

Ruimtelijke motivering De Landbouw

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Ruimtelijke motivering De Landbouw

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481



Projectnummer: R202036/2102
Status: Vastgesteld
Datum: 7-10-2021
Auteur: S. Zonneveld
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Algemeen	4
1.2.	Ligging en begrenzing	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Beschrijving projectgebied.....	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Beschrijving plan	8
3.	Beleid	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid.....	11
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	Verkeer en parkeren	15
4.1.	Wettelijk kader	15
4.2.	Verkeersafwikkeling en verkeersgeneratie	15
4.3.	Parkeren	15
5.	Water.....	16
5.1.	Wettelijk kader	16
5.2.	Toetsing projectgebied	17
6.	Milieu.....	18
6.1.	Bedrijven en milieuzonering	18
6.2.	Geluid	19
6.3.	Luchtkwaliteit	21
6.4.	Externe veiligheid	21
6.5.	Bodem	23
6.6.	Duurzaamheid	24
6.7.	Besluit milieueffectrapportage	24
7.	Natuur.....	25
7.1.	Wettelijk kader	25
7.2.	Toetsing projectgebied	25
8.	Archeologie en cultuurhistorie	28
8.1.	Wettelijk kader	28
8.2.	Toetsing projectgebied	28
9.	Uitvoerbaarheid.....	30
9.1.	Financiële uitvoerbaarheid	30
9.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
10.	Conclusie.....	31
	Bijlagen	32

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Aan de Dorpsstraat 62 te Hendrik-Ido-Ambacht is een café/slijterij genaamd 'De Landbouw' gevestigd. Vanwege verschillende redenen worden de bedrijfsactiviteiten van het café en de slijterij beëindigd. Het horecagebouw heeft enige tijd te koop/te huur gestaan. Hier zijn geen gegadigden voor gekomen. Men is nu voornemens het gebouw te transformeren en drie woningen binnen de al bestaande bebouwing te realiseren.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft in reactie op het principeverzoek aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling.

Het benodigde vergunning traject houdt het volgende in:

1. Een aanvraag omgevingsvergunning planologisch afwijken voor een kruimelgeval in de zin van artikel 2.1, lid 1 onder c, jo. artikel 2.7, lid 1 tweede volzin, jo. artikel 2.12, lid 1 onder a, ten 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet jo. artikel 2.7 jo. Bijlage 2, artikel 4 onder 9 van het Besluit omgevingsrecht.

In dit document wordt kort beschreven hoe de beoogde transformatie als niet in strijd met goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd.

1.2. Ligging en begrenzing

Het perceel waar het gebouw gesitueerd is, is kadastraal bekend als D 2168.

Het gebouw (projectgebied) heeft een oppervlakte van circa 310 m² en is gelegen aan de Dorpsstraat 62 in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. In figuur 1 is de begrenzing van het projectgebied weergegeven.

Direct ten oosten van het projectgebied is het Chinese restaurant 'Mandarijn City' gevestigd, evenals een kapsalon.

De verdere omgeving wordt gekenmerkt door woningen met hier en daar detailhandel of een kantoor.



Figuur 1. Begrenzing plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl - bewerkt)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Beschrijving

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum', dat is vastgesteld op 11 juni 2012.

Het gebouw is in het geldende bestemmingsplan aangeduid voor 'Horeca' (zie figuur 2).

Verder is het noordelijke deel van het gebouw aangeduid voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Tot slot geldt voor het gehele gebouw 'Waarde – Archeologie 2'.

Tevens geldt de Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht, vastgesteld op 8 juli 2019. Deze nieuwe parkeernormennota functioneert als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan de uitgangspunten van de nota 'Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018'.

Tot slot is er sprake van een bouwvlak op het perceel. De op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter en de maximum goothoogte 5 meter.



1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke motivering beschrijft het plan en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. De voor het plan relevante beleidsdocumenten van rijk, provincie en regio en het gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontsluiting van het projectgebied en de parkeerbehoefte behorend bij de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 is de waterparagraaf opgenomen waarin alle voor het projectgebied relevante wateraspecten worden behandeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats. In hoofdstuk 7 wordt het onderwerp ecologie en gebiedsbescherming besproken en in hoofdstuk 8 wordt ingegaan op archeologie en cultuur. In hoofdstuk 9 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De ruimtelijke motivering eindigt ter afronding met een conclusie in hoofdstuk 10.

2. Beschrijving projectgebied

2.1. Bestaande situatie

Het gebouw wordt aan drie zijden begrensd door wegen, te weten: de Dorpsstraat, Sandelingenstraat en de kruising van deze wegen. Aan de andere zijde, de oostzijde, is het Chinese restaurant 'Mandarijn City' gelegen.

De voorzijde van het gebouw is gericht naar de Dorpsstraat. Hier bevindt zich tevens een klein terras en de mogelijkheid om enkele auto's en fietsen te parkeren.

De achterzijde bevindt zich aan de Sandelingenstraat en wordt gebruikt voor bevoorrading.



Figuur 3: Huidige situatie café/slijterij de Landbouw (bron: Quicksan Wet natuurbescherming Dorpsstraat 62 te Hendrik-Ido-Ambacht, Blom Ecologie)

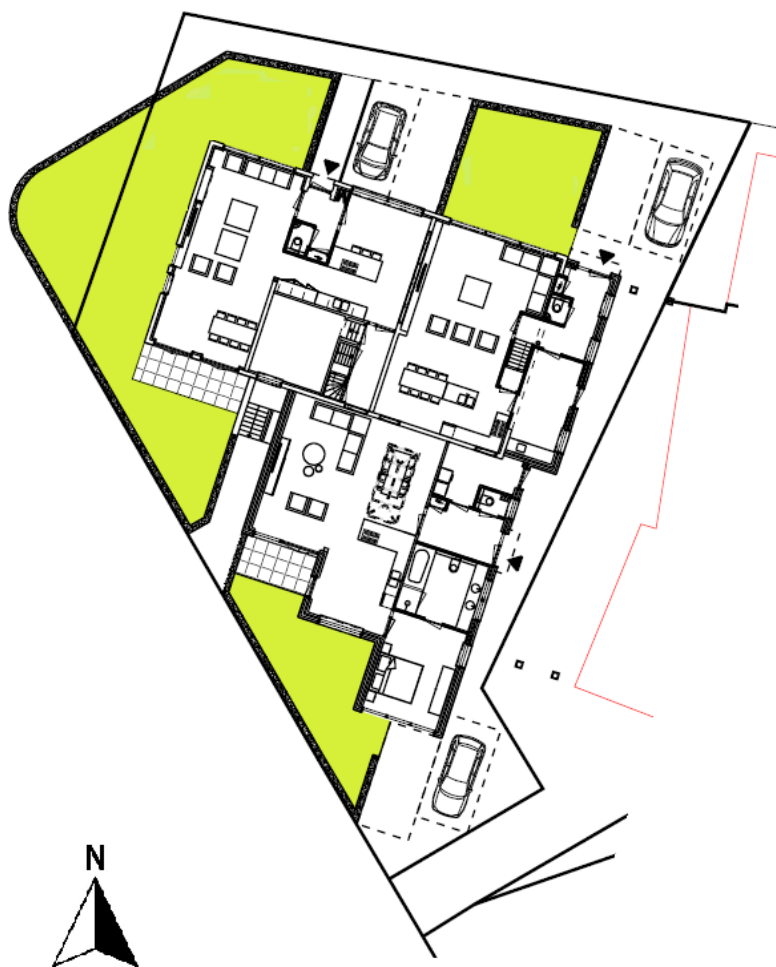
2.2. Beschrijving plan

Men is voornemens het bestaande gebouw te transformeren naar 3 woningen.

In de huidige situatie kent het gebouw al drie ingangen. Twee van deze ingangen worden ingezet als toegang tot elk een woning. De derde ingang wordt aan de oostzijde gerealiseerd.

Twee woningen worden met de voorgevel richting de Dorpsstraat gesitueerd. De voorgevel van de derde woning wordt in de richting van het Chinese restaurant geplaatst. Elke woning heeft de beschikking tot twee parkeerplaatsen. De ontsluiting/doorgang tussen het bestaande pand en Mandarijn City zal behouden blijven.

In figuur 4 is een plattegrond opgenomen van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4: Tekening van de beoogde ontwikkeling

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

- a) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b) Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Toetsing

Voorliggend project is niet van dien aard en omvang dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct van toepassing is.

3.1.2. AMvB Ruimte (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde structuurvisie infrastructuur en ruimte vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Toetsing

Geen van de in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geregelde onderwerpen is voor het voorliggende project van toepassing.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd. Indien het een ontwikkeling betreft buiten het bestaand stedelijk gebied dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt.

Als stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Toetsing

De voorliggende ruimtelijke motivering maakt transformatie van een horecagelegenheid naar drie nieuwe woningen mogelijk, waarbij het omliggende terrein in beperkte mate wordt heringericht. De voorliggende ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking,

Wel voldoet het project aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de schaal en maat van de directe omgeving en voorziet in een lokale behoefte. Het projectgebied is bovendien aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte.

3.2. Provinciaal beleid

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

3.2.1. Omgevingsvisie

De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.

Deze ambities zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De provincie heeft de voorkeur voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn bij voorkeur energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt binnen bestaand stedelijk gebied een gebouw getransformeerd van horeca naar wonen. Hiervoor blijft het bestaande gebouw gehandhaafd. Daarnaast levert de ontwikkeling een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit doordat het gebouw verbouwd en tegelijkertijd opgeknapt wordt, zodat het plaats kan bieden aan drie woningen.

De woningen worden tevens gasloos uitgevoerd, wat weer bijdraagt aan de ambitie van de provincie om in 2035 alle woningen CO₂-neutraal te laten zijn.

3.2.2. Omgevingsverordening

De omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit en 6.10 Stedelijke ontwikkelingen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een 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.

Toetsing artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Met de beoogde ontwikkeling kan gesproken worden over 'inpassen'. De bestaande bebouwing wordt niet gesloopt, maar verbouwd naar drie woningen. Daarnaast blijft de structuur van het projectgebied en de directe omgeving onveranderd.

Laag van de stedelijke occupatie

Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

Toetsing

Omdat de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en juist woningbouw wordt toegepast in een omgeving die gekenmerkt wordt door woningbouw, levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de gebiedsidentiteit.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat, wat als lint is opgenomen op de kwaliteitskaart van de Provincie Zuid-Holland.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Toetsing

De ontwikkeling verandert niets aan het lint. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt getransformeerd naar 3 woningen.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De ontwikkeling is in paragraaf 3.1.3 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee voldoet de ruimtelijke motivering aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

3.2.3. Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 (ontwerp)

Op 6 oktober 2020 is het ontwerp verschenen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020. In deze aanpassing van de omgevingsverordening wordt, voor zover relevant voor onderhavig plan, in artikel 6.50 voorgeschreven dat aandacht moet worden besteed aan de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hierbij worden specifiek de aspecten wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte benoemd.

Beoordeling

Bij de transformatie van de bestaande bebouwing zal worden voldaan aan het Bouwbesluit. Er zijn weinig maatregelen voorstelbaar ten aanzien van droogte.

In het ontwerp wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van sterke opwarming van de ruimten in warme perioden op een zo energetisch optimale wijze.

Het overstromingsrisico ter plaatse voldoet aan de normen die het waterschap hierbij in acht neemt. Montage van elektrische (hoofdaansluitingen) op grotere peilhoogte heeft in principe geen meerwaarde omdat wijkvoorzieningen zoals transformatorhuisjes sowieso zullen onderlopen in geval van wateroverlast. Gelet op de centrale ligging en het geringe hoogteverschil in de polderstructuur zal er in geval van een overstroming enige tijd zijn om te ontvluchten. De aanwezige infrastructuur kan hierbij worden gebruikt.

3.3. Gemeentelijk beleid

Coalitieprogramma 'Gewoon Ambacht' 2018-2022

Op het gebied van ruimtelijke ordening heeft het coalitieprogramma verschillende standpunten aangenomen. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft de afgelopen decennia een flinke ontwikkeling meegemaakt; er is fors gebouwd. Het uitgangspunt is dat in de gemeente de grens van bouwen is bereikt. De gemeente heeft goed bijgedragen aan de huisvestingsopgave; lokaal én regionaal. Dit betekent dat de gemeente geen grootschalige woningbouw meer voor ogen heeft. Dit betekent echter niet dat helemaal gestopt wordt met bouwen. Het betekent wel dat voor plekken die vrij zijn of vrij komen weloverwogen bekeken wordt óf en hoe daar gebouwd wordt.

Duurzame energie is ook een belangrijk uitgangspunt. Nieuwe woningen en gebouwen zijn (nagenoeg) energieneutraal en worden, als dat haalbaar is, niet meer aangesloten op gas. Het warmtenet is een serieus alternatief. Ook bestaande woningen zullen in de toekomst gefaseerd van het gas af moeten.

Toetsing

Het beoogde project is al voorgesteld aan de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Het beoogde project voorziet in de transformatie van horeca naar drie woningen. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die niet leidt tot een uitbreiding van het bebouwde gebied. Vanuit stedenbouw en welstand is positief gereageerd. Vanuit ruimtelijk perspectief is het plan voorstelbaar.

Daarnaast worden de woningen gasloos uitgevoerd.

Het voorliggende project past goed binnen de uitgangspunten van het coalitieakkoord.

4. Verkeer en parkeren

4.1. Wettelijk kader

De 'Parapluherziening Parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht', is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 augustus 2019. Hier maakt de parkeernota 'Nieuwe ontwikkelingen 2018' onderdeel vanuit.

4.2. Verkeersafwikkeling en verkeersgeneratie

Toetsing

Het projectgebied wordt zowel door de Dorpsstraat als de Sandelingenlaan ontsloten. In westelijke richting kan via de Achterambachtseweg Ridderkerk (Rijsoord), Heerjansdam en Zwijndrecht bereikt worden. In oostelijke richting kan afgewikkeld worden via de Reeweg of de Kerkstraat. Hier kan het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht bereikt worden en op grotere afstand, de snelwegen A16 en A15.

De benoemde wegen beschikken tevens over voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie behorend bij de drie nieuwe woningen af te kunnen wikkelen. Daarbij hebben het huidige café en de slijterij ook een verkeersaantrekkende werking. De beoogde ontwikkeling zorgt dus niet voor meer verkeersdruk op de omliggende wegen.

4.3. Parkeren

Toetsing

Volgens de parkeernota 'Nieuwe ontwikkelingen 2018', onderdeel van de parapluherziening, is de locatie aangewezen als *rest bebouwde kom*.

De drie nieuw te realiseren woningen worden ingedeeld als 'tussenwoning/hoekwoning'. Hiervoor geldt een kengetal van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor drie woningen betekent dit dus 6 parkeerplaatsen. Elke woning wordt voorzien van twee parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt dus voldaan aan de parkeerbehoefte. Bij de woningen is voorzien in bergingen die voldoende ruimte bieden voor de behoefte aan de stalling van fietsen.

Aanvullend zijn berekeningen uitgevoerd conform artikel 4.2.2 van de toelichting van de gemeentelijke "Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018". Hierbij wordt gebruik gemaakt van het bepaalde in tabel 6.3/7 van de ASSV 2012 dan wel tabel 7 van de CROW-publicatie 317.

Daaruit blijkt dat er 0,3 parkeergelegenheid te kort komt. Dit komt overeen met wat in de tabel van bijlage 2 van de gemeentelijke parkeernota staat opgenomen voor bezoeker parkeren.

Voor bezoeker parkeren zijn voldoende mogelijkheden in de directe omgeving.

5. Water

5.1. Wettelijk kader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Omgevingsvisie

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Van H tot Z (2003)

Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld, omdat de stedelijke watersystemen van beide gemeenten een zodanige samenhang vertonen dat ze niet los van elkaar gezien kunnen worden. Het doel van het plan is om te komen tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd. Deze doelstelling wordt in het plan geconcretiseerd en vastgelegd. Vervolgens worden doelen vertaald naar de benodigde maatregelen (tot 2010) om deze te realiseren. Het plan geeft aan op welke termijn de maatregelen worden gerealiseerd, wie ze uitvoert en hoe ze worden gefinancierd. Daarnaast is een toekomstvisie voor de langere termijn (2020) voor het bestaand stedelijk gebied opgesteld.

Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023

De gemeente heeft als taak om voor de riolering te zorg: de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 - 2023 staat hoe de gemeente met deze drie zorgplichten omgaat. Belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de rioleringszorg zijn de klimaatverandering, duurzaamheid, integraal werken en implementatie Bestuursakkoord Water door samenwerking in de afvalwaterketen. Waar zinvol en mogelijk worden duurzaamheidsaspecten geïmplementeerd.

In het GRP wordt teruggeblikt op het GRP 2015-2018, er is gestructureerd en planmatig gewerkt. De rioleringszorg is onder controle en de taken worden goed en doelmatig uitgevoerd. De komende planperiode wordt gezorgd dat de riolering goed blijft functioneren en verbeteren waar nodig, vooral gericht op klimaatadaptie en duurzaamheid. Tot slot wordt benoemd welke kosten hieraan verbonden zijn.

5.2. Toetsing projectgebied

Het projectgebied is niet in de buurt gelegen van primaire- of regionale waterkeringen zoals opgenomen in de legger van Waterschap Hollandse Delta.

Daarnaast is geen oppervlaktewater gelegen in of nabij het projectgebied. Het projectgebied is daarom ook niet gelegen in een kernzone of beschermingszone.

Wel is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen ter hoogte van de Dorpsstraat. Een gedeelte van deze dubbelbestemming valt over het noordelijke deel van het gebouw (projectgebied). Binnen deze dubbelbestemming gelden bouwregels. Doordat de beoogde ontwikkeling inpandig plaatsvindt en geen nieuwbouw is voorzien, vormt de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering geen belemmering voor de ontwikkeling.

Als gevolg van onderhavige ruimtelijke motivering vindt er geen verandering plaats met betrekking tot het waterbergend vermogen van het perceel, omdat sprake is van een interne transformatie.

De woningen sluiten aan op het al bestaande rioleringsstelsel waarop het gebouw in de huidige situatie op aangesloten is.

Uitgaande van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn met betrekking tot onderhavig project. Gelet op een en ander is het project niet in strijd met waterbelangen.

6. Milieu

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan, dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ruimtelijke aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van milieu. Het gaat hier om de volgende aspecten:

- bedrijven en milieuzonering (paragraaf 5.1)
- geluid (paragraaf 5.2);
- luchtkwaliteit (paragraaf 5.3);
- externe veiligheid (paragraaf 5.4);
- bodem (paragraaf 5.5);
- duurzaamheid (paragraaf 5.6);
- Besluit milieueffectrapportage en gezondheid (paragraaf 5.7).

6.1. Bedrijven en milieuzonering

6.1.1. Wettelijk kader

Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van bedrijven te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen en dienen als handvat om concrete situaties maatwerk te kunnen leveren.

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsterrein een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

6.1.2. Toetsing projectgebied

Direct grenzend aan het plangebied ligt een horeca bestemming, waar het Chinese restaurant 'Mandarijn City' gevestigd. Ook grenst direct aan het projectgebied een dienstverlening bestemming, waar een kapper gevestigd is. Volgens de bestemmingsomschrijvingen van zowel de bestemming Horeca als Dienstverlening, zijn hier enkel bedrijven toegestaan behorend tot milieucategorie 1 van Bedrijven en Milieuzonering. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor geur en/of geluid ten opzichte van een gebied bekend als 'rustige woonwijk'.

Op circa 35 meter van het projectgebied ligt tevens een kantoorbestemming, ook met een richtafstand van 10 meter.

Door de variatie aan bestemmingen in de directe omgeving van het projectgebied kan gesproken worden van een 'gemengd gebied'. Hierdoor mag de richtafstand met 1 stap teruggenomen worden voor wat betreft deze aspecten. In voorliggend geval vervallen de richtafstanden, omdat dit dan uitkomt op 0 meter.

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

6.2. Geluid

6.2.1. Wettelijk kader

Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen) en woonwagendplaatsen beschouwd.

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

6.2.2. Toetsing projectgebied

Met voorliggende ontwikkeling worden drie woningen gerealiseerd. Woningen zijn milieugevoelige functies.

Voor de nieuwbouw van de woningen is zekerheidshalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (zie bijlage 1).

Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt, veroorzaakt het wegverkeer op de Sandelingenstraat een geluidsbelasting die hoger bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager bedraagt dan de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor het wegverkeerslawaai dient onderzocht te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn.

Er kan uitsluitend een hogere grenswaarde worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege een weg, onvoldoende doeltreffend zal

zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het wegverkeerslawaaï ten gevolge van wegverkeer op de Sandelingenstraat kan worden gereduceerd door het toepassen van een geluidsreducerend wegdek of door het plaatsen van een geluidsscherm. Verwacht kan worden dat het aanbrengen van een stil wegdek zal stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard.

Een geluidsscherm zal in verband met de benodigde afmetingen (lengte en hoogte) zeer waarschijnlijk stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn dan ook niet nader onderzocht.

Er dienen dan ook hogere waarden te worden aangevraagd.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft een beleidskader opgesteld waarin is omschreven onder welke voorwaarden de gemeente medewerking verleent aan het vaststellen van een hogere waarde.

Zoals blijkt uit de berekeningsresultaten, wordt ter plaatse van de drie geprojecteerde woningen de volgende geluidsbelastingen L_{cum} berekend:

<u>Woning 1</u>		<u>Woning 2</u>		<u>Woning 3</u>	
Noordgevel	53/ 53 dB	Noordgevel	54/ 55 dB	Oostgevel	51 dB
Oostgevel	50 dB	Westgevel	58 dB	Zuidgevel	59 dB
Zuidgevel	53 dB	Zuidgevel	59/ 58 dB	Westgevel	57 dB

De woningen 1 en 3 beschikken over een geluidsluwe gevel als bedoeld in het gemeentelijke geluidsbeleid. Bij woning 2 wordt niet aan de eis van een geluidsluwe gevel voldaan omdat er geen gevel aanwezig is waarbij de geluidsbelasting ≤ 53 dB bedraagt.

Ter plaatse van eventuele buitenruimten is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde en deze buitenruimten zijn derhalve niet als geluidsluw aan te merken. Omdat hier sprake is van een aanwezige situatie kan de oriëntatie van de eventuele buitenruimten echter niet worden veranderd. Hiermee wordt niet aan het gemeentelijke geluidsbeleid voldaan.

Om de realisatie van de woningen 2 en 3 mogelijk te maken, worden burgemeester en wethouders gevraagd om de vaststelling van ten hoogste toelaatbare waarden vanwege wegverkeer. Het Hogere waarden besluit wordt tezamen met het ontwerpvergunning ter visie gelegd.

Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.3. Luchtkwaliteit

6.3.1. Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

De Wet luchtkwaliteit stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde ($1,2 \mu g/m^3$ PM_{10} of NO_2 en $0,75 \mu g/m^3$ $PM_{2,5}$ jaargemiddeld);
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

6.3.2. Toetsing projectgebied

Het onderhavige project is zodanig kleinschalig dat hierop het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen’ van toepassing is. De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen. Bovendien is geen sprake van een extra functie, maar van transformatie. Hierdoor is geen sprake van een toename van bijvoorbeeld verkeersbewegingen of de aanwezigheid van stookinstallaties als gevolg van dit plan.

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het projectgebied ook geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.4 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de verlening van de vergunning.

6.4. Externe veiligheid

6.4.1. Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid (BEVT) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. EV-risico's kunnen ook relevant zijn vanuit risicovolle activiteiten met veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit of uit het Vuurwerkbesluit

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

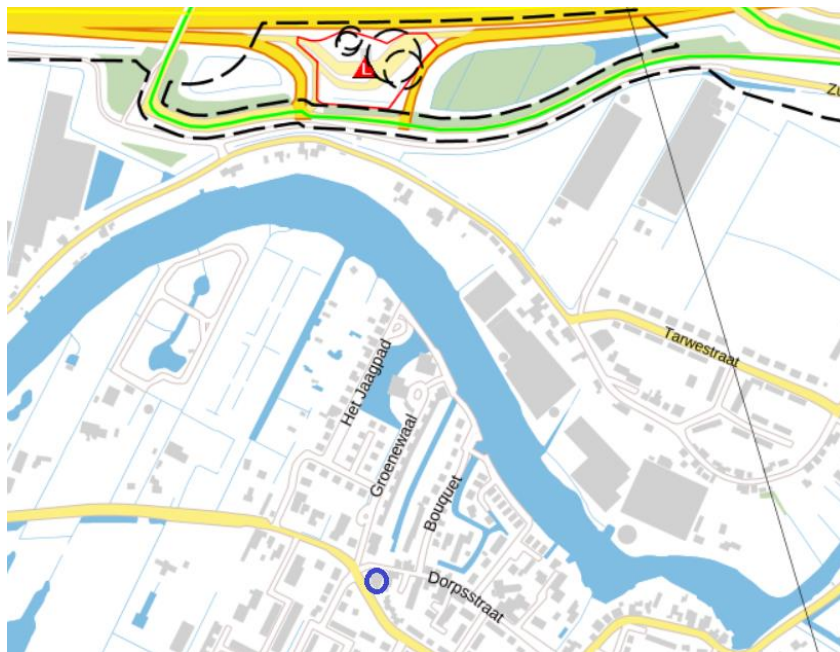
Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

In het kader van het project moet verder bekeken worden of er in of in de nabijheid van het project sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Verder moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water.

6.4.2. Toetsing projectgebied



Figuur 5: Afstand projectgebied (blauwe cirkel) tot risicovol transport en/of inrichtingen. (Bron: risicokaart.nl)

In bovenstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Ten noorden van het projectgebied is de Rijksweg A15 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het voorgenoemde traject (Knooppunt Ridderkerk Zuid – afrit 21) van de A15 is opgenomen in het Basisnet en heeft een veiligheidszone van 63 meter, gemeten vanuit de as van de weg, alsmede een plasbrandaandachtsgebied. Zowel de veiligheidszone als het plasbrandaandachtsgebied reiken niet tot het voorliggende projectgebied, dat op een afstand van circa 730 meter is gelegen.

Het invloedsgebied van de A15 wordt bepaald door de stofgroep die de grootste effectafstand heeft in geval van een incident, in voorliggend geval is dat LT2 (toxische vloeistoffen). De stofgroep LT2 heeft een invloedsgebied van 950 meter.

Aangezien het hier enkel gaat om een functiewijziging en het aantal aanwezige personen niet significant wijzigt, kan worden onderbouwd dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het groepsrisico. Immers in de bestemde situatie kan al rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de nodige medewerkers en bezoekers.

Relevant is dat ook sprake is van tussengelegen bebouwing die een buffer vormt bij het optreden van eventuele calamiteiten, terwijl de bestaande infrastructuur optimaal is ingericht om bij een eventuele calamiteit van de calamiteit weg te kunnen vluchten.

De toekomstige bewoners zijn over het algemeen zelfredzaam of in staat minder zelfredzame personen hulp te bieden. Daarnaast zijn er voldoende overzichtelijke vluchtroutes om snel en veilig te kunnen vluchten bij eventuele calamiteiten.

Binnen de beoogde functie 'wonen' zijn geen risicovolle activiteiten mogelijk, waardoor er geen nieuwe risico's kunnen worden veroorzaakt vanuit het projectgebied, naar de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen relevante risicofactoren aanwezig zijn in de directe omgeving.

6.5. Bodem

6.5.1. Wettelijk kader

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

6.5.2. Toetsing projectgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in het in pandig realiseren van woningen in een gebouw dat reeds bestemd is voor langdurende menselijk verblijf. Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Dit betekent dat er geen noodzaak is om de kwaliteit van de bodem te beoordelen ter realisatie van het project.

6.6. Duurzaamheid

6.6.1. Wettelijk kader

Het rijk wil het gebruik van hernieuwbare energiebronnen (de nieuwe term voor duurzame energie) stimuleren. De Europese doelstelling voor hernieuwbare energie is hiervoor leidend.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft als ambitie energieneutraal en aardgasvrij te zijn in 2050.

6.6.2. Toetsing projectgebied

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van een horecagelegenheid naar drie woningen op het perceel. Bij de invulling hiervan dient rekening te worden gehouden met de duurzaamheidsambitie van de gemeente. De woningen voldoen qua energieconsumptie aan de stand der techniek (moderne bouwmaterialen, isolatie, etc.). De woningen worden niet op het gas aangesloten.

6.7. Besluit milieueffectrapportage

6.7.1. Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectrapportage opgesteld moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat valt onder de bijlage onder C van het Besluit milieueffectrapportage of een project waarbij projecten die vallen onder de bijlage onder D van het Besluit milieueffectrapportage.

Voor een project dat valt onder D van het Besluit milieueffectrapportage dient een zogenaamde aanmeldnotitie te worden overlegd aan het bevoegd gezag. Voor projecten die genoemd zijn in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage maar die de drempelwaarde niet overschrijden dient in principe een milieueffectbeoordeling te worden uitgevoerd. Een dergelijke activiteit kan als MER-plichtig worden aangemerkt als rekening wordt gehouden met significante effecten op het milieu.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) wordt nader verduidelijkt wanneer een bepaalde ontwikkeling valt onder de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er dient rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de ontwikkeling een rol spelen.

6.7.2. Toetsing projectgebied

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats op een reeds bebouwd perceel.

Er is sprake van in pandige transformatie van een horecagelegenheid naar drie woningen. Het bebouwde oppervlak zal niet toenemen, noch zal sprake zijn van een gebruiksintensivering op het perceel. Gelet op een en ander is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in D11.2 van de bijlage Besluit milieueffectrapportage.

7. Natuur

7.1. Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels. De internationale verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn vanaf 1 januari 2017 verwerkt in de Wet Natuurbescherming.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Voorheen was dit netwerk bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN/EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

7.2. Toetsing projectgebied

Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming is het verboden om zonder vergunning projecten of andere handelingen uit te voeren die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de habitats in de aangewezen gebieden kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Er worden geen effecten verwacht zoals versnippering of verzuring op eventuele natuurgebieden in de omgeving. Dit omwille van de volgende omstandigheden:

- De woningen worden gerealiseerd middels verbouw i.p.v. sloop en nieuwbouw, waardoor de stikstofemissie tijdens de bouwfase zeer beperkt zal zijn;
- Het gebouw is in de huidige situatie verwarmd met een aardgasgestookte CV-installatie, terwijl de nieuwe woningen gasvrij zullen worden uitgevoerd;
- Van het café/slijterij overeenkomstig de thans bestemde situatie mag reeds de nodige verkeersaantrekkende werking mag worden verwacht van de huidige situatie.

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Op een afstand van circa 2,9 km ligt het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Op een afstand van circa 1,3 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 4,1 km ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 4 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

De beoogde ontwikkeling betreft de omvorming van een horecagelegenheid tot 3 woningen. Ten opzichte de huidige situatie leidt de beoogde ingreep mogelijk tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben. Gedurende de aanlegfase kan er een beperkte en tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en transportbewegingen (het 'projecteffect'). In de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) wordt uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Emissie woning tijdens gebruiksfase: geen;
- Emissie uit verkeer tijdens gebruiksfase: 0,27 kg NOx per woning;
- Emissie uit de aanlegfase (mobiele werktuigen en transport): 3 kg NOx per woning.

Gezien er sprake is van een grote afstand (2,9 km) tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en in de gebruiksfase sprake is van een afname in stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op 5 oktober 2020 heeft een quickscan ecologie plaatsgevonden op de planlocatie. Zie ook bijlage 2 bij de toelichting.

De planlocatie beschikt mogelijk over verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Echter ontstaan geen negatieve effecten (c.q. wegnemen hiervan) door de beoogde ontwikkelingen. Ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden aan het stucwerk dienen 4 vleermuiskasten geplaatst te worden en de scheur vlak voor de start van de werkzaamheden onderzocht te worden op vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie natuur

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreep padden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

- Voor de start van de renovatiewerkzaamheden aan het stucwerk aan de noordgevel van het pand dienen ruim van te voren 4 vleermuiskasten opgehangen te worden aan bebouwing (aan bomen heeft niet de voorkeur) in de directe omgeving van de planlocatie. Daarna dient de scheur vlak voor de start van de renovatiewerkzaamheden door een ecooloog met een endoscoop onderzocht te worden op de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Wanneer deze niet aanwezig zijn kan gestart worden met de werkzaamheden. Wanneer deze wel gevonden worden is dit niet mogelijk.
- De renovatiewerkzaamheden van de gevel dienen te worden opgestart en uitgevoerd buiten het broedseizoen van huismus en gierzwaluw (medio maart t/m eind september). Nesten van de huismus en gierzwaluw zijn jaarrond beschermd en mogen niet verstoord (bijvoorbeeld door het plaatsen van een steiger waardoor de aanvliegroute belemmerd wordt) en/of verwijderd worden zonder ontheffing van de Wet nb. De inpandige werkzaamheden leiden niet tot negatieve effecten op beschermde soorten en kunnen elk moment opgestart worden.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

De omvorming van de horecagelegenheid naar 3 woningen aan de Dorpsstraat 62 te Hendrik-Ido-Ambacht is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

8. Archeologie en cultuurhistorie

8.1. Wettelijk kader

Nationaal beleid

In het Bro is vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanaf 1 januari 2012 is in het Bro vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van deze plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van toepassing. Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Voor 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

Gemeentelijk beleid

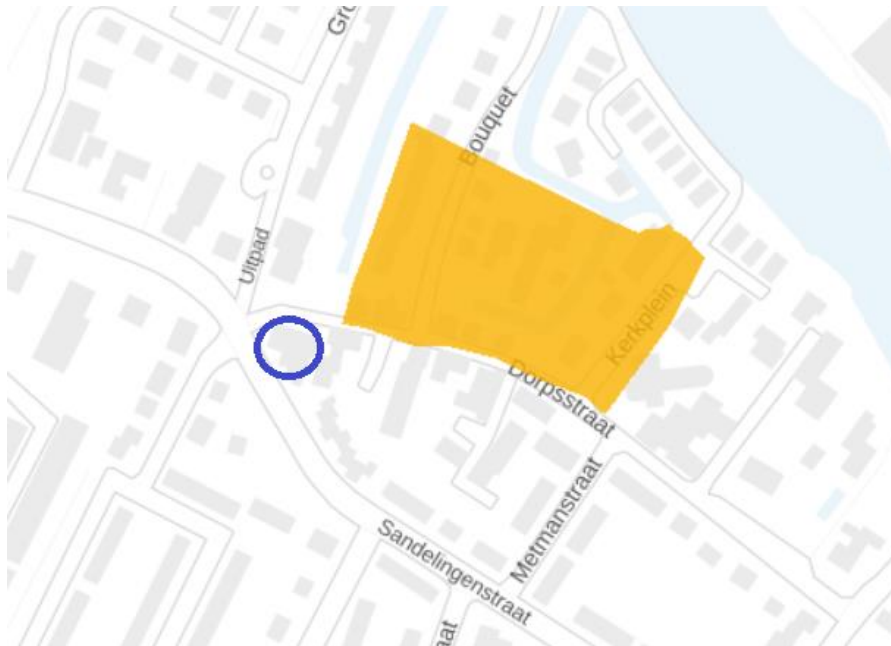
Het gemeentelijk archeologiebeleid is op 13 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart is weergegeven waar in de gemeente (en in welke mate) kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone (VAW). Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen gekoppeld, die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is.

8.2. Toetsing projectgebied

Cultuurhistorische waarden

Onderhavige projectlocatie bevat volgens de Cultuurhistorische waardenkaart zelf geen cultuurhistorische waardevolle elementen. Ook is het gebouw niet aangewezen als Rijks of gemeentelijk monument.

Tegenover de noordzijde van het projectgebied is een gebied aangeduid als terrein van provinciaal belang. Hier bevinden zich resten van het versterkte huis Bouquet, gedateerd uit de Late Middeleeuwen.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische atlas Provincie Zuid-Holland en projectgebied (blauwe cirkel) (bron: Cultuur historische atlas)

Archeologie

Volgens de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart geldt ter plaatse van het projectgebied de verwachtingswaarde AW1, waarbij bij ingrepen dieper dan 35 cm en groter dan 100 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een in pandige transformatie van een horecagelegenheid naar drie woningen. De verbouwing zal zonder relevante grondroering worden uitgevoerd. Grondroerende werkzaamheden overschrijden geen van de opgenomen oppervlaktes of dieptes.

Zowel het aspect Cultuurhistorie als Archeologie vormen geen belemmering voor de realisatie van het project.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een ruimtelijk plan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. Als alternatief hiervoor kan een anterieure overeenkomst worden afgesloten en daar is in onderhavige situatie voor gekozen.

Het onderhavige project betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Er zijn geen gemeentelijke kosten aan verbonden. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het project economisch uitvoerbaar geacht. Overige gemeentelijke kosten kunnen in rekening worden gebracht via een anterieure overeenkomst en op grond van de Legesverordening.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavige vergunning is ingediend, heeft het nodige vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden.

Tevens is het project gedeeld met de directe burens (eigenaren Chinees Indisch restaurant De Mandatijn) van het gebouw. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het project.

10. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande situatie. Er zijn dan ook geen bezwaren ten aanzien van onderhavige bestemmingsplanherziening.

Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 – Quicksan ecologie