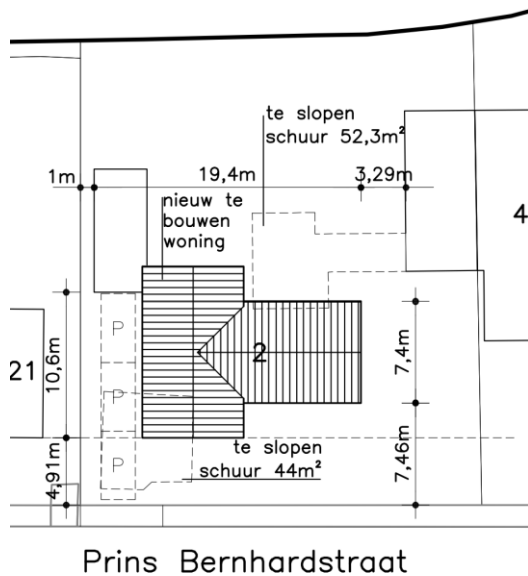
Het bouwplan voor de woning kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.2 Verkeer

Parkeren

In het bestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen' zijn de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Parkeernormennota Nissewaard 2022' opgenomen. Bouwplannen moeten aan die normen voldoen. In die parkeernormen is opgenomen, dat voor vrijstaande koopwoningen in de bebouwde kom van Zuidland een parkeernorm moet worden aangehouden van 2,3 parkeerplaatsen

Op eigen terrein is ruimte voor het aanleggen van drie parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.



Figuur 4.1: tekening met parkeerplaatsen

Ontsluiting

Het plangebied kent één ontsluiting aan de Prins Bernhardstraat. De ontwikkeling betreft het in planologische zin vernieuwen van een woning. De verkeersgeneratie per woning is volgens de hiervoor al genoemde CROW-publicatie 381 tussen de 7,5 en 8,3 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal blijft in de nieuwe situatie hetzelfde.

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.

Hier wordt een woning vernieuwd, zonder dat er sprake zal zijn van meer verkeersbewegingen.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2021) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 15,2 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 16,3 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 8,9 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, december 2023). Het onderzoeksrapport wordt, zodra dat beschikbaar is, aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

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 daarom 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 4.2: 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.

Het gaat hier om de vernieuwing van een woning in een bestaande woonwijk. Er zijn wel enige bedrijven in de omgeving aanwezig, maar van geen van die bedrijven strekt de milieuzone zich uit tot de gevel van de nieuwe woning. Er doet zich geen frictie voor ten aanzien van het aspect milieuzonering.

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.

Het waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van waterschap Hollandse Delta 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.

De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering.

Uit de Beleidsregel: BL-11 ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Als er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Op dit moment is er op het perceel al woonbebouwing en terreinverharding aanwezig. In de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid verharding op het perceel niet of nauwelijks toe. Er is om die reden geen eis tot het aanleggen van compenserend oppervlaktewater.

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Om die reden is voor deze ontwikkeling geen watervergunning van het waterschap Hollandse Delta vereist. Het plan is in overeenstemming met het aspect water.

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

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 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 (Ecofect, 12 december 2023, nr. QS51415). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht. De planlocatie is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland. Aangezien het Natuur Netwerk in Zuid Holland geen externe werking kent is vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is.

Soortbescherming

Er is gekeken naar Flora, Vogels, Vleermuizen, Zoogdieren en Overige soorten. Er vindt geen overtreding plaats van de Wet natuurbescherming. Bij Vogels is het advies om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Ook worden er geen bomen gekapt, die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming vallen.

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 (MBH Consult, 5 december 2023). 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 daarom niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met de Wet natuurbescherming en levert geen aantasting op van beschermde gebieden en/of soorten.

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 m² er archeologisch onderzoek vereist is. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is kleiner dan 200 m², waardoor geen onderzoek vereist is.

In zijn algemeenheid geldt wel, 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).

Cultuurhistorie

Het perceel Verlorenkost 2 valt niet binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht van Zuidland. Er gelden om die reden geen bijzondere eisen ten aanzien van behoud van cultuurhistorische waarden.

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 ongeveer 980 m²;
- 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 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 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

De omwonenden zijn geïnformeerd over het bouwplan.