



Locatie Blaak

Ridderkerk

Ruimtelijke onderbouwing

Locatie Blaak

Ridderkerk

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Waal
J. Oosterman
Schiedamsedijk 22
3130 AD Vlaardingen



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K21483
Datum: 17-3-2023
Titel: Ridderkerk, Locatie Blaak
Projectleider: P. Keizer MSc
Auteur: P. Keizer MSc en R. Hoekstra MA





Inhoud

1	Inleiding.....	10
1.1	Aanleiding.....	10
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	10
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	12
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	14
2.1	Bestaande situatie.....	14
2.2	Gewenste situatie.....	16
2.3	Stedenbouwkundig perspectief.....	17
3	Beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	20
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	22
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	23
3.3	Regionaal beleid	23
3.3.1	Regioakkoord 2018-2030.....	23
3.4	Gemeentelijk beleid.....	24
3.4.1	Omgevingsvisie Ridderkerk 2035	24
3.4.2	Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026	25
4	Uitvoeringsaspecten	27
4.1	Flora- en fauna.....	27
4.1.1	Wettelijk kader.....	27
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten.....	27
4.1.3	Conclusie.....	28
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	29
4.2.1	Cultuurhistorie	29
4.2.2	Archeologie	30
4.2.3	Onderzoek.....	30
4.3	Verkeer en parkeren	31
4.3.1	Verkeer.....	31
4.3.2	Parkeren.....	31
4.4	Luchtkwaliteit.....	32
4.4.1	Wettelijk kader.....	32
4.4.2	Beoordeling	33
4.4.3	Conclusie.....	33
4.5	Bodemkwaliteit	34
4.5.1	Wettelijk kader.....	34
4.5.2	Beoordeling	34
4.5.3	Conclusie.....	35



4.6	Geluidhinder	35
4.6.1	Wettelijk kader.....	35
4.6.2	Onderzoek.....	36
4.6.3	Conclusie.....	36
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	36
4.7.1	Wettelijk kader.....	36
4.7.2	Beoordeling	37
4.7.3	Conclusie.....	38
4.8	Externe veiligheid.....	38
4.8.1	Wettelijk kader.....	38
4.8.2	Beoordeling	40
4.8.3	Beknopte verantwoording groepsrisico A15/A16.....	41
4.8.4	Conclusie.....	42
4.9	Kabels en leidingen.....	42
4.10	Water.....	42
4.10.1	Inleiding.....	42
4.10.2	Beleidskader	42
4.10.3	Beoordeling	44
4.10.4	Conclusie.....	44
4.11	Duurzaamheid.....	44
4.11.1	Duurzame leefomgeving	44
4.11.2	Klimaatbestendigheid.....	44
4.11.3	Energietransitie	45
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	45
4.12.1	Wettelijk kader.....	45
4.12.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....	45
4.12.3	Conclusie.....	46
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6	Eindconclusie	48

Bijlagen:

- Quickscan Flora en Fauna – Elzerman Ecologisch Advies – 1 juni 2018 – Kenmerk 2018-N16
- Bomen Effect Analyse – Terra Nostra – 23 mei 2019 – Kenmerk 335.3373
- Archeologisch onderzoek - Synthegra Archeologie – 12 januari 2022 – Kenmerk S210086
- Verkennend Bodemonderzoek – Tritium Advies – 8 juni 2021 – Kenmerk 2104/240/MP-01
- Akoestisch onderzoek – SPA WNP Ingenieurs – 15 december 2021 – Kenmerk 22100515.r01
- Resultaat Digitale Watertoets – 24 november 2021
- Nota zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning – gemeente Ridderkerk – Kenmerk R220312413



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nabij het centrum van Ridderkerk bevindt zich aan de Blaak een tweetal appartementencomplexen (nummers 1 t/m 95). Deze appartementen staan bekend als 'de Blaakflats'. De twee appartementencomplexen zijn verouderd. Initiatiefnemer, Wooncompas, is voornemens om beide appartementencomplexen te slopen. Ter plaatse van het zuidelijke appartementencomplex, nummers 1 t/m 31), worden de bestaande 16 appartementen gesloopt ten behoeve van zeven grond gebonden woningen met tuin. Het andere appartementencomplex, goed voor 32 appartementen, wordt gelijktijdig gesloopt. Hier wordt een nieuw appartementencomplex ten behoeve van 30 appartementen gerealiseerd. Beide ontwikkelingen maken deel uit van de herontwikkeling van de Blaak. Voor de realisatie van de grondgebonden woningen en het nieuwe appartementencomplex moeten twee procedures doorlopen worden daar beide initiatieven niet gerealiseerd kunnen worden op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van de realisatie van het nieuwe appartementencomplex kan afgeweken worden van het bestemmingsplan middels een van de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht zijn opgenomen.

Voor het realiseren van de grondgebonden woningen kan met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. Deze ruimtelijke onderbouwing behoort dan ook tot de aanvraag omgevingsvergunning voor de grondgebonden woningen.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Blaak te Ridderkerk. De Blaak is gesitueerd in het centrum van Ridderkerk. In de omgeving vindt men allerlei voorzieningen. Op de planlocatie staat momenteel een appartementencomplex. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Ridderkerk, sectie H, perceel 6834. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 937 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ridderkerk op 22 mei 2017.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor;

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument": tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend voor gestapelde woningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

Ook rust op een deel van de planlocatie de bestemming 'Tuin'.

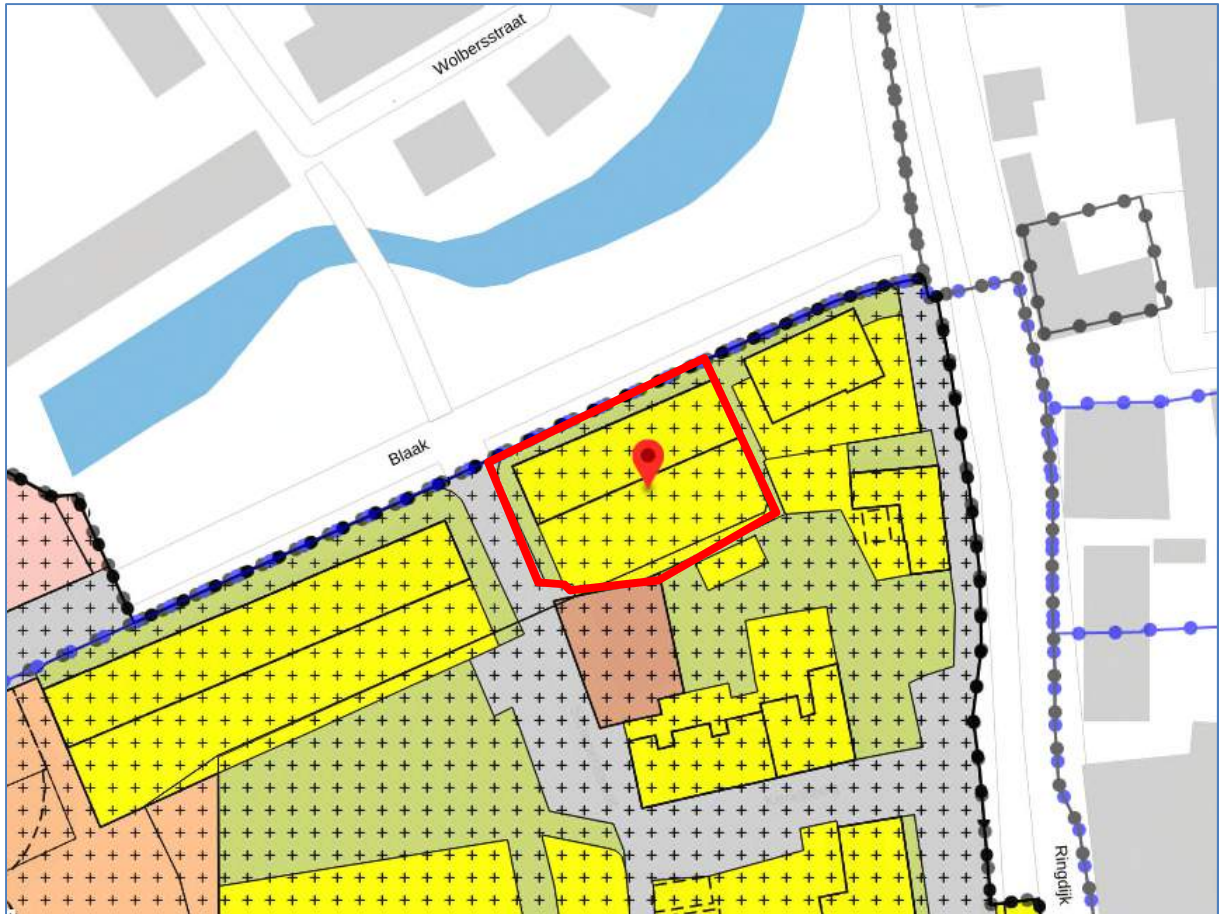
- a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument.

Op de planlocatie is tevens een dubbelbestemming inzake archeologie gesitueerd. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Binnen het bouwvlak is uitsluitend gestapeld bouwen toegestaan tot een maximale goothoogte van 12 meter.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat het niet is toegestaan grondgebonden woningen te realiseren op deze locatie aangezien er conform het bestemmingsplan uitsluitend gestapeld bouwen is toegestaan. Eveneens is het niet toegestaan binnen de bestemming 'Tuin' gebouwen te bouwen. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om uw voornemen planologisch te regelen.





Figuur: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In 1957 is aan de Blaak in Ridderkerk een appartementencomplex met 16 huurappartementen gerealiseerd. Het appartementencomplex heeft een oppervlakte van ongeveer 355 m². De appartementen zijn verdeeld over vier bouwlagen. Elk appartement beschikt over een twee balkons. Eén balkon bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. Het tweede balkon bevindt zich aan de achterzijde van het appartement. Tevens bevinden zich aan de achterzijde van het appartementencomplex nog een (groene) buitenruimte.

Het plangebied is ontsloten via de Blaak. De Blaak is aan de westzijde, richting het centrum, een doodlopende straat. De Blaak is aan de oostzijde wel bereikbaar via de Benedenrijweg, de Kerkstraat en de Schepenstraat. Tevens is de Blaak halverwege te bereiken via de Schepenstraat, de Kerkstraat en Kerksingel. Parkeren gebeurt uitsluitend in de openbare ruimte nabij de planlocatie. Aan de voorzijde van de planlocatie zijn diverse parkeervlakken gepositioneerd.

Het plangebied grenst aan meerdere zijden aan vergelijkbare woningbouw. Zo bevinden zich aan de overzijde van het plangebied, gescheiden door water, eveneens grondgebonden woningen (gelegen aan de Wolbersstraat). Daarnaast bevinden zich in het zuiden eveneens verschillende woningen. Daarnaast ligt ten zuiden van het plangebied de Singelkerk en het Verenigingsgebouw Obadja. Aan de oost- en westzijde van het plangebied bevinden zich verschillende centrumfuncties, zoals diverse speciaalzaken, horeca en een supermarkt.



Figuur: bestaand appartementencomplex aan de Blaak.





Figuur: Inrichting de Blaak met parkeerplaatsen en doodlopende weg voor autoverkeer.



Figuur: Inrichting de Blaak met parkeerplaatsen.





Figuur: Naastgelegen rijwoningen en te slopen appartementencomplex.

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt het appartementencomplex gesloopt. Op dezelfde positie worden zeven eengezinswoningen gerealiseerd. Het realiseren van deze rijwoningen sluit stedenbouwkundig aan bij de naastgelegen rijwoningen aan de Blaak. De zes linker woningen krijgen de voordeur aan de kant van de Blaak. Bij de zevende woning, de eindwoning, komt de voordeur aan de zijde van de Schepenstraat. De woningen betreffen allen huurwoningen.

De woningen krijgen een oppervlakte van 101 m², verdeeld over drie verdiepingen. Daarnaast krijgt iedere woning aan de achterzijde, in het zuid(oosten) een tuin. In de tuin wordt tevens voor elke woning een berging gerealiseerd. De bergingen hebben ieder een oppervlakte van 5 m². Via de Schepenstraat wordt een achterpad gecreëerd waardoor de woningen en tuinen ook via de achterzijde van het perceel te bereiken zijn. Parkeren gebeurt in de gewenste situatie net als in de huidige situatie in de openbare ruimte in de daarvoor aanwezige steekvakken en langspaarkeervakken.

De herontwikkeling ter plaatse van het betreffende appartementencomplex maakt onderdeel uit van de beoogde herontwikkeling van Woningstichting Wooncompas aan de Blaak. Naast de realisatie van de zeven eengezinswoningen, bestaat het voornemen om ook het tweede appartementengebouw aan de Blaak te slopen.



2.3 Stedenbouwkundig perspectief

De twee bouwvlakken liggen tussen de lagere bebouwing ten oosten van de Blaak (één à twee lagen + kap) en de bebouwing aan het Koningsplein (zes lagen). De eengezinswoningen sluiten qua hoogte aan bij de bebouwing ten oosten van het plan, waar het appartementengebouw een hoogte krijgt die tussen de twee aanwezige hoogtes in ligt. Zo vormen de twee nieuwe gebouwen een rustige overgang van laag naar hoger.

Hoewel het twee verschillende gebouwen zijn, met elk een eigen karakter, vormen ze samen de toegang naar de Schepenstraat. Beide gebouwen openen zich naar deze doorgang. Bij het appartementengebouw betekent dit dat de hoofdentree zich op deze plek bevindt. Bij de eengezinswoningen is de voordeur in de kopgevel geplaatst, waardoor deze gevel van een typische (gesloten) zijgevel in een voorgevel verandert.

De kopgevel van de eengezinswoning past daarmee goed bij de kopgevels verderop in de straat, elk met deuren aan de straat, zie bijgevoegd beeld.

De gebouwen zullen iets dichterbij elkaar komen te staan, dan in de oude situatie het geval was. Echter, de beschikbare vrije breedte voor verkeer blijft gelijk. Nu wordt de vrije breedte begrensd door hoge heggen aan weerszijden op de kavelgrens. Straks zal de heg aan de zijde van de eengezinswoningen ca 1,2 m terug gelegd worden ten opzichte van de kavelgrens, deze breedte wordt opgevuld met laagblijvend groen (zie bijgevoegde situatietekening). Aan de zijde van de appartementen vervalt de heg geheel en maakt deze plaats voor een pleintje, waaraan bergingen en het achterpad liggen. Er zullen twee bomen terug geplant worden, waarbij de boom op het pleintje een boombank om zich heen krijgt. De beschikbare vrije breedte voor wandel- fiets- en autoverkeer blijft dus gelijk, maar het zicht in de doorgang zal ruimer worden.



Figuur: Naastgelegen rijwoningen en te slopen appartementencomplex.





Figuur: impressie 7 grondgebonden woningen.

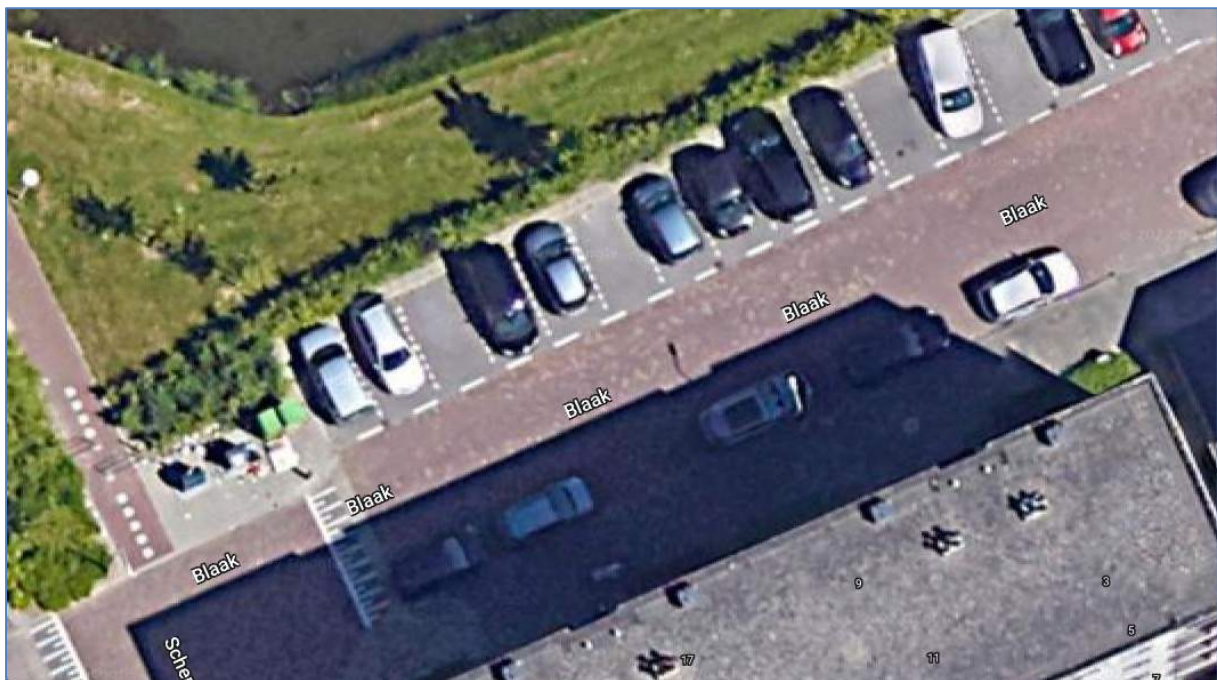


Figuur: impressie kopgevel Schepenstraat.





Figuur: impressie 7 grondgebonden woningen.



Figuur: Parkeervakken en langsparkeren in het openbaar gebied voor de planlocatie.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als Rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met Rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder Rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een project dat wordt uitgevoerd in het kader van het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.



In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de vervangende nieuwbouw van 7 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het bouwvolume binnen het bestaand bebouwd gebied in Ridderkerk wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en er dient derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 augustus 2020 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie Zuid-Holland geconsolideerd vastgesteld. Op 23 maart 2021 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Herziening 2021 van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld. Dit betreft een partiële wijziging van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

De omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de provincie weer op de middellange termijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast voorziet de Omgevingsvisie in een paragraaf over verstedelijking en wonen. De provincie voorziet samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties op regionaal niveau in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment). De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. De voorkeur gaat uit naar woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied zorgt voor het behoud van een open landschap, maar ook biedt de stad een aantrekkelijke leefomgeving en daarmee een attractief woonmilieu.

De provincie legt een belangrijke rol bij de gemeente. Hierop wordt in de paragrafen 3.3 nader ingegaan.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het gestelde in het provinciale beleid. Het plan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het binnenstedelijk gebied van Ridderkerk. Met het realiseren van het voorgenomen plan worden wooneenheden binnen bestaand stedelijke gebied gerealiseerd. Er zijn vanuit de provinciale omgevingsvisie geen belemmeringen voor de ontwikkeling.



3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is geconsolideerd vastgesteld door de Provinciale Staten op 1 augustus 2020. In de omgevingsverordening zijn verschillende verordeningen samengevoegd om een duidelijk overzicht te geven van de geldende regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. In de omgevingsverordening wordt middels regelgeving, vaak instructieregels, uitvoering gegeven aan het ruimtelijk beleid zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie.

Voor het plangebied gelden onder andere regels met betrekking tot het milieubeschermingsgebied voor grondwater en ontgrondingen. Tevens geldt voor het plangebied een verplicht peilbesluit. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen. Daarnaast dienen er bij ontwikkelingen geen strijdigheden te zijn met een regionale visie, bijvoorbeeld op het gebied van wonen.

Conclusie

Vanuit de provinciale omgevingsverordening bestaan er geen belemmeringen die invloed hebben op de beoogde ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regioakkoord 2018-2030

Op 28 juni 2017 is de actualisatie van de woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020 vastgesteld. Sinds januari 2017 is gewerkt aan een actualisatie van de woonvisie met als doel in 2018 nieuwe woningmarktafspraken vast te stellen. Het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' is op 23 januari 2019 vastgesteld. In het Regioakkoord maken veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. Tevens zetten de gemeenten en de woningcorporaties zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

Voor Ridderkerk geldt dat de totale voorraad in 2017 bestond uit 20.790 woningen. Door 830 woningen te realiseren in de periode tot 2030 wil de gemeente Ridderkerk uiteindelijk uitkomen op 21.620 woningen.

De woningbehoefteraming (WBR) is een berekening met binnenlands migratiesaldo-nul per gemeente (er is wél vestiging en vertrek met afwijkende samenstelling) of met andere woorden: er verlaten net zoveel woningzoekenden de gemeente als de gemeente verlaten. Dit is te zien als basisberekening: hoeveel woningen zouden er in theorie bij moeten komen als er per saldo geen (binnenlandse) winst of – verlies plaats zou vinden. Deze prognose is te gebruiken als een inschatting van de woningbehoefte van de eigen bevolking van een gemeente. De bevolkingsprognose (BP) zegt iets over potentiële marktkansen voor bouwprogramma's vanuit demografie. De bouwprogramma's van gemeenten zijn hierin doorgerekend, waarbij vanuit demografische ontwikkelingen wordt bekeken of er huishoudens zijn voor die woningen.

De WBR en BP geven op een verschillende manier een indicatie van de woningbehoefte. Het resultaat kan worden gebruikt op schaal van de woningmarkt van een regio of sub-regio. De cijfers zeggen nog niets over woonmilieu, voorkeuren of prijsklassen. Daarnaast moet er aandacht besteed worden of de juiste woningen op de juiste plek worden gerealiseerd en of de kansen voor betere spreiding van de sociale voorraad worden benut.



Conclusie

Het voorgenomen plan voorziet in de sloop van 16 appartementen ten behoeve van 7 eengezinswoningen. Daarmee draagt het plan niet bij aan het vergroten van het woningaanbod binnen de gemeente Ridderkerk, maar draagt het wel bij aan het creëren van een betere balans van het woningaanbod.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

Op 14 september 2017 heeft de gemeenteraad van Ridderkerk de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 vastgesteld. De omgevingsvisie is een van de hulpmiddelen om de gemeente Ridderkerk goed voorbereid te laten zijn op de toekomst en toekomstige ontwikkelingen. Het gemeentebestuur kijkt in de omgevingsvisie op een realistische manier, en zonder onhaalbare ambities, naar de toekomst. Deze omgevingsvisie gaat over het gehele grondgebied van Ridderkerk. Ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, cultureel erfgoed en ook de sociale component komen aan bod. De visie bestaat uit twee onderdelen:

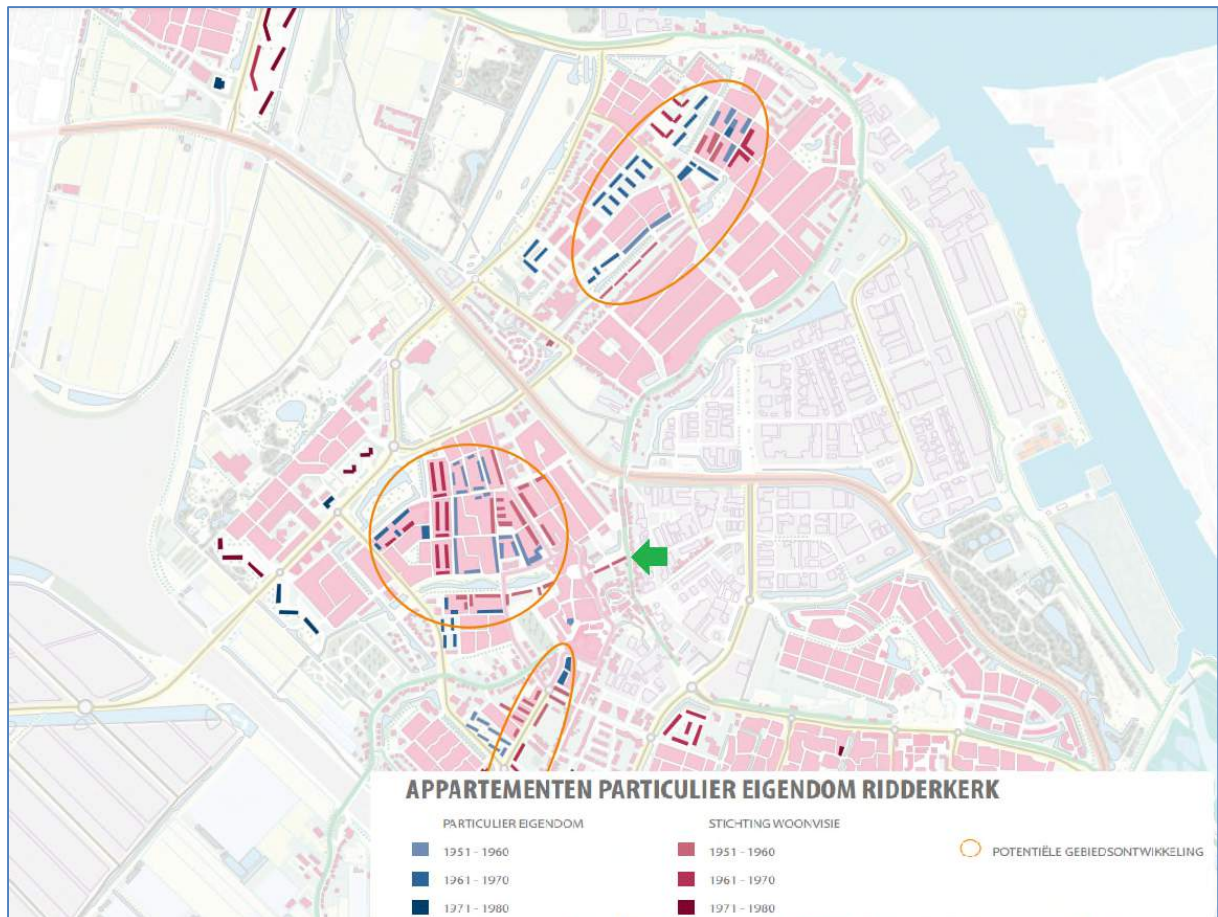
1. Een integrale visie voor Ridderkerk (2035): een strategische langetermijnvisie met hierin alle elementen die van belang zijn voor de inrichting van Ridderkerk. Rekening houdend met de ontwikkelingen en vereisten van de Omgevingswet om een omgevingsvisie op te stellen.
2. Een dynamisch uitvoeringsprogramma, waarin per opgave uit de visie beschreven is wat concreet gedaan wordt om de visie te realiseren. Het college kan het uitvoeringsprogramma tussentijds aanpassen, zonder daarbij afbreuk te doen aan de visie en de kaders die door de gemeenteraad zijn gesteld.

Aanleiding voor het opstellen van de omgevingsvisie zijn de 12 trends en ontwikkelingen waar de gemeente voor staat. Dit zijn onder andere de inwerkingtreding van de Omgevingswet, een toename in ouderen, vereenzaming en eenpersoonshuishoudens en een toename in de verstedelijkingsdruk. De drie kernwaarden waar de Omgevingsvisie op inzet zijn: 'sterke wijken, goed verbonden', 'groenblauwe oase' en 'kloppend hart'.

De druk op de ruimte in Nederland neemt de komende decennia verder toe. Met name in de Randstad is dit het geval, als gevolg van een stijgende woningvraag, toenemende mobiliteit en meer behoefte aan recreatie. In het uitvoeringsprogramma wordt ingegaan op de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Al een tijd worden oudere appartementen (meestal portiekwoningen zonder lift) in bezit van Woningcorporatie Woonvisie in Ridderkerk geherstructureerd. Dat is noodzakelijk omdat woningen op een aantal aspecten niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Vaak zijn de oppervlakten van de woningen te klein en ontbreken liften. Daarbij heeft een groot gedeelte van de woningvoorraad een beperkte energetische kwaliteit omdat ze bijvoorbeeld slecht geïsoleerd zijn. Het appartementencomplex aan de Blaak is in bezit van Woningcorporatie Woonvisie. Hiermee heeft de herstructurering aan de Blaak niet enkel effect op de aantrekkelijkheid en leefkwaliteit ter plaatse van het plangebied, maar tegelijkertijd biedt het ook kansen voor de herstructurering en verduurzaming van particuliere appartementencomplexen.





Figuur: Uitsnede kaart omgevingsvisie met aanduiding plangebied (groene ster) (bron: Omgevingsvisie Ridderkerk 2035)

Conclusie

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie. Het draagt bij aan het pakken van de kansen voor herstructurering en verduurzaming aan de Blaak en heeft een positief effect op de leefkwaliteit van het plangebied. Tenslotte heeft Ridderkerk te maken met een stijgende woningvraag en voorziet dit plan in de realisatie van woningen die passen bij deze woningvraag.

3.4.2 Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026

In opdracht van de gemeente Ridderkerk heeft Companen in 2021 de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 opgesteld. In de Woonvisie is het beleid van de gemeente op het gebied van wonen in de komende jaren beschreven. Binnen Ridderkerk spelen een aantal ontwikkelingen welke gevolgen hebben voor het woonbeleid. Zo heeft Ridderkerk te maken met een groeiende bevolking (meer vestigers dan vertrekkers) en een verhitte woningmarkt. Tevens blijkt dat een aantal appartementencomplexen aangepast moeten worden, omdat de kwaliteit onvoldoende past bij de woonwensen die voor de toekomst verwacht worden.

Het plangebied valt onder de wijk 'Centrum'. In het wijkontwikkelingsprogramma wordt geconstateerd dat de kwaliteit van de woningvoorraad aandacht vraagt. Veel woningen voldoen niet meer aan de eisen van vandaag en morgen. Meer differentiatie in de woningvoorraad is gewenst. De in gang gezette herstructurering zal verder worden doorgezet. Het Wijkoverleg stelt dat er kansen liggen voor het huisvesten van senioren en starters. Daar richten wij ons op voor plannen in het centrum. Ook vormen van geclusterd wonen voor ouderen zijn kansrijk. Het bouwen van middeldure en dure huur- en



koopwoningen biedt daarnaast kansen om een draagkrachtige doelgroep te huisvesten. De gewenste ontwikkeling van het centrum is volgens de woonvisie als volgt:

- Vergroten variatie in de woningvoorraad;
- Herstructurering voortzetten, met oog voor voldoende sociale huurwoningen en betaalbare verduurzaming;
- Verduurzaming woningvoorraad: wijkplan opstellen;
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen);
- Kansen voor uitbreiding woningvoorraad benutten, met een gevarieerd programma voor senioren, starters en duurdere woningen voor daadkrachtige doelgroep.

Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan de ambities zoals deze zijn geformuleerd in de woonvisie. Zo draagt het plan bij aan de voorzetten van de herstructurering van het centrum. Tevens wordt de variatie in de woningvoorraad vergroot, omdat het plan voorziet in 7 grondgebonden woningen ter vervanging van 16 appartementen. Momenteel bevinden zich relatief veel appartementen in het centrum van Ridderkerk (72%), terwijl er ook vraag is naar grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen worden allen uitgegeven als huurwoningen, waarmee de woningen ook geschikt zijn voor starters of senioren. Tenslotte biedt de nieuwbouw kansen om de woningvoorraad te verduurzamen.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Het initiatief betreft de sloop van het bestaande appartementencomplex en nieuwbouw van 7 grondgebonden woningen. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied in Ridderkerk



en daarmee niet binnen begrenzing van het NNN of Natura 2000 gebieden. Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN.

Omdat de renovatie en sloop en nieuwbouw effect kunnen hebben op beschermde soorten is op 1 juni 2018 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Elzerman Ecologisch Advies. Hieruit blijkt dat er wat betreft vogels rekening dient te worden gehouden met broedseizoen, voor de tuinen geldt dat deze een geschikt leefgebied voor de egel vormen; een zorgplicht geldt hier dan ook. Beschermde planten en overige soorten worden uitgesloten. Er worden vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen wat betreft het planvoornemen verwacht.

Nabij de planlocatie, ter hoogte van de kruising Blaak met de Schepenstraat, staan op korte afstand van de gevels 2 valse acacia's, waarvan één binnen het plangebied. In 2019 is daarom door Terra Nostra een Bomen Effect Analyse (BAE) uitgevoerd om te bepalen of de 2 valse acacia's in het perspectief van de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in hun huidige verschijningsvorm en op de huidige locatie duurzaam gehandhaafd kunnen blijven. De rapportage van de BAE is bijgevoegd als bijlage. Geconcludeerd wordt, dat gelet op de totale som van werkzaamheden in combinatie met de huidige sterk verminderde kwaliteit, versnelde afsterving van de valse acacia's zal plaatsvinden. Vanwege de beperkte toekomstverwachting op dit moment en de verdere afname als gevolg van de werkzaamheden, is het advies om beide valse acacia's voor het begin van de werkzaamheden te verwijderen. Geadviseerd wordt om na de afloop van de nieuwbouwwerkzaamheden langs het gebouw een groeiplaats in te richten voor een grote planmaat boom. Het planten dient op 2,5 meter afstand van het gebouw plaats te vinden.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Boezems Kinderdijk, ligt op een afstand van ruim 2 kilometer van het plangebied. De nieuwe woningen zullen geen gasaansluiting krijgen. Conform het document 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020' van BIJ12 heeft een gasloze woning een stikstofemissie gelijk aan nul. Wel vindt er stikstofemissie plaats door de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen. Het voorgenomen plan voorziet echter in een afname van het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen neemt ten gevolge van de ontwikkeling af. De stikstofemissie als gevolg van verkeersbewegingen neemt daarmee af met het realiseren van het voorgenomen plan. Een nadere toetsing middels een AERIUS-berekening derhalve niet nodig. Het aspect stikstofdepositie zal geen belemmering vormen voor het voorgenomen initiatief.

4.1.3 Conclusie

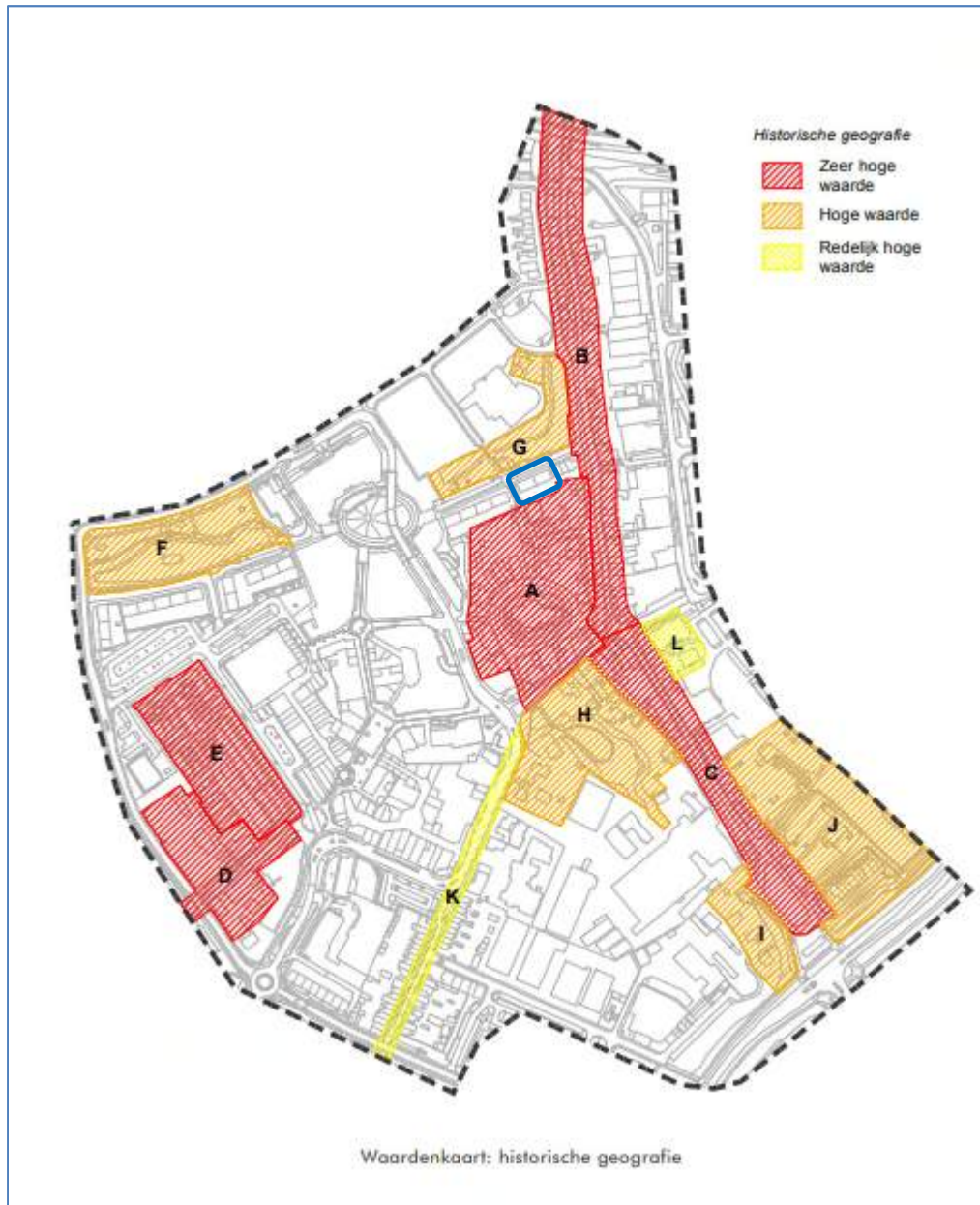
Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.



4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Voor wat betreft de mogelijke waarden aanwezig op de planlocatie in het kader van cultuurhistorie is het gemeentelijk beleid van de gemeente Ridderkerk geraadpleegd, zie onderstaande figuur. Geconcludeerd wordt dat de planlocatie (blauw) niet gelegen is op een plek die van historisch perspectief van belang is. Het gebouw betreft eveneens geen gemeentelijk monument. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op de doelstellingen wat betreft het conserveren van de nabij gelegen plekken die wél een cultuurhistorische status hebben.



Figuur: Kaart cultuurhistorische verwachtingswaarde (bron: gemeente Ridderkerk)

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.



4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

4.2.3 Onderzoek

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Er mag uitsluitend worden gebouwd als er een rapport wordt overlegd aan het bevoegd gezag waarin wordt geconcludeerd dat archeologische waarden op de planlocatie zijn uitgesloten of niet verstoord zullen worden als gevolg van de werkzaamheden. Dit is niet van toepassing indien;

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² en;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.



Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is noodzakelijk omdat de uitzoneringsregels zoals onder a, b en c bepaald niet van toepassing is op voorliggend planvoornemen. Dit booronderzoek is uitgevoerd door Synthegra Archeologie. Uit de rapportage komt naar voren dat de bodem als gevolg van de bestaande bebouwing dusdanig verstoord is dat er geen archeologische waarden in de bodem tot ten minste 150 cm onder het maaiveld aanwezig zullen zijn. Vanuit archeologisch perspectief zijn er dan ook geen verdere belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen.

4.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Blaak. Landelijk geldt voor de verkeersgeneratie en de parkeernormen de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente Ridderkerk beschikt niet over een gemeentelijke Nota Parkeernormen. Wat betreft de stedelijkheidsgraad kan Ridderkerk worden gekenmerkt als sterk stedelijk gebied (CBS, 2021). Gekeken naar de ligging van de planlocatie ten opzichte van voorzieningen, is het plangebied in te delen in stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

4.3.1 Verkeer

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierin is gekeken naar de verkeersgeneratie voor een 'huur, appartement, midden/goedkoop' met een verkeersgeneratie van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van minimaal 28,8 tot maximaal 41,6 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met 16 huurappartementen (midden/goedkoop) in centrum in een rest bebouwde kom.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een huurhuis (vrije sector) geldt een kencijfer van minimaal 5,4 en maximaal 6,2 per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 37,8 tot 43,4 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met 7 koopwoningen (tussen/hoek) in centrum in rest bebouwde kom.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 9,0 (minimale verkeersgeneratie) tot 1,8 mvt/etmaal (maximale verkeersgeneratie). Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

Op basis van de eerder genoemde publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie' kan inzicht worden verkregen in de huidige parkeersituatie. Voor een 'huur, appartement, midden/goedkoop' geldt een minimale parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de appartementen geldt dan een minimale parkeernorm van 9,6 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met 16 huurappartementen (midden/goedkoop) in centrum in rest bebouwde kom. In de huidige situatie zijn in totaal 10 parkeerplaatsen benodigd. Deze bevinden zich in de omgeving van het plangebied in het openbaar gebied.

De parkeerbehoefte in de gewenste situatie is op dezelfde manier te bepalen. Voor de huurhuis (vrije sector) geldt een minimale parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de ontwikkeling geldt



dan minimale parkeernorm van 7,0 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met 7 huurwoningen in de vrije sector in centrum in rest bebouwde kom. In de gewenste situatie zijn in totaal 7 parkeerplaatsen nodig. Dit is inclusief het aantal parkeerplaatsen dat voor bezoekers aanwezig dient te zijn. Daarmee zijn in de gewenste situatie 3 parkeerplaatsen minder benodigd dan in de huidige situatie.

Conclusie

Daar de parkeerbehoefte in de gewenste situatie afneemt, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.



- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² = 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² = 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op de Atlas Leefomgeving van het RIVM.

Stof	Jaar 2019	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	23 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	18 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	10 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, maar nog wel net boven deze advieswaarden. Deze advieswaarden liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.



4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft de sloop en nieuwbouw van woningen op een locatie die bestemd is als 'Wonen'. Ten aanzien van het initiatief zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van de locatie betreft eveneens een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd in de bebouwing aanwezig kunnen zijn. Daarom is door Tritium Advies in 2021 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage. De planlocatie is in dit onderzoek aangemerkt als deellocatie A. De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

Verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van de planlocatie zijn vanaf het maaiveld tot een maximale diepte van 1,80 mmv veelvuldig heterogene bijmengingen met sporen tot zwak puin aangetroffen. Na uitsplitsing van een groot aantal mengmonsters is gebleken dat deze puinhoudende lagen heterogeen licht tot sterk verontreinigd zijn met lood en zink. Voor het overige zijn in de grond heterogene lichte verontreinigen met diverse overige zware metalen, PCB, PAK en diverse organochloorbestrijdingsmiddelen en plaatselijk met minerale olie aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor.

Verontreinigingssituatie gehele plangebied

Gelet op het verspreidingspatroon waarbij geen eenduidige relatie is vastgesteld tussen de mate van puinbijmengingen alsmede de dieptes van voorkomen, is het niet zinvol in dit stadium de omvang van de verontreiniging nader in beeld te brengen. De puinhoudende lagen zijn immers steekproefsgewijs onderzocht waarbij slechts een beperkt deel is opgenomen in de mengmonsters of separaat zijn onderzocht. Daarmee is het zeer aannemelijk dat in de niet onderzochte lagen nog diverse matige tot sterke verontreinigingen lood en zink worden aangetoond. Hoewel geen relatie is vastgesteld tussen de mate van puin en de mate van verontreiniging, is voldoende duidelijk dat de zintuiglijk schone lagen slechts licht verontreinigd zijn. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met zink en lood. Er heeft derhalve geen verspreiding naar het grondwater plaatsgevonden.

De huidige bebouwing dateert uit 1957. Het is aannemelijk dat de verontreiniging is ontstaan bij de ophoging van het terrein, voor de realisatie van deze bebouwing. Daarmee is de verontreiniging ontstaan vóór 1987 en historisch van aard. Hoewel de omvang van de matige tot sterke verontreiniging niet tot in detail is vastgesteld is voldoende duidelijk dat het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden. Er is daarmee sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De gehele locatie is heterogeen licht tot sterk verontreinigd met lood en zink.



Verkendend asbestonderzoek

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond van beide deellocaties géén asbest is aangetoond. Derhalve wordt geconcludeerd dat de bovengrond niet verontreinigd is met asbest. De puinhoudende ondergrond is indicatief onderzocht (edelmanboor $\varnothing 12\text{cm}$). Dit omdat het niet mogelijk is gaten te maken tot in de verdachte laag. Derhalve kan alleen een uitspraak gedaan worden over de verdachtheid van deze bodemlaag op het voorkomen van asbest. In de puinhoudende ondergrond van deellocatie A is een indicatief gewogen gehalte van 2 mg/kg d.s. asbest aangetoond.

Omdat in deze bodemlaag asbest is aangetoond, dient deze laag formeel als asbestverdacht te worden beschouwd en dient een verkennend-/ nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Het aangetoonde gehalte aan asbest (2 mg/kg d.s.) is echter dermate laag dat, mede gelet op de overige resultaten van de boven- en ondergrond, de kans op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met asbest zeer gering wordt geacht.

Tevens is reeds sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en zink. Het uitvoeren van een aanvullend asbestonderzoek wordt door Tritium Advies derhalve niet noodzakelijk geacht.

Aanbevolen wordt om op basis van voorliggende rapportage en de herontwikkelingsplannen nader te bepalen welke saneringsvariant het meest geschikt is. Als saneringsvariant kan gedacht worden aan het isoleren van de verontreiniging door bijvoorbeeld het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten verharding ter plaatse van de tuinen of het aanbrengen van een leeflaag met een minimale dikte van minimaal 1,0 meter.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan/BUS-melding opgesteld te worden dat ter goedkeuring ingediend wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Voor de (graaf)werkzaamheden dient de aannemer conform BRL SIKB 7000 gecertificeerd te zijn.

Opgemerkt wordt dat (graaf)werkzaamheden in de bodem niet zondermeer mogelijk zijn zonder toestemming van het bevoegd gezag.

4.5.3 Conclusie

Er zijn risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel. Geconcludeerd wordt dat de tot nu toe vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Op 18 januari 2022 is door Wooncompas bij de Milieudienst Rijnmond een BUS-melding gedaan, bekend onder Wbb locatiecode AA059700229 en Zaak ID 9999257877. Hierop is op 20 januari door DCMR een positief besluit genomen. De werkzaamheden kunnen 5 weken later beginnen.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal



rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidzone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidzone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone.

4.6.2 Onderzoek

Met het voorgenomen plan wordt nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, in de vorm van zeven woningen, mogelijk gemaakt. De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plan binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Blaak, Schepenstraat, Willem Dreesstraat / Schoutstraat, Benedenrijweg en de Ringdijk.

Ten behoeve van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is op 15 december 2021 door SPA WNP Ingenieurs een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai in de omgeving van het plangebied uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat er voor de wegen waarvan het invloedsgebied tot op de planlocatie rijkt, er geen geluidsbelasting plaatsvindt hoger dan de voorkeurswaarde van 48dB op de gevel. Hiermee voldoet de planontwikkeling dan ook aan een goed woon- en leefklimaat in het kader van de Wet geluidhinder.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.



Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Blaak met de afwisseling van woonfuncties en gemengde functies, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Een woning betreft een gevoelige functie zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de Wet milieubeheer. Ten zuiden van het perceel ligt een maatschappelijke bestemming waar maatschappelijke voorzieningen gevestigd mogen zijn. De richtafstand hiervoor betreft in gemengd gebied 0 meter. Hier wordt dan ook aan voldaan. Eveneens wordt deze bestemming in de huidige situatie ook al maatgevend belemmerd door omliggende bestemmingen.



Andersom betreft een woning geen overlastgevende functie waardoor het planvoornemen en de impact hiervan op de omliggende gevoelige functies niet hoeft te worden getoetst.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen



grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied



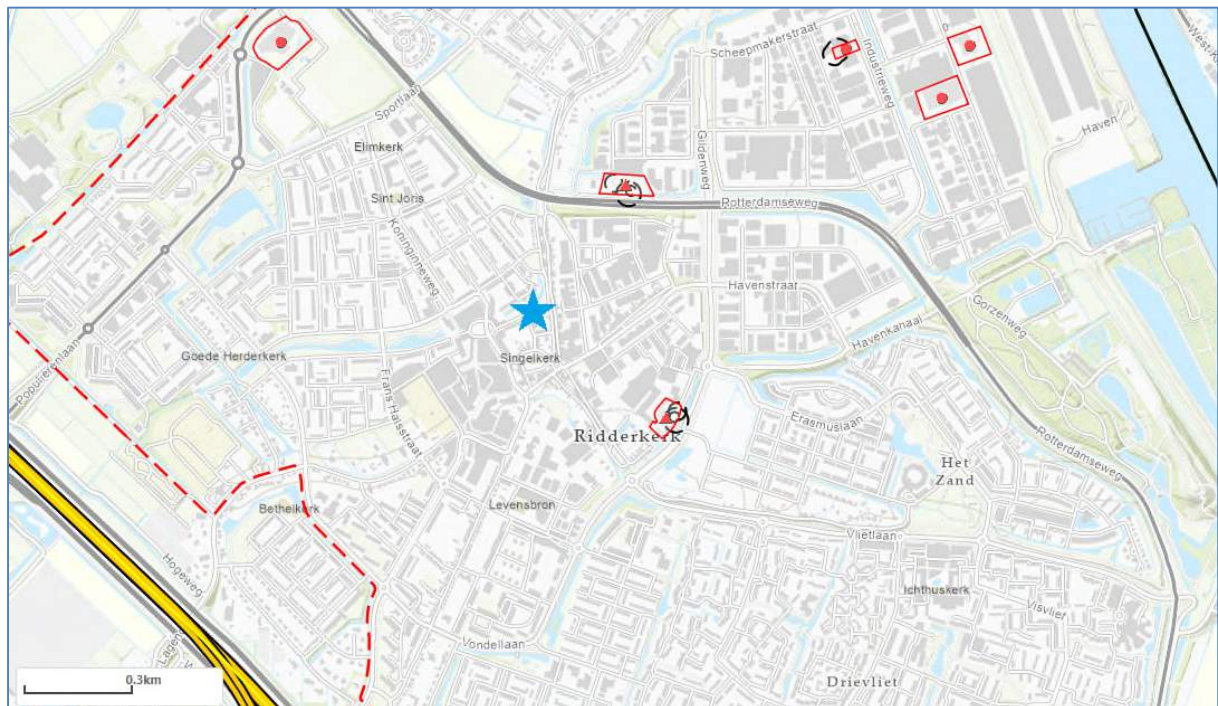
reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Visie Externe Veiligheid

De gemeente Ridderkerk heeft in samenwerking met DCMR Milieudienst Rijnmond en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond de Visie Externe Veiligheid (november 2011) opgesteld. Met de visie zet de gemeente in op een duurzame en zo veilig mogelijke ontwikkeling van Ridderkerk. De schaarse grond moet optimaal gebruikt kunnen worden. Tegelijkertijd moet de gemeente Ridderkerk ervoor zorgen dat de gemeente veiliger wordt, door de risico's te verkleinen en te beheersen. Het plaatsgebonden risico is hierbij een harde grenswaarde. Het betreft een vastgestelde afstand die aangehouden moet worden tussen bepaalde panden en de risicobron. De vrijheid om eigen veiligheidsambities te formuleren zit vooral binnen de kaders voor de verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico is vooral ontwikkeld om het gemeentebestuur te laten bepalen welke risico's zij nog aanvaardbaar vindt. Het gemeentebestuur heeft namelijk een wettelijke verantwoordingsplicht bij toename van het groepsrisico door een toename van personendichtheid of externe veiligheidsbronnen. De Visie richt zich dan ook voornamelijk op de uitwerking van deze kaders voor het groepsrisico.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart. De planlocatie is aangegeven met de blauwe ster en vervoersaders of inrichtingen die mogelijk een beperking vormen op deze kaart zijn ook uitgelicht.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)



Transport gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied bevindt zich geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De planlocatie bevindt zich op een afstand van circa 1,4 kilometer ten westen van de A15/A16 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van de A15/A16 bedraagt 4.000 meter. Omdat de projectlocatie op meer dan 200 meter afstand ligt van de weg hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het projectgebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn twee EV-relevante inrichtingen gevestigd. Dit betreffen twee LPG tankstations, gelegen op circa 400 en 450 meter van het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van 150 meter. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Beknopte verantwoording groepsrisico A15/A16

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol.

De planlocatie wordt in de nieuwe situatie ontsloten via de Blaak. Vanaf de Blaak en de Ringdijk ten oosten van het plangebied, kan het omliggende wegennet worden bereikt. Het gedegen netwerk komt de bereikbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen, de Blaak en de Schepenstraat, een mogelijke brand geblust worden.

Zelfredzaamheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van zeven woningen ter vervanging van 16 appartementen. Het is nog onbekend wie de nieuwe bewoners zijn. Daarmee kunnen binnen het plangebied verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn, zoals kinderen en ouderen. Deze kinderen en ouderen kunnen onder begeleiding van de ouders/verzorgers vluchten.

Zelfredzaamheid is mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.



4.8.4 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A15/A16. Daarom was een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot de weg zal het groepsrisico niet merkbaar toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Wel moet rekening worden gehouden dat de woningen geschikt zijn om enkele uren in te schuilen. Hiervoor kan gedacht worden aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Verder zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.



Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Provincie

Op 29 juni is het regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015-2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zoveel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw waterplan overbodig.

Waterschap Hollandse Delta

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.



Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

4.10.3 Beoordeling

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is op 24 november 2021 de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat van de digitale watertoets zijn bijgevoegd als bijlage. Uit de toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen, blijkt dat er waterschapsbelangen geraakt worden. Het plan heeft een zodanige invloed op de belangen van het waterschap Hollandse Delta, dat de korte procedure gevolgd moet worden. Naar aanleiding van het resultaat van de digitale watertoets is daarom contact opgenomen met waterschap Hollandse Delta. Aangegeven is dat indien er een toename is van meer dan 500 m² aan verharding, er compenserend water moet worden gerealiseerd gelijk aan 10% van de toenames aan verharding. Onderstaande berekening laat zien dat met het realiseren van het voorgenomen plan de verharding binnen het plangebied afneemt met 7 m². Het waterschap heeft op 3 december 2021 per mail laten weten een positief advies te geven voor wat betreft het voorgenomen plan.

Huidige situatie		Gewenste situatie	
Verharding bebouwing huidige situatie:	355 m ²	Verharding bebouwing gewenste situatie (woningen (330 m ²) en bergingen (35 m ²))	365 m ²
Verharding tuin bij appartementencomplex (tuin met oppervlakte van 322 m ² , gerekend als half verharding)	161 m ²	Verharding tuinen bij woningen (7 tuinen met elk een oppervlakte van 41 m ² , gerekend als half verharding)	144 m ²
Totale verharding	516 m ²		509 m ²

Tabel: verharding binnen plangebied

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energie transitie.

4.11.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes



van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt een verouderd appartementencomplex met zestien appartementen gesloopt. Vervolgens wordt op de planlocatie zeven grondgebonden woningen met een tuin gerealiseerd.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Blaak te Ridderkerk. Het is gelegen in het centrum van Ridderkerk. De omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk bebouwd. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het



voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In het bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Geconcludeerd is dat de tot nu toe vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Op 18 januari 2022 is door Wooncompas bij de Milieudienst Rijnmond een BUS-melding gedaan, bekend onder Wbb locatiecode AA059700229 en Zaak ID 9999257877. Hierop is op 20 januari een positief besluit door DCMR genomen. Voor de overige milieuaspecten kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht. Er worden maatregelen getroffen om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te laten volstaan.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

Het ontwerpbesluit 'Omgevingsvergunning R220312413 / 2022-002168' met de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, heeft met ingang van 2 december 2022 tot en met 13 januari 2023 ter inzage gelegen. Ook was het plan elektronisch te raadplegen op de gemeentelijke website. Gedurende de zienswijzetermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het ontwerpbesluit. De nota van zienswijzen is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief inzake sloop van het appartementencomplex en de nieuwbouw van 7 grondgebonden woningen aan de Locatie Blaak in Ridderkerk voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Zuid Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Ridderkerk en voorziet het initiatief in het herstructureren en verduurzamen van de woningvoorraad. Tevens voorziet plan in het vernieuwen van woningen aan de Blaak, waarmee het plan een positieve bijdrage levert aan de leefkwaliteit van het plangebied en Ridderkerk. Ook draagt het plan bij aan het vergroten van de variatie van de woningvoorraad. Daarmee worden de kansen voor de uitbreiding van de woningvoorraad eengezinswoningen benut, omdat het plan voorziet in zeven eengezinswoningen welke geschikt zijn voor diverse doelgroepen.





Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu