

RAAD
VOOR
RUIMTE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Woningbouw Voorstraat 20-22
Spijkenisse

Datum: 21 mei 2021
Status: definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel van het project.....	3
1.3	Ligging plangebied.....	3
1.4	Vigerend planologisch kader.....	5
1.5	Leeswijzer.....	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie.....	7
3	Beleidskader.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Milieueffectrapportage.....	17
4.2	Milieuhygiënische bodemkwaliteit	18
4.3	Flora en fauna.....	18
4.4	Wegverkeerslawai	19
4.5	Industrielawaai	20
4.6	Stikstofdepositie.....	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Externe veiligheid.....	23
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.10	Water.....	23
4.11	Archeologie.....	24
4.12	Mobiliteit en parkeren	25
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6	Financiële haalbaarheid.....	28

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek; WSP, 27 januari 2021
2. Ecologische quickscan; Eceau, 18 januari 2021
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai; WSP, 18 januari 2021
4. Notitie bedrijven en milieuzonering; WSP, 18 januari 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Spijk Investments B.V. is voornemens om ter plaatse van de bestaande bebouwing aan de Voorstraat 20-22 in Spijkenisse 26 appartementen te realiseren. In de bestaande situatie is in het pand een detailhandelsvestiging gevestigd.

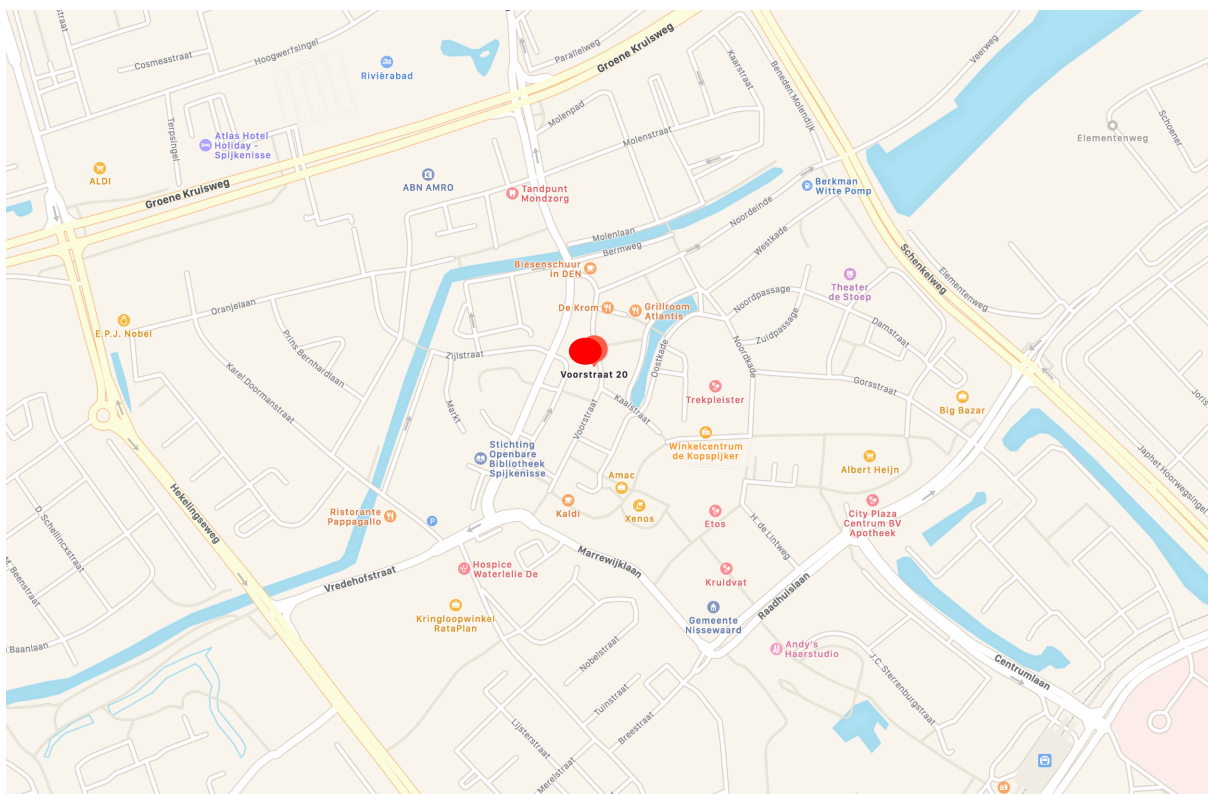
1.2 Doel van het project

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een procedure voor omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Ten behoeve van deze procedure dient invulling te worden gegeven aan een goede ruimtelijke ordening, wat wordt gedaan door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing die een motivering bevat ten aanzien van onder meer de milieuaspecten als gevolg van de gevraagde ontwikkeling.

Met voornoemde omgevingsvergunning wordt het juridisch planologisch kader geschapen om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Voorstraat 20-22 in Spijkenisse en sluit aan de achterzijde aan op de Achterstraat. De planlocatie is gelegen in het centrum van Spijkenisse. Op onderstaande afbeelding staat de ligging van het plangebied binnen het centrumgebied aangegeven.



Figuur 1: ligging plangebied binnen het centrumgebied (bron: Apple Kaarten)



Figuur 2: ligging plangebied (rood omrand) (bron: Apple Kaarten)

1.4 Vigerend planologisch kader

Het plangebied is gelegen in beheersverordening 'Centrum Voorstraat e.o.'. De in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.

In aanvulling op het bovenstaande mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan 'Centrum-Voorstraat e.o.', waarbij ten aanzien van de voorliggende planlocatie de bestemmingsregeling van 'Centrumdoeleinden I' van toepassing is, voor zover het betreft deelgebied 2. Gezien de relatieve ruime bestemmingsregeling wordt in de beheersverordening gekozen voor het toelaten van het huidige gebruik of laatst bekende gebruik van gronden en panden.

Het laatst bekende gebruik van de panden betreft detailhandel. Woondoeleinden behoren niet tot het laatst bekende gebruik, waarmee het realiseren van de gevraagde 26 appartementen niet binnen de regels van de beheersverordening zijn toegestaan.

Op grond van de geldende bepalingen in de beheersverordening zijn de gronden tevens aangewezen als 'Archeologisch waardevol gebied'.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2, wordt een beschrijving van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden en de beleidskaders voor het afwijken van het geldende planologisch regime. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot is de financiële uitvoerbaarheid verantwoord in hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

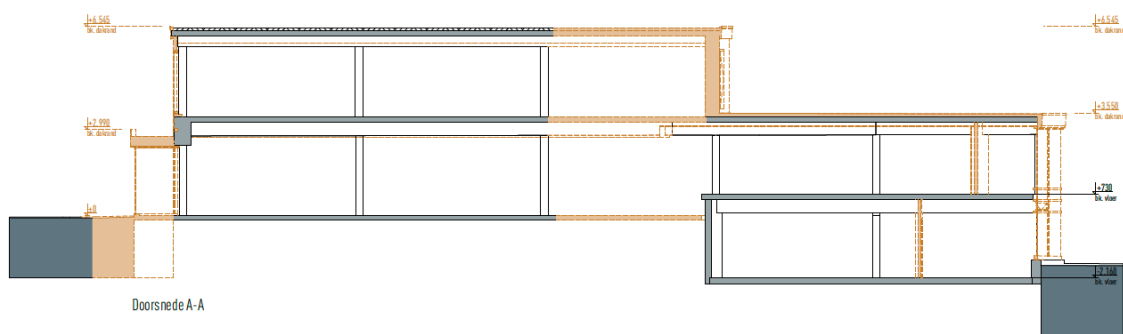
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Spijkenisse. De Voorstraat is een straat met gemengde functies, waarbij onder meer detailhandel, horeca en woonfuncties elkaar afwisselen. In de bestaande situatie is het betreffende pand ingericht als winkelpand. Het pand beslaat de volledige diepte van het perceel Voorstraat 20-22, waarmee de bebouwing aan de achterzijde aansluit op de Achterstraat. Aan de zijde van de Voorstraat is de bestaande voorgevel enigszins terugliggend ten opzichte van de voorgevels van belendende percelen.



Figuur 3: bestaande bebouwing (blauw) op het perceel (bron: Studio 412)

Het bestaande pand bestaat uit drie bouwlagen: een begane grondlaag en een verdiepingslaag aan de zijde van de Voorstraat en een souterrain met doorlopende begane grondlaag aan de zijde van de Achterstraat.



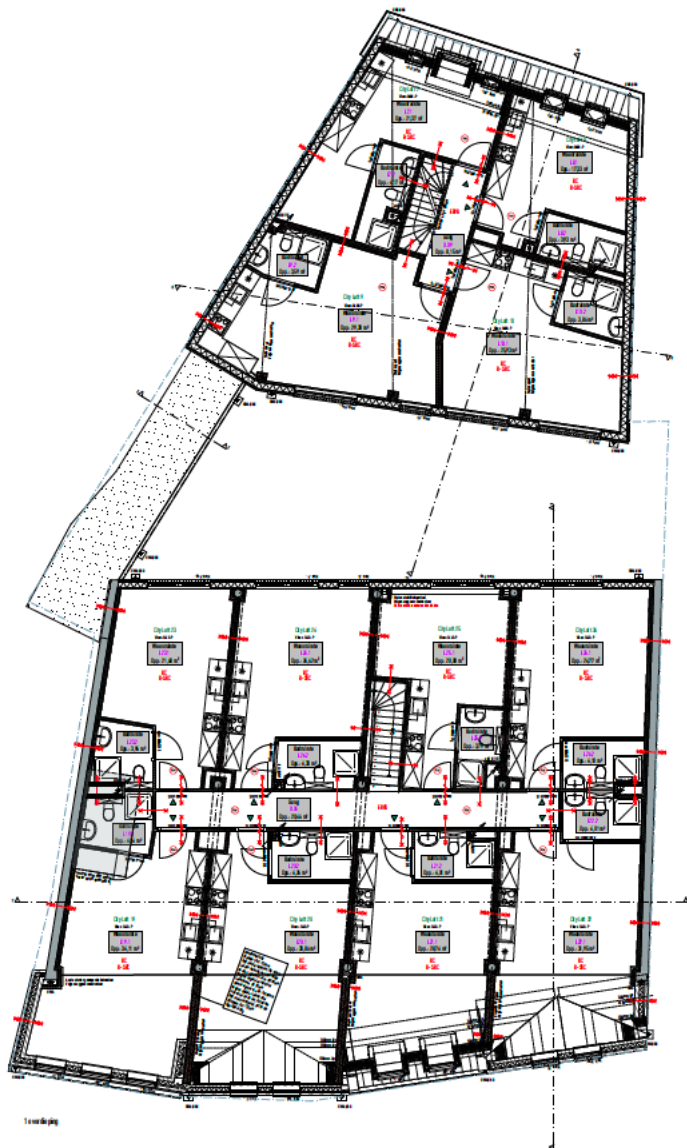
Figuur 4: doorsnede bestaande bebouwing (links Voorstraat) (bron: Studio 412)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het bestaande doorlopende pand gesplitst in twee hoofdmassa's: één georiënteerd op de Voorstraat en één georiënteerd op de Achterstraat. Tussen de twee hoofdmassa's in komt een binnenplaats. Zowel aan de beide bestaande straten als aan de binnenplaats worden appartementen gesitueerd. In de nieuwe situatie worden in totaal 26 appartementen gerealiseerd, variërend in omvang van circa 20 m² tot circa 40 m².



Figuur 5: plattegronden souterrain en begane grondlaag nieuwe bebouwing (bron Studio 412)



Figuur 6: plattegronden eerste verdieplingslaag nieuwe bebouwing (bron: Studio 412)

De bouwmassa aan de Voorstraat krijgt een voorgevel in dezelfde lijn als de belendende percelen en wordt daarmee ten opzichte van de bestaande bebouwing vergroot richting Voorstraat. In dit bouwdeel zijn in totaal zestien appartementen voorzien verdeeld over twee bouwlagen. Er zijn acht appartementen georiënteerd op de Voorstraat en acht op de binnenplaats. De nieuwe voorgevel krijgt een gevarieerd gevelbeeld, wat de suggestie van verschillende bouwmassa's achter de voorgevel versterkt. Dit bouwdeel bestaat, evenals in de bestaande situatie, in de nieuwe situatie uit twee bouwlagen.



Figuur 7: gevelbeeld Voorstraat (bron: Studio 412)

De bouwmassa aan de Achterstraat krijgt ten opzichte van de bestaande situatie een extra bouwlaag, waarmee deze in hoogte vergelijkbaar wordt met de bouwmassa die aan de Voorstraat is gelegen. In het (voormalige) souterrain worden twee appartementen aan de straatzijde, een gezamenlijke entree en bergingen / technische ruimtes aan de achterzijde van de bouwmassa gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping van deze bouwmassa komen per bouwlaag vier appartementen, waarvan twee aan de straatzijde en twee op de binnenplaats uitkijkend.



Figuur 8: gevelbeeld Achterstraat (bron: Studio 412)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De doorvertaling van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden gelegen waaraan een rijksbelang is toegekend.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarin staat: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze regeling is

analoog eveneens van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Relevant is om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit niet het geval, dan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet op de ontwikkeling van toepassing. De wet verstaat onder stedelijke ontwikkeling "de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de jurisprudentie is deze definitie verder vormgegeven. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor meer dan elf woningen (vanaf twaalf woningen) sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder moet dan op het bouwplan worden toegepast. De twaalf (of meer) woningen moeten samen wel één woningbouwlocatie vormen.

Met voorliggend initiatief worden 26 woningen mogelijk gemaakt, waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de wet. Hiermee is een toets aan de Ladder wettelijk verplicht.

In november 2017 is een ontwikkelperspectief voor Spijkenisse opgesteld, Nissewaard naar 2040. Voor nieuwe verstedelijking ligt een sterke basis in de bestaande structuur. Dit biedt onder ander de kans voor de grote woningbouwopgave in heel Zuid-Holland, die voor een deel in Spijkenisse kan worden opgelost.

Spijkenisse maakt deel uit van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering is, op aangeven van de Provincie Zuid-Holland, bepaald dat hiertoe een trendraming in de systematiek wordt toegepast. De trendraming is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij de binnenlandse migratietrend per gemeente de komende tien jaar wordt doorgetrokken. De scenarioberekening wordt gebruikt om te zien hoe woningbouwplannen zich verhouden tot de binnenlandse migratietrend.

Tevens heeft iedere gemeente het recht verkregen om de plancapaciteit met 30% te verhogen om de uitval van bouwplannen op te vangen. Voorliggend plan is afgestemd met de regionale woningbouwmonitor en daarbinnen als passend beoordeeld.

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een bestaand winkelpand wordt getransformeerd naar een woongebouw. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen voorziet in een regionale behoefte en binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de vereisten die vanuit laddertoets worden gesteld.

3.1.4 Ontwerp Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en

woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

In het voorliggende ruimtelijk besluit zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de ontwerp NOVI opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

In 2019 heeft de provincie de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. In deze visie wordt op hoofdlijnen sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid een viertal thema's onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Ten aanzien van de realisatie van de gevraagde appartementen is met name het eerste thema van belang. Deze wordt hieronder nader toegelicht.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

Onder het thema 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' streeft de provincie naar optimale benutting van de 'bebouwde ruimte'. Onder 'bebouwde ruimte' wordt verstaan het stelsel van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Op de bijbehorende kaart is de kern Spijkenisse volledig aangewezen als bebouwd gebied en dus aangewezen voor verdere benutting.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In 2019 heeft de provincie de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat deze omgevingsverordening zeventien verordeningen geheel, en de Provinciale milieuverordening gedeeltelijk, zal vervangen.

Beoogd is een beleidsneutrale integratie van de provinciale regelgeving op de terreinen van de ruimtelijke ordening, het milieu, luchthavens, het beheer en gebruik van wegen en vaarwegen, het waterbeheer, de ontgrondingen, de kwaliteit op dit terrein van de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving en de regels over leges, schadevergoeding en andere financiële aspecten in het fysieke domein. Het beleidsneutrale karakter betekent dat bestaande regelgeving op deze domeinen zonder aanpassing van de normstelling en met een gelijkwaardig beschermingsniveau is overgezet in deze integrale omgevingsverordening.

In de omgevingsverordening zijn met name de bepalingen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit met betrekking tot het plangebied van belang. In het onderstaande worden deze nader toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

Een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan) kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

De realisatie van de appartementen sluit aan bij voornoemde bepalingen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarbij de ontwikkeling aansluit op de reeds bestaande gemengde functiekenmerken in de omgeving van het plangebied. Er is sprake van inpassing in de bestaande gebiedsidentiteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Spijkenisse 2010-2020

Op 13 mei 2009 heeft de (toenmalige) gemeente Spijkenisse de gemeentelijke Structuurvisie Spijkenisse 2010-2020 vastgesteld.

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Spijkenisse op hoofdlijnen weer. De visie vormt het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met hogere overheden, marktpartijen en partners om ontwikkelingen en investeringen in de stad te initiëren. In de visie zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd;

1. Ligging aan de rand van de Randstad tussen stad en strand;
2. Stadsranden en stadsentrees;
3. Verbindende elementen;
4. Wonen in Spijkenisse;
5. Kwalitatief hoogwaardig stadscentrum;
6. Sociaal-culturele kwaliteiten.

De gemeentelijke structuurvisie biedt negen punten voor de politieke agenda van het gemeentebestuur. Het betreft ideeën voor verbeteringen in negen gebieden. Het plangebied is gelegen in één van deze negen gebieden, te weten gebied 9 "Herstructurering en afronding nieuwbouw stadscentrum".



Figuur 9: uitsnede beleidskaart structuurvisie (ligging plangebied geel omrand) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is aangeduid als een herstructureringsgebied. De bestaande bebouwing wordt geherstructureerd naar woonbebouwing.

3.3.2 Woonbeleid

Woonvisie

De Woonvisie Nissewaard 2020-2030 "Nissewaard, een plek voor iedereen" is op 23 september 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie zijn onder meer de gemeentelijke woonambities opgenomen.

Het aantal huishoudens neemt op basis van de laatste prognoses tot 2030 toe met ruim 1.660. In de tien jaar erna groeit het aantal huishoudens met ruim 750 verder tot circa 41.800. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 dus om een extra behoefte van ruim 2.400 woningen. Onderliggend spelen de volgende ontwikkelingen in de huishoudenstoename:

- De doelgroep gezinnen (met kinderen) is met 35% van het totaal aantal huishoudens nu nog de grootste doelgroep in Nissewaard. De omvang van deze groep neemt tot 2030 licht af tot 33% van het totaal aantal huishoudens;
- De oudere doelgroep groeit, mede vanwege het verleden van Spijkenisse als groeikern, de komende jaren hard door. Het aantal 65-plussers groeit de komende tien jaar met circa 30% tot 34% van het totaal aantal huishoudens. In 2030 is de 65-plusdoelgroep naar verwachting de grootste doelgroep;
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar krimpt met circa 8% tot circa 24% van het totaal aantal inwoners;
- Nissewaard vergrijst, maar ontgroent de komende jaren niet. Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) blijft tot 2030 relatief stabiel. Het aandeel jonge huishoudens neemt als gevolg van de sterke groei van het aandeel ouderen echter wel af tot circa 9%;
- Over de hele linie is daarbij, net als in bijna het hele land, sprake van huishoudensverdunding. Er zal een verschuiving plaatsvinden naar steeds kleinere huishoudens. De huishoudensgroei bestaat voor meer dan 80% uit een- en twee persoonshuishoudens.

Van belang is dat de gemeentelijke woningvoorraad toekomstbestendig is, woningen worden verduurzaamd, levensloopbestendig worden gemaakt en dat de woningvoorraad wordt gediversifieerd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de vernieuwing en betere spreiding van de bestaande sociale woningvoorraad, door op sommige plekken te komen tot verdichting en op andere plekken de sociale voorraad juist te verdunnen. Daarnaast biedt transformatie van leegstaande (winkel)panden in en rondom het centrum van Spijkenisse kansen om aan de woonwensen van zowel ouderen als jongeren te voldoen. Soms gaat het om sloop en herontwikkeling, maar ook de panden zelf zijn soms aantrekkelijk om bijzondere woonvormen te creëren die aantrekkelijk zijn voor talenten, starters, studenten et cetera, zoals ook in het ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040 staat verwoord.

De ontwikkeling van 26 appartementen aan de Voorstraat en Achterstraat sluit aan bij de gewenste ontwikkeling van geschikte woningen voor kleinere huishoudens, in voorliggend plan door transformatie van een bestaand winkelpand in het centrum naar woningen.

Ontwikkelperspectief

In november 2017 is een ontwikkelperspectief voor Spijkenisse opgesteld, Nissewaard naar 2040. Voor nieuwe verstedelijking ligt een sterke basis in de bestaande structuur. Dit biedt onder ander de kans voor de grote woningbouwopgave in heel Zuid-Holland, die voor een deel in Spijkenisse kan worden opgelost. Ten aanzien van woningbouw wordt onder andere gesteld dat er een hernieuwde balans huur-koop gevonden moet worden en het differentiëren van de woningvoorraad moet worden aangepakt. Daarbij is de ambitie geformuleerd om mensen in Nissewaard een complete wooncarrière te kunnen laten maken. De voorgenomen ontwikkeling van 26 appartementen in het bereikbare segment voldoet hieraan, omdat hier veel vraag naar is en het – veelal jongere - mensen de kans biedt te starten op de woningmarkt. Het plangebied bevindt zich bij het centrum van Spijkenisse. In het visiedocument wordt beschreven dat hier goede mogelijkheden voor inbreiding liggen.

Programmeringssystematiek

Per brief van 21 mei 2019 heeft de Provincie Zuid-Holland het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam laten weten dat de programmeringssystematiek per direct is aangepast. In plaats van de bevolkingsprognose (BP) zal de trendraming (TR) in de systematiek worden toegepast.

De trendraming is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij de binnenlandse migratietrend per gemeente de komende tien jaar wordt doorgetrokken. De scenarioberekening wordt gebruikt om te zien hoe woningbouwplannen zich verhouden tot de binnenlandse migratietrend.

Tevens heeft iedere gemeente het recht verkregen om de plancapaciteit met 30% te verhogen om de uitval van bouwplannen op te vangen. Voor de gemeente Nissewaard is hierdoor de plancapaciteit vergroot ten opzichte van de oude systematiek. Dit plan is afgestemd met de regionale woningbouwmonitor volgens de oude systematiek en past ook volgens de nieuwe systematiek.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

In dit kader zijn met name 11.2 en 11.3 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om:

- D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;
- D 11.3: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben:

1. de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
2. de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
3. de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en wordt gevormd door een reeds bebouwd perceel in een centrumstedelijke omgeving. De ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 26 wooneenheden. De realisatie van woningen kan onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. vallen. De realisatie van de gevraagde 26 woningen op een

binnenstedelijke locatie, waarbij geen sprake is van een toename van het toegestane ruimtebeslag, kan gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2020:729). Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

4.2 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

In januari 2021 is een onderzoek verricht naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De rapportage van dit bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

De kleilaag van 0,5-1,0 m beneden maaiveld is matig baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten komt naar voren dat in de zintuiglijk schone bovengrond (0,0-0,5 m beneden maaiveld) geen verontreiniging is aangetroffen. In de laag die zintuiglijk matig baksteenhoudend is, zijn licht verhoogde gehalten aan metalen aangetroffen (koper, kwik, lood). De resultaten geven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater (peilbuis 01) zijn marginaal verhoogde gehalten aan molybdeen en tetrachlooretheen gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet aangetoond in gehalten die de streefwaarde overschrijden.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging van betekenis en de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en/of sanerende maatregelen. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het realiseren van de geplande uitbreiding van de bebouwing en de voorgenomen wijziging van het gebruik van de locatie ten behoeve van woondoeleinden. Bij het bodemonderzoek is er vooralsnog vanuit gegaan dat er geen grond zal worden afgevoerd. Indien bij het realiseren van de plannen toch grond zal worden afgevoerd, dient deze aanvullend te worden onderzocht op PFAS.

4.3 Flora en fauna

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Voorstraat 20-22 te Spijkenisse is in januari 2021 een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan staan onderstaand weergegeven. De volledige rapportage van de quickscan is als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De verbouwing van een bestaande pand tot 26 appartementen en alle bijbehorende werkzaamheden leiden behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken, mits enkele maatregelen getroffen worden ten behoeve van vleermuizen.

- Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing;
- Vleermuizen passeren en foerageren aannemelijk rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord buiten de winterrustperiode;
- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd;
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen;
- Ten aanzien van algemene amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden;
- Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig;
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen;
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming;
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden en de aard van de werkzaamheden worden geen (negatieve) effecten verwacht.

Op grond van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het realiseren van de gevraagde appartementen.

4.4 Wegverkeerslawaaï

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte, mag worden afgeweken.

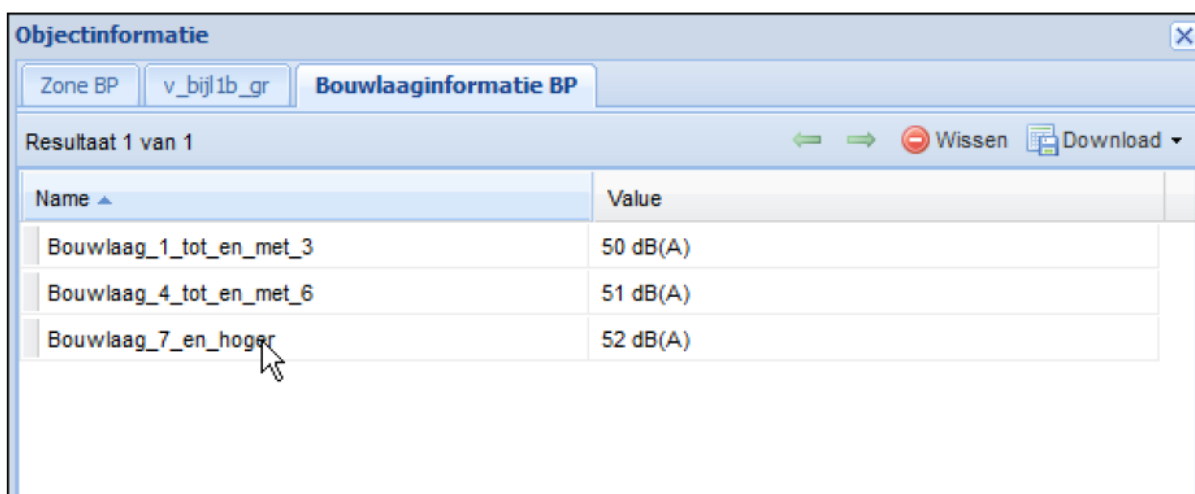
De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Om te bepalen of bij de realisatie van de gevraagde nieuwe woonfunctie wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde waarden is in januari 2021 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaande zijn de onderzoeksresultaten daarvan weergegeven. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conform het Hogere grenswaardenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Nissewaard is in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde geluidbelasting van alle relevante (zoneplichtige en niet-zoneplichtige) wegen in de omgeving van het plangebied bepaald. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 44 dB exclusief aftrek conform art. 110g Wgh. De geluidbelasting wordt hoofdzakelijk bepaald door de Eerste Heulbrugstraat. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevels van de appartementen kan op basis van deze geluidbelastingen als zeer goed bestempeld worden. Deze geluidbelasting geeft ook geen aanleiding om bijzondere eisen te stellen aan de te realiseren gevelgeluidwering.

4.5 Industrielawaai

De planlocatie is gelegen binnen de zone van het industrieterrein Botlek-Pernis. Uit het Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling (RAK) blijkt dat op de locatie de geluidbelasting ten gevolge van dit industrieterrein niet meer bedraagt dan 50 dB(A), zie figuur 10. Er wordt namelijk niet hoger gebouwd dan 3 bouwlagen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.



The screenshot shows a window titled 'Objectinformatie' with a tab 'Bouwlaaginformatie BP'. Below the tab is a table with two columns: 'Name' and 'Value'. The table contains three rows of data. A mouse cursor is pointing at the third row.

Name	Value
Bouwlaag_1_tot_en_met_3	50 dB(A)
Bouwlaag_4_tot_en_met_6	51 dB(A)
Bouwlaag_7_en_hoger	52 dB(A)

Figuur 10: Geluidbelasting op de locatie ten gevolge van Botlek-Pernis volgens het RAK (bron DCMR)

Vanwege de afstand van de locatie tot het industrieterrein Botlek-Pernis speelt nestgeluid nauwelijks een rol. De geluidbelasting van het industrieterrein Botlek-Pernis inclusief nestgeluid bedraagt maximaal 51 dB(A). Gelet op de minimaal toe te passen gevelwering volgens het Bouwbesluit, zal worden voldaan aan de eis van het binnenniveau.

Op grond van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het realiseren van de gevraagde appartementen.

4.6 Stikstofdepositie

Vanuit de rijksoverheid is de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' uitgegeven. Op grond hiervan kan een inschatting worden gemaakt of er sprake is van

significante effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden als gevolg van een woningbouwontwikkeling.

In de handreiking is voor woningbouw een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen.
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. In de handreiking is een tabel opgenomen welke inzicht geeft in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Voorliggend project betreft de realisatie van 26 appartementen door transformatie van bestaande bebouwing. De aanlegfase van deze woningen heeft daarmee per definitie al een lager effect ten aanzien van stikstofdepositie dan het geheel oprichten van (maximaal) 50 nieuwe grondgebonden woningen. Immers, het aandeel verkeersbewegingen en gebruikt materieel voor een ontwikkeling zoals voorliggend is lager dan bij gehele nieuwbouw, bijvoorbeeld door een lager aandeel vrachtverkeer ten behoeve van de aanvoer van materialen en de inzet van kraanmaterieel.

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de 'Oude Maas' en de 'Haringvliet'. In beide gebieden is geen sprake van overbelasting als gevolg van stikstof. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft 'Krammer-Volkerak' op een afstand van circa 16 km van de planlocatie.

Het vorengaande in ogenschouw nemend kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de realisatie van de gevraagde 26 appartementen geen sprake is van een significant effect op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Indien projecten in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen. Indien er sprake is van een project dat niet in betekenende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit, dan kan dit nader onderzoek achterwege blijven. Door middel van de zogeheten 'NIBM-tool' kan dit worden bepaald.

Ten behoeve van de gevraagde 26 appartementen zal de gemiddelde toename in verkeersproductie 6 motorvoertuigbeweging per appartement per etmaal (weekdaggemiddelde) bedragen, in totaal 156 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door middel van de NIBM-tool is de bijdrage van de verkeersgeneratie van de appartementen aan de luchtkwaliteit bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	156
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11: rekenresultaten NIBM-tool

Op grond van de resultaten van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van betekenende mate bijdrage van de appartementen aan de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

Naast de effecten van het project op de luchtkwaliteit is beschouwd of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondconcentraties PM_{2.5}, PM₁₀ en NO₂. Als grenswaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelden voor voornoemde stoffen respectievelijk een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³ voor PM_{2.5}, een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ voor PM₁₀ met een daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³ op niet meer dan 35 dagen per jaar en een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ voor NO₂.

Uit de NSL-monitoring voor de omgeving van het plangebied blijkt voor het jaar 2020 dat er in geen enkel geval sprake is van overschrijding van voornoemde grenswaarden. Voor PM_{2.5} bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <20 µg/m³, voor PM₁₀ bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 µg/m³ en bedraagt het aantal overschrijdingsdagen minder dan 35 per jaar. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 µg/m³.

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit wordt de gevraagde woonfunctie aanvaardbaar geacht.

4.8 Externe veiligheid

De gevraagde woonfunctie leidt tot een uitbreiding van de verblijfsruimte ten opzichte van het thans aanwezige winkelpand. Daarmee vindt een verhoging van de personendichtheid ter plaatse plaats. Deze is echter van een dergelijk geringe mate, evenals dat dit buiten voor het groepsrisico relevante veiligheidscontouren plaatsvindt, dat dit geen significant effect heeft op het groepsrisico ter plaatse. Vanuit oogpunt van externe veiligheid is de gevraagde realisatie van de appartementen aanvaardbaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van het realiseren van een woonfunctie op de planlocatie is in januari 2021 een beschouwing gedaan van in de nabijheid gelegen bedrijven en inrichtingen. De resultaten van deze beschouwing staan in het onderstaande weergegeven. De volledige beschouwing is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de beschouwing kan worden geconcludeerd dat voor alle inrichtingen in de omgeving van het plangebied een richtafstand van 0 meter geldt, waaraan is voldaan.

Conform de Basisregistratie Adressen en Gebouwen zijn in de nabije omgeving van het plangebied reeds diverse bestaande woningen gesitueerd op een gelijke of zelfs kleinere afstand van de aangetroffen inrichtingen dan de nieuw te realiseren woningen. Het betreffen met name woningen die boven een inrichting zijn gelegen. Hiermee zal de realisatie van de nieuwe woningen niet leiden tot beperkingen van de vergunde rechten van de bestaande inrichtingen.

4.10 Water

Bij ruimtelijke projecten dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Oppervlaktewater

Er zijn geen watergangen in of nabij het plangebied gelegen waarop effecten als gevolg van de voorliggende ontwikkeling plaatsvinden.

Waterkwantiteit

In het kader van de watertoets wordt een vergelijk gemaakt tussen de toekomstige situatie en de bestaande situatie in het plangebied. In de bestaande situatie is het gehele perceel bebouwd dan wel voorzien van oppervlakteverharding. Met de voorliggende ontwikkeling blijft het verhard oppervlak ongewijzigd. Watercompensatie is daarmee niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Het voorliggende plan heeft geen effect op de waterkwaliteit.

Riolering

Het gehele plangebied wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Volksgezondheid

Voorkomen dient te worden dat vuilwater wordt overgestort. Dit wordt tegengegaan door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer. Hiermee worden de risico's van watergerelateerde ziekten en plagen tot een minimum beperkt.

Bodemdaling

Ten behoeve van het voorliggende plan worden er geen waterpeilen aangepast. Van bodemdaling zal hierdoor geen sprake zijn.

Verdroging

Vanwege het uitblijven van aanpassing van de huidige waterpeilen zal er tevens geen (negatieve) invloed zijn op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden als gevolg van de realisatie van het plan.

Natte natuur

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland, waarmee negatieve effecten als gevolg van het plan op het Natuurnetwerk Nederland worden uitgesloten.

Waterveiligheid

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermingszone behorende bij een waterkering.

Beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud van de riolering behoren toe aan de gemeente Nissewaard.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van de gevraagde appartementen.

4.11 Archeologie

Op grond van de geldende bepalingen in de beheersverordening zijn de gronden aangewezen als 'Archeologisch waardevol gebied'. Hierin is bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders onder meer grondbewerkingen uit te voeren voor zover deze dieper reiken dan 50 centimeter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 m² beslaan.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing getransformeerd naar een nieuwe functie, waarbij aan de zijde van de Voorstraat het gebouw wordt uitgebreid. Het oppervlak van deze uitbreiding bedraagt minder dan 100 m², waarmee geen vergunningsplicht geldt voor de betreffende werkzaamheden daartoe.

Er zijn vanwege het aspect archeologie geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de appartementen.

4.12 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mag er geen sprake zijn van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de gevraagde functie. De gevraagde functie betreft het toevoegen van 26 wooneenheden aan een centrum-stedelijke omgeving. Hierbij wordt als uitgangspunt dat elk appartement zes verkeersbewegingen per etmaal genereerd, wat neerkomt op een totale verkeersgeneratie van 156 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit leidt in dit bestaand milieu niet tot een onevenredige toename in publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Op basis van de inrichting van de omliggende wegen is de verwachting dat de capaciteit van deze wegen groot genoeg is om het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling te verwerken.

Hiermee wordt de gevraagde ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid dienen de meest actuele parkeerkencijfers van CROW aangehouden te worden als parkeernorm. De Parkeernormering Nissewaard maakt onderscheid naar stedelijkheidsgraad en stedelijke zone. Voor Spijkenisse geldt een stedelijkheidsgraad van 'sterk stedelijk'. Op basis van de Parkeernormering Nissewaard wordt het gemiddelde binnen de bandbreedte van de CROW-kencijfers aangehouden.

Om de parkeersituatie na realisatie van het voorliggende plan in beeld te brengen wordt de parkeerbehoefte van de laatst bekende functie op de planlocatie vergeleken met de parkeerbehoefte van de gevraagde appartementen.

De laatst bekende functie van het pand betrof een detailhandelsvestiging met een horecagedeelte. Het brutovloeroppervlak (bvo) van het bestaande pand bedraagt circa 1053 m², waarvan circa 839 m² in gebruik is ten behoeve van detailhandel en 214 m² ten behoeve van de horeca. De planlocatie is gelegen in een gebied dat is te kenmerken als sterk stedelijk gebied. Voor detailhandelsvestigingen in een sterk stedelijk gebied geldt een parkeernorm van 3,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de horecafunctie geldt een parkeernorm van 9,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit resulteert in een bestaande parkeerbehoefte van $3,8 \times (839/100) = 31,9$ parkeerplaatsen voor de detailhandel en $9,0 \times (214/100) = 19,3$ parkeerplaatsen voor de detailhandel. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte in de bestaande situatie daarmee 51,2 parkeerplaatsen. Rekening houdend met aanwezigheidspercentages ligt het piekmoment van de parkeervraag van de bestaande functie op zaterdag in de middagperiode, met een bezettingsgraad van 100%.

In de nieuwe situatie worden 26 appartementen met een maximaal oppervlak van circa 39,5 m² gerealiseerd. Voor wooneenheden in het goedkope/kleine segment (tot 70 m² gebruiksoppervlak) geldt een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per woning, waarbij tevens een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning benodigd is. Dit resulteert in een gevraagde

parkeerbehoefte van $0,9 \times 26 = 23,4$ parkeerplaatsen voor bewoners en $0,3 \times 26 = 7,8$ parkeerplaatsen voor.

De piekmomenten voor bewoners en bezoekers liggen echter niet op hetzelfde moment. De maximale bezettingsgraad voor bewoners ligt op werkdagen in de nachtperiode, met een bezetting van 100%. Het aandeel bezoekers bedraagt op dat moment echter 0%. De totale parkeervraag bedraagt dan $(1,0 \times 23,4) + (0,0 \times 7,8) = 23,4$ parkeerplaatsen.

De maximale bezettingsgraad voor bezoekers ligt op zaterdagen in de avondperiode, met een bezetting van 100%. Het bewonersaandeel ligt op dergelijke momenten op 80%. De totale parkeervraag bedraagt dan $(1,0 \times 7,8) + (0,8 \times 23,4) = 26,5$ parkeerplaatsen.

De maximale parkeervraag van de nieuwe functie bedraagt derhalve 26,5 parkeerplaatsen in de avondperiode op zaterdag.

De parkeerbehoefte van voorliggend plan kan worden afgewikkeld in één van de parkeergarages in het centrum. Hiervoor dienen de toekomstige bewoners een abonnement af te nemen bij de gemeente. Het afwikkelen van de parkeerbehoefte op een lang-parkeerterrein is in de toekomstige situatie niet meer mogelijk, vanwege de reeds gedane toekenning van de aanwezige (extra) capaciteit aan een andere ontwikkeling (Vredehof). Bewoners komen niet in aanmerking voor een straatvergunning en het langparkeren verdwijnt uit de omgeving, zodoende is een garage in het centrum met een bewonersabonnement de enige mogelijkheid tot afwikkelen van de parkeerbehoefte.

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat als gevolg van de gevraagde situatie de totale parkeerbehoefte afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Er vindt wel een verschuiving plaats in de momenten met betrekking tot de piekvraag, echter de capaciteit aan parkeervoorzieningen in één van de parkeergarages in het centrum is ruim voldoende om dit op te vangen. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het voorliggende plan.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorliggende procedure voor omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het plan in te dienen.

6 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij, waarin tevens het kostenverhaal is gewaarborgd. Aan het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt daarmee voldaan.