



# Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Hoogwerfsingel I, Spijkenisse





# Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Gemeente Nissewaard

Motivering

**Aveco de Bondt BV**

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

[info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)

[www.avecodebondt.nl](http://www.avecodebondt.nl)

---

**project** BOPA Hoogwerfsingel I, Spijkenisse  
**projectnummer** 240422  
**projectleider** Wilrik Hengstmengel

**datum** 2 juli 2025  
**referentie** 240422\_AdB\_BOPA\_0001\_v11.0

**versie** 11.0  
**fase** Definitief  
**auteur** Wilrik Hengstmengel  
**gecontroleerd** ing. Marcel Volbeda

---





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	8
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	8
1.4	Het omgevingsplan	9
1.5	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	11
<b>3</b>	<b>Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>	<b>17</b>
3.1	Rijk	17
3.1.1	Omgevingsveiligheid	18
3.1.2	Waterbelang	19
3.1.3	Luchtkwaliteit	20
3.1.4	Geluid door bedrijfsmatige activiteiten	22
3.1.5	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	23
3.1.6	Trillingen	25
3.1.7	Bodem	26
3.1.8	Geur	26
3.1.9	Ladder voor duurzame verstedelijking	27
3.1.10	Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	30
3.1.11	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	32
3.1.12	Overige instructieregels Bkl	33
3.1.13	Verkeer en parkeren	33
3.1.14	Duurzaamheid en gezondheid	36
3.1.15	Milieubelastende activiteiten	39
3.1.16	Natuur	41
3.1.17	M.e.r.	42
3.1.18	Welstand	43
3.1.19	Windhinder en bezonning	43
3.1.20	Kabels en leidingen	46
3.1.21	Beperkingsgebieden	46
3.2	Provincie	46
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	47
3.2.2	Instructieregels provincie (TAM-omgevingsverordening Zuid-Hollandse Omgevingsverordening)	52
3.3	Waterschap	56
3.4	Gemeente	57
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan / Omgevingsplan gemeente Nissewaard	57
3.4.2	Omgevingsvisie Nissewaard	57
3.4.3	Ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040	58
3.4.4	Woonvisie 'Nissewaard, een plek voor iedereen!'	58
3.4.5	Beleidsplan Groen en Bomen 2023-2026	59



<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>60</b>
4.1	Economische uitvoerbaarheid	60
4.1.1	Financieel economische haalbaarheid	60
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
4.2.1	Participatie	60
4.2.2	Advies en vooroverleg	60
4.2.3	Vaststellingsprocedure	60

<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>61</b>
----------	------------------	-----------

### Bijlagen

Bijlage 1	Project-mer-beoordeling
Bijlage 2	Weging van het waterbelang
Bijlage 3	Quicksan fysieke leefomgeving – natuur
Bijlage 4	Voortoets en stikstofdepositieberekening
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Rapport Bouwakoestiek
Bijlage 7	Trillingsonderzoek
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 10	Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 11	Windonderzoek
Bijlage 12	Bezonningsstudie
Bijlage 13	Verslag omgevingsdialoog



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

### Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens in Spijkenisse het woningbouwplan Hoogwerfsingel I tot ontwikkeling te brengen en het gebied om te vormen naar een aantrekkelijke woonomgeving. Met het plan wordt beoogd de algehele uitstraling en esthetiek van de buurt te verbeteren wat leidt tot een prettigere leefomgeving. Het betreft een moderne ontwikkeling gericht op duurzaamheid en milieuvriendelijkheid wat bijdraagt aan een gezondere omgeving.



*Impressie ontwerp woningbouwplan Hoogwerfsingel I, OZ architecten, 2024.*

Het project Hoogwerfsingel I wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige Crazy Golf, een indoor midgetgolf baan. De huidige functie is een commerciële ruimte met detailhandel “Bank en Beddenoutlet”. Voor deze locatie op de hoek van de Winston Churchilllaan en de Hoogwerfsingel is een nieuw appartementencomplex ontworpen bestaande uit 124 voornamelijk goedkope en betaalbare koopwoningen. Het ontwerp bestaat uit aftrappende hoogbouw in twee richtingen met een lager tussendeel. Op het hoogste punt bestaat dit woonblok uit twaalf bouwlagen. Hiermee wordt aangesloten op bestaande bouwhoogtes in de omgeving.

### Doel

Gelet op de strijdigheid van de voorgenomen ontwikkeling met het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Nissewaard voor gebruik en bouwen, dient het vigerende ruimtelijke regime te worden herzien. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de voorgenomen planontwikkeling middels een BOPA-



omgevingsvergunning 'afwijken van regels in het omgevingsplan' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De ruimtelijke motivering dient conform de Omgevingswet plaats te vinden op basis van het nieuwe toetsingskader 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).



Zicht op het besluitgebied en directe omgeving vanuit zuidelijke richting. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2024.

## 1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in Spijkenisse Noord en wordt omsloten door de Winston Churchilllaan, Hoogwerfsingel, Anjerstraat en het Callaplein. De gronden kennen een oppervlakte van circa 1.800 m<sup>2</sup> en staan kadastraal bekend als gemeente Spijkenisse, sectie E, perceelnummers 3768 en 5094. In de directe omgeving bevinden zich flats met woningen, wegen, enkele groenstroken, parkeerplaatsen en een winkelcentrum. Op bovenstaande luchtfoto is de situering van HWS I binnen de directe omgeving weergegeven.

## 1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

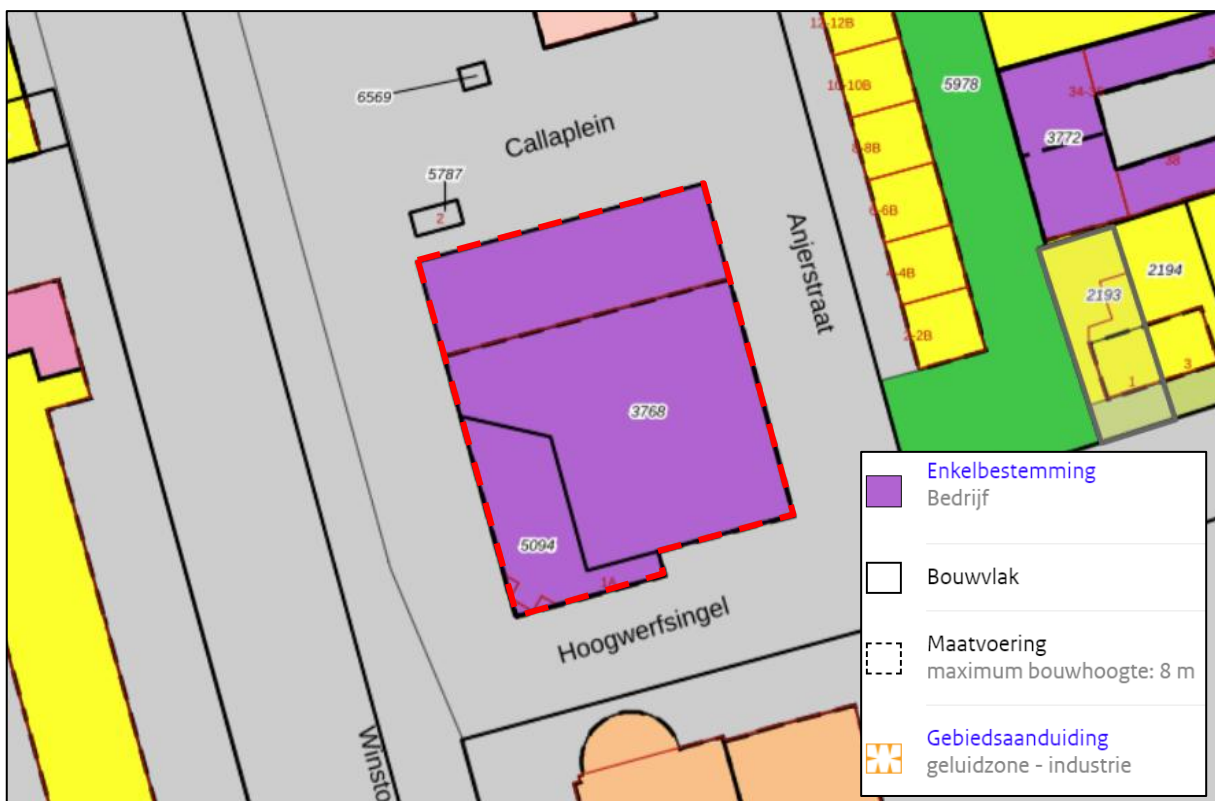
- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.





## 1.4 Het omgevingsplan

In de huidige planologische situatie vigeert het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Nissewaard, zoals in werking getreden per 1 januari 2024. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en de rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat). Op basis van de regels van het vastgestelde bestemmingsplan “Noord” en het daaropvolgende bestemmingsplan “Noord, eerste herziening” kennen de gronden binnen het besluitgebied de bestemming ‘Bedrijf’, met daarbij ten dele de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – sport/recreatie’. Tevens geldt de bestemming ‘Verkeer – 2’. Tot slot geldt ook de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’.



*Uitsnede bestemmingsplan “Noord” van de gemeente Nissewaard ter plaatse van het besluitgebied (aangeduid met rode contour). Bron: Regels op de kaart, 2024.*

### Strijdigheden

- Verkeer – 2: Het nieuw te bouwen bouwwerk heeft een lengte van circa 50 meter. Het bestemmingsvlak voor Bedrijf heeft een lengte van circa 45 meter, een deel van het bouwwerk wordt dus buiten het bestemmingsvlak Bedrijf in de bestemming Verkeer – 2 gerealiseerd. Het bouwen van een woongebouw is op grond van artikel 13.1 van de planregels Noord in de bestemming Verkeer – 2 niet toegestaan. De bestemming Verkeer – 2 staat geen wonen toe. Tevens is strijd met artikel 13.2 van de planregels Noord, omdat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd in de bestemming Verkeer – 2.
- Bedrijf: Een deel van het nieuw te bouwen bouwwerk wordt buiten het bouwvlak van de bestemming Bedrijf gebouwd. Dit is in strijd met artikel 3.2.1, lid a van de planregels Noord, omdat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Tevens is sprake van strijd met artikel 3.1 van de planregels Noord. In de bestemming Bedrijf is wonen niet toegestaan. Er geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter voor bouwen in het bouwvlak Bedrijf. Het nieuw te bouwen bouwwerk heeft een hoogte hoger dan 8 meter, dit is in strijd met artikel 3.2.1, lid b van de planregels Noord. Daarin staat dat de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste



bedraagt de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, in dit geval dus 8 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – industrie' is sprake van een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Er zijn echter Maximaal Toelaatbare Geluidsbelastingen (MTG's) vastgesteld voor industrieterrein Botlek-Pernis waarbij hogere waarden zijn toegestaan dan 50 dB.

Het vigerende planologisch kader staat, gelet op de vigerende bestemmingen 'Verkeer – 2' en 'Bedrijf' met bijbehorende gebruiks- en bouwmogelijkheden, de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Onderhavige woningbouwontwikkeling wordt derhalve door middel van een BOPA-omgevingsvergunning 'afwijken van regels in het omgevingsplan' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk twee omvat een beschrijving van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. In het derde hoofdstuk wordt het voornemen getoetst aan beleid en regels van het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. In hoofdstuk vier staat de uitvoerbaarheid centraal. Deze motivering eindigt met een concluderend hoofdstuk.



## 2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

### 2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied aan de Hoogwerfsingel 1A beslaat een oppervlakte van circa 1.800 m<sup>2</sup> en is gelegen binnen de wijk Hoogwerf, ten noordwesten van het centrum van Spijkenisse. In de huidige situatie is ter plaatse een meubelwinkel gevestigd. De huidige bebouwing op deze locatie dateert uit 1969 en is sinds de bouw ongewijzigd gebleven, met uitzondering van een kleine uitbouw van het pand na 1991. Vanaf de jaren '70 is hier een autogarage met een tankstation gevestigd geweest. De bedrijfsactiviteiten van het tankstation en de autogarage zijn resp. in 1991 en 2011 beëindigd. Gelet op deze voormalige bedrijfsactiviteiten is de bodemkwaliteit ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling onderzocht (zie paragraaf 3.1.7).

Het besluitgebied wordt omsloten door de Winston Churchilllaan, Hoogwerfsingel, Anjerstraat en het Callaplein. Het terrein rond de bebouwing binnen het besluitgebied is hoofdzakelijk verhard met klinkers en tegels en in gebruik als trottoir en parkeerplaats. In de directe omgeving bevinden zich een appartementencomplex met een bowlingcentrum, een supermarkt, flats met woningen, wegen, enkele groenstroken, parkeerplaatsen en een winkelcentrum.



*Huidige situatie: aanzicht besluitgebied vanaf de Winston Churchilllaan. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2024.*

### 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het planvoornemen betreft het realiseren van nieuwbouw in de vorm van een woontoren van 12 verdiepingen, inclusief een kleinschalige commerciële functie in de plint, op de hoek van de Winston Churchilllaan en de Hoogwerfsingel. De grondoppervlakte van de nieuwbouw bedraagt circa 1.650 m<sup>2</sup>. Het nieuw woonblok zal bestaan uit 124 voornamelijk goedkope en betaalbare koopwoningen verdeeld over diverse woningtypen en groottes. In het centrale deel tussen de trapvormige opbouwen wordt een deels ondergrondse parkeergarage gerealiseerd.



*Impressie ontwerp woningbouwplan, OZ architecten, 2024.*

De massa is ontleend aan de beschaduwing op de achterliggende woongebouwen. Hierbij is gezocht naar een optimum; aftrapende hoogbouw in twee richtingen met een lager tussendeel waarin de parkeergarage van de bewoners zal komen. De relatie richting het winkelcentrum is een tussenliggend plein dat in samenspraak met de gemeente verder ontworpen wordt. De plint van het gebouw wordt ingevuld met een commerciële ruimte van 225 m<sup>2</sup> (nog nader in te vullen: kantoorfunctie/dienstverlening/maatschappelijk/horeca) en woon-werkwoningen die het werkgedeelte op begane grond niveau hebben. Op de hoeken van de gebouwen zullen zich de entrees naar de woningen bevinden en in het middendeel komt de entree naar de parkeergarage en fietsenstalling. Hiermee wordt beoogd een mooie aanvulling op het publieke programma te maken, het maaiveld te activeren en de sociale controle te bevorderen.

### Woonprogramma

Met het plan wordt voorzien in 124 woningen verdeeld over de volgende verschillende woningtypen en groottes:

Type	Aantal
Studio >26 m <sup>2</sup>	21
2 kmr app 40-48 m <sup>2</sup>	77
3 kmr app 68 m <sup>2</sup>	13
3 kmr app 78 m <sup>2</sup>	5
Woon – werk 100m <sup>2</sup>	4
Loft 100m <sup>2</sup>	4





In het ontwerp is één toren voorzien van een galerij, de andere toren heeft een middencorridor. Hoekwoningen hebben uitzicht vanaf meerdere gevels, en waar mogelijk een dakterras. Door het verschil in woongebouwen ontstaat een gevarieerd aanbod van appartementen, gericht op starters en kleine gezinnen. Daarnaast zijn de appartementen geschikt voor ouderen die kleiner willen gaan wonen. In de plint komt ook een aantal woonwerkwoningen en een maisonnette met de 4,5 meter hoge werkruimte gelegen aan de openbare ruimte. Een gemeenschappelijke groen ingerichte daktuin op de parkeergarage verbindt de woningen tot een gemeenschap.

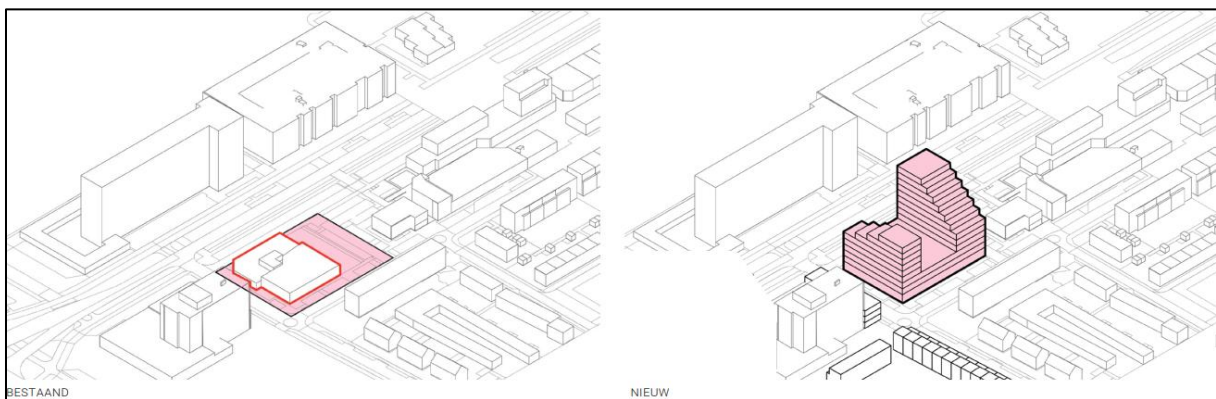
Alle woningen betreffen koopwoningen. Van de in totaal 124 appartementen en woonwerkruimtes vallen 98 woningen in het goedkope segment (79%), 13 in het betaalbare segment (10,5%) en 13 in de vrije sector (10,5%). Met het plan wordt conform regionale bestuurlijke afspraken niet voorzien in (sociale) huurwoningen. Uitgangspunt van de gemeente Nissewaard is dat op gemeentelijk niveau voorzien wordt in voldoende (sociale) huurwoningen en niet per woningbouwplan afzonderlijk. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd binnen Voorne-Putten. Nadere toetsing van het woonprogramma aan het gemeentelijk woonbeleid vindt plaats in paragraaf 3.4.4. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.9 aan bod.

### Commercieel programma

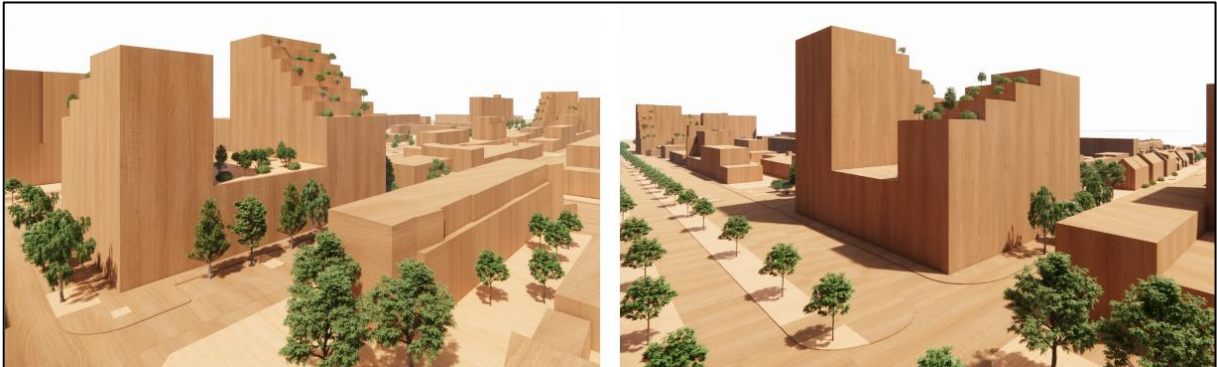
De beoogde commerciële invulling betreffen functies op het gebied van zorg, maatschappelijke voorzieningen en/of kantoorruimte, mits wordt voldaan aan de bijbehorende parkeernormen. In de plint worden geen horecavoorzieningen of detailhandel gerealiseerd.

### Architectuur

De bestaande structuur in de wijk Hoogwerf wordt versterkt door nieuwe bebouwing toe te voegen. Hierdoor ontstaan heldere stedelijke (openbare) ruimten in het gebied, waar ruimte is voor vergroenen, ontmoeten en verblijven. In paragraaf 3.1.11 wordt nader ingegaan op de omgang met de inrichting van de openbare buitenruimte.

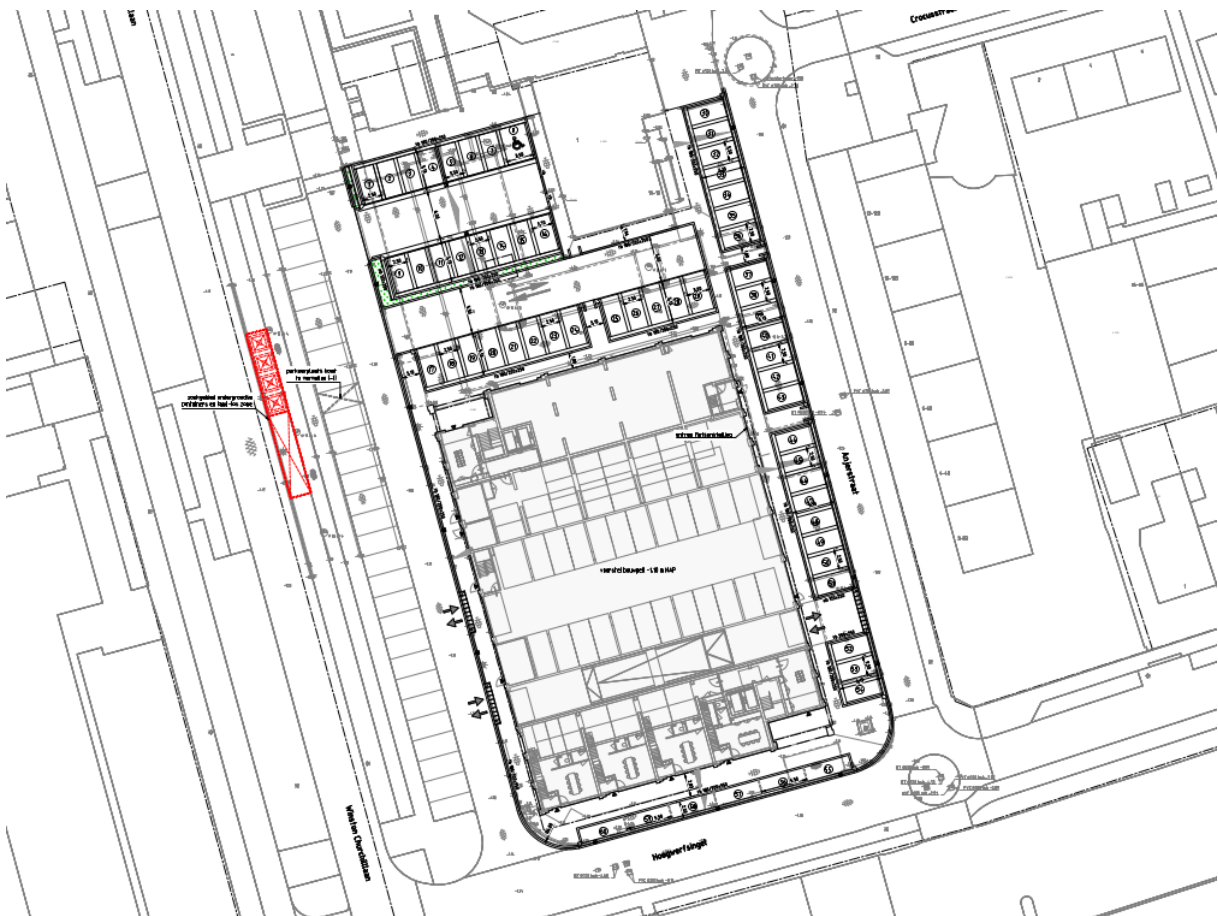


*Impressie massa opbouw, ontwerpboek, OZ architecten, 2024.*



*Impressie markant getrapte vorm, ontwerpboek , OZ architecten, 2024.*

De architectuur is een eigentijdse vertaling van de omliggende wederopbouwarchitectuur uit de directe omgeving. Het principe van een sterk raster met gevarieerde invulling van gevels, balkons en loggia's. Qua materialisatie is de rood-oranje baksteenarchitectuur omarmd, dit principe is als een alzijdige gevel rondom de massa geprojecteerd. De parkeergarage is een open structuur met groene invulling die aansluit op de daktuin. Deze groene zone zal ook de plek voor biodiversiteit en waterberging zijn.



*Situatietekening bovengrond, Grasveld Civiele techniek 2025*

Tussen de woongebouwen bevindt zich een parkeergarage waarin 110 van de benodigde 114 parkeerplaatsen voor de woningen worden voorzien. Daarnaast wordt de openbare ruimte rondom het perceel heringericht. Het



nieuwe inrichtingsplan voorziet in 55 tot 60 openbare parkeerplaatsen. Hiermee wordt het parkeertekort binnen het project volledig opgelost en ontstaat er een toename van minimaal 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Op het aspect verkeer en parkeren wordt nader ingegaan in paragraaf 3.1.13. In het ontwerp is daarnaast rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen en klimaatadaptie. Op de parkeergarage komt een daktuin, in het dakpakket is rekening gehouden met waterberging en voldoende gronddekking voor groter groen. Hiermee wordt ingespeeld op klimaatverandering (klimaat adaptief bouwen). Voor het opwekken van energie zullen er op de hogere daken PV panelen (zonnepanelen) worden opgenomen. Rond het gebouw zal een beperkte ruimte voor de bouwwerkzaamheden beschikbaar zijn, daarom zal onderzocht worden welke verschillende prefab methodieken beschikbaar zijn om snel te kunnen bouwen. Het aspect duurzaamheid komt verder aan bod in paragraaf 3.1.14. De relatie van het plan ten opzichte van de inrichting van de omliggende openbare buitenruimte wordt tot slot nader beschreven in paragraaf 3.1.11.



*Impressie ontwerp woningbouwplan HWS I, OZ architecten, 2024.*

#### Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het initiatief niet passend is binnen de regels van het tijdelijk omgevingsplan (strijdig is met het omgevingsplan voor gebruik en bouwen). In navolgende hoofdstukken wordt nader gemotiveerd dat met het woningbouwplan een relevante bijdrage geleverd kan worden aan het bereiken van maatschappelijke doelstellingen als de urgente woningbouwopgave en dat het planvoornemen passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (art 8.0a, tweede lid Bkl).



In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en onderbouwd dat in de nieuwe situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Ow). Hierbij wordt onder meer verantwoord hoe wordt omgegaan met de aspecten duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie binnen het plan. Indien noodzakelijk zijn deze aspecten nader gemotiveerd en onderbouwd door middel van een onderzoeksrapportage.





### 3 Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van het Waterschap Hollandse Delta. Het plan moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

#### 3.1 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in navolgende paragrafen 3.1.1 t/m 3.1.11. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze komen, wanneer relevant, in paragraaf 3.1.12 aan de orde.

Tabel 3.1 – Thema's Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Veiligheid	5.1.2	3.1.1
Waterbelangen	5.1.3	3.1.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	3.1.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	3.1.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	3.1.5
Trillingen	5.1.4.4	3.1.6
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	3.1.7
Geur	5.1.4.6	3.1.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	3.1.9
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	3.1.10
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.6.2	3.1.11
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf H3
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	3.1.12 (locatiegebonden)
Landsverdediging	5.1.7.2	3.1.12 (locatiegebonden)
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	3.1.12 (locatiegebonden)
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	3.1.12 (locatiegebonden)
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	3.1.12 (locatiegebonden)
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.1.6.3	3.1.12 (locatiegebonden)



Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	3.1.12 (locatiegebonden)
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	3.1.12 (locatiegebonden)

### 3.1.1 Omgevingsveiligheid

#### Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

#### *Plaatsgebonden risico*

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

#### *Groepsrisico*

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

#### Onderzoek en motivering

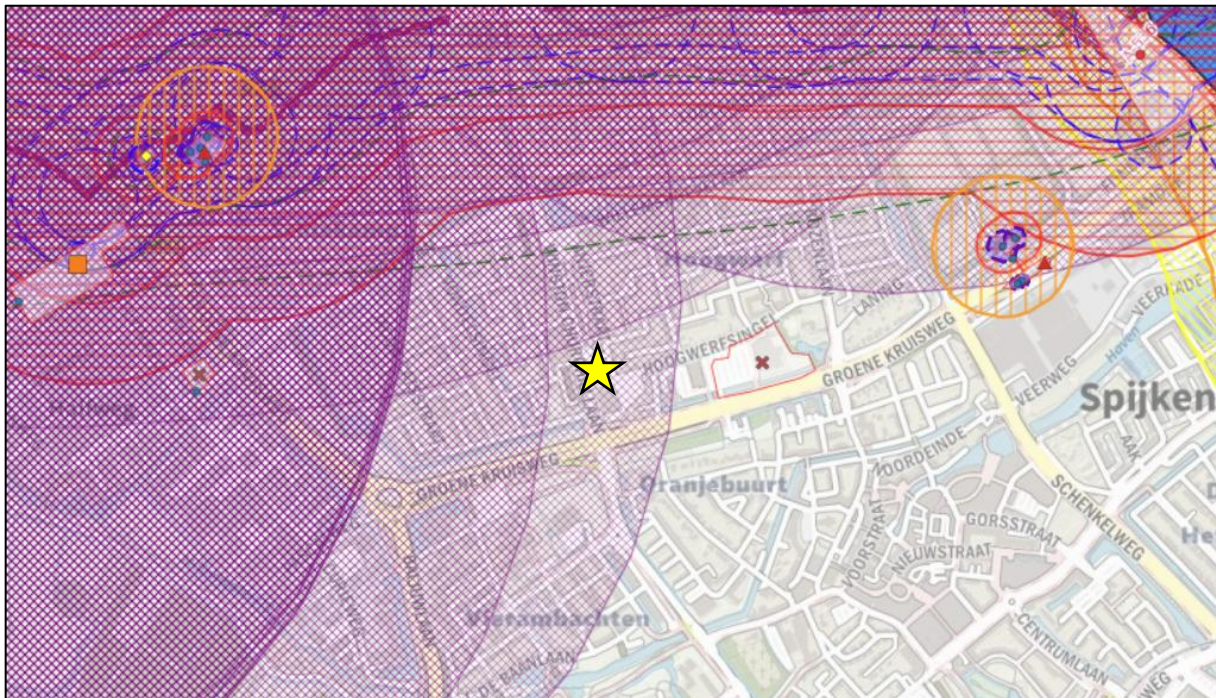
Uit inventarisatie van eventuele risicobronnen op basis van de EV Signaleringskaart volgt dat het besluitgebied zich niet bevindt binnen een aandachtsgebied van transportroutes of buisleidingen of voorschriftengebied. Een nadere verantwoordingsplicht voor deze aspecten ten aanzien van het externe veiligheidsrisico is derhalve niet aan de orde.

Ten aanzien van risicovolle milieubelastende activiteiten ligt het besluitgebied wel binnen de GAG placeholder van van Seveso-inrichting Nijman/Zeetank. De afstand van deze inrichting tot het besluitgebied is circa 1,2 kilometer. De PR  $10^{-6}$ -risicocontour van deze inrichting reikt niet tot het besluitgebied. Nijman/Zeetank heeft een invloedsgebied voor het GR van 575 meter. De exacte contour van het gifwolkaandachtsgebied is momenteel echter nog niet zichtbaar op de risicokaart, omdat er nog discussie bestaat over de aan te houden afstanden. Deze zijn ook nog onvoldoende vastgesteld in het Bkl (Omgevingsregeling). Gelet op de situering van het besluitgebied binnen bestaand stedelijk gebied en de ligging buiten de PR  $10^{-6}$ -risicocontour en het GR invloedsgebied van 575 meter wordt derhalve geconcludeerd dat risicovolle milieubelastende activiteiten in de omgeving van het besluitgebied geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van de Atlas Leefomgeving ligt het besluitgebied binnen het gifwolkaandachtsgebied voor bescherming tegen gevaarlijke gassen van enkele bedrijven in de Botlek. De Atlas Leefomgeving heeft echter de data over de berekende aandachtsgebieden nog niet ontsloten. Volgens de planning treedt per 1 juli 2025 bovendien de aangepaste berekeningswijze voor gifwolkaandachtsgebieden in werking. Deze nieuwe berekeningswijze zorgt



voor een beter onderbouwde inschatting van het gebied waar mensen binnenshuis onvoldoende beschermd kunnen zijn. Conform artikel 5.15 Bkl dient het bevoegd gezag binnen een aandachtsgebied rekening te houden met het groepsrisico. Hieraan kan worden voldaan indien is gewaarborgd dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in gebouwen en op locaties. Hiertoe kan in de vergunningverlening een voorschrift worden opgenomen. Daarnaast informeert de gemeente Nissewaard haar bewoners actief op het gebied van rampenbestrijding en crisisbeheersing.



Uitsnede EV-signaleringskaart met het besluitgebied aangeduid met gele ster. Bron: [nl.ev-signaleringskaart.nl](https://nl.ev-signaleringskaart.nl), 2024.

## Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### 3.1.2 Waterbelang Toetsingskader

Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan. Voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem worden de opvattingen van het belaste bestuursorgaan betrokken. Daarbij kan worden gedacht aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten het Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf



22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

### Onderzoek en motivering

De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde weging van het waterbelang. Concreet betekent dit dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin is het wateradvies van de waterbeheerder meegenomen. Door middel van een watertoets (onder de Omgevingswet: 'Weging van het waterbelang') is onderzocht hoe binnen het besluitgebied met de waterhuishouding (waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater, waterkwaliteit en afvalwater) dient te worden omgegaan. Rapportage hiervan is als bijlage toegevoegd.

Uit de weging van het waterbelang volgt dat de herontwikkeling uit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten van deze watertoets toegelicht:

- De waterbergingseis van de gemeente is leidend en bedraagt 50 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak van het plangebied. Het totaaloppervlak van het plangebied bedraagt 1.800 m<sup>2</sup>, dus de totale waterbergingsopgave bedraagt 90 m<sup>3</sup>.
- Het projectgebied bestaat geheel uit (verhard) dakoppervlak, dus waterberging zal op de daken moeten worden gerealiseerd.
- In het voorlopig ontwerp zijn groene daken beoogd. De groene daken dienen te worden voorzien van waterberging. In de daktuin op de 3<sup>e</sup> verdieping is de meeste ruimte op waterberging te realiseren. Om hier de waterbergingsopgave te behalen, zal op het hele dak van de 3<sup>e</sup> verdieping een bergingscapaciteit van meer dan 100 l/m<sup>2</sup> benodigd zijn. Aanvullend kan op de 9<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> en cascadeverdiepingen waterberging worden gerealiseerd, waarmee de benodigde bergingscapaciteit meer wordt verdeeld over de verschillende daken.
- Er dient bij de nadere uitwerking rekening te worden gehouden met voldoende draagkracht van de bebouwing, maximaal toelaatbare laagdikte en overige gebruiksfuncties van de daken.
- Het vuilwater en de lediging van de waterbergingsvoorzieningen kan waarschijnlijk worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel onder de Anjerstraat en Hoogwerfsingel. Hiervoor is nadere afstemming met de gemeente benodigd.
- Er wordt geadviseerd de vloerpeilen minimaal 30 cm boven maaiveld aan te leggen, om wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen.
- Vanwege de geringe ontwateringsdiepte wordt geadviseerd een grondwaterstandsonderzoek uit te voeren. Deze informatie is belangrijk voor het voorkomen van grondwateroverlast.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling op basis van een afgewogen 'weging van het waterbelang' uit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

#### 3.1.3 Luchtkwaliteit

##### Toetsingskader

De overheid moet rekening houden met de omgevingswaarden in een aandachtsgebied. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Daarnaast kan het gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als de activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.



Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO<sub>2</sub>) of fijnstof- (PM<sub>10</sub>) concentraties. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO<sub>2</sub>;

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

### Onderzoek en motivering

Bij nieuwe ontwikkelingen dient getoetst te worden of de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit worden overschreden. Daarnaast dient te worden getoetst aan mogelijk aanwezige omgevingswaarden die provincies en gemeenten hebben vastgesteld. Eveneens heeft het Rijk aandachtsgebieden vastgesteld waar de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit reeds worden overschreden of de achtergrondconcentratie dermate hoog is, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Binnen deze aandachtsgebieden verzamelen gemeenten en provincies gegevens voor de monitoring van de luchtkwaliteit.

Indien een ontwikkeling 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling. Een project of activiteit draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dit kan op twee manieren getoetst worden:

- Een ontwikkeling valt onder de standaardgevallen, binnen de grenzen van artikel 5.54 van het Bkl. Deze standaardgevallen beslaan de ontwikkeling van een beperkt aantal veelal woningen, kantoren of een combinatie van beiden;
- Het maken van een berekening met de NIBM-tool om aan te tonen dat de toename minder bedraagt dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregele staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Verder is het aan de gemeente om beoordelen of er nog extra maatregelen nodig zijn om de luchtkwaliteit op een aanvaardbaar niveau te krijgen. De gemeente kan dit doen door lokale omgevingswaarden te formuleren. De gemeente dient bij nieuwe ontwikkelingen zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op grond van de algemene zorgplicht voor het woon- en leefmilieu dient de gemeente de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit af te wegen.

Het initiatief betreft de realisatie van 124 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Het besluitgebied is gelegen in een door het Rijk aangewezen aandachtsgebied (artikel 5.51 Bkl) voor zowel stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) als fijnstof (PM<sub>10</sub>). Aandachtsgebieden zijn





locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog dat, bij toevoeging van een nieuw project, de kans bestaat dat de rijksomgevingswaarde wordt overschreden.

Sinds 1 januari 2023 is het CIMLK het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit. Het dichtstbijzijnde meetpunt ligt direct ten westen van het besluitgebied aan de Winston Churchilllaan. Hieruit volgt dat ter plaatse de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> 20,6 µg/m<sup>3</sup>, PM<sub>10</sub> 17,2 µg/m<sup>3</sup> en PM<sub>2,5</sub> 8,9 µg/m<sup>3</sup> betreffen. De concentraties blijven hiermee ruim onder de gestelde grenswaarden, zoals opgenomen in artikel 2.4 en 2.5 Bkl (NO<sub>2</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup>, PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>).

Door middel van een berekening met de geactualiseerde NIBM-tool (versie 24 april 2024) wordt onderstaand op basis van een worst case verkeersgeneratie berekening (zie ook paragraaf 3.1.13) aangetoond dat de toename minder bedraagt dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>, waardoor geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en als zodanig ook geen significante bijdrage levert aan de rijksomgevingswaarden. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit binnen het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	834
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,39
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

#### **3.1.4 Geluid door bedrijfsmatige activiteiten**

##### **Toetsingskader**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten.

Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat.

##### **Onderzoek en motivering**

De voor onderhavige ontwikkeling geluidsrelevante aspecten worden nader gemotiveerd in paragraaf 3.1.5. Het aspect bedrijven en milieuzonering komt aan bod in paragraaf 3.1.15.



### 3.1.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

#### Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
- geluid door windturbines en windparken;
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

#### Instructieregels

Het Bkl stelt instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

#### Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden  $L_{den}$ , zoals bedoeld in onderstaande tabel.

Tabel 3.2: Standaardwaarden geluid

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 $L_{den}$
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 $L_{den}$
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 $L_{den}$
Industrieterreinen	50 $L_{den}$
	40 $L_{night}$

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

- a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en



c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

### Onderzoek en motivering

Door Aveco de Bondt is in 2024 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het aspect geluid ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie Hoogwerfsingel 1A te Spijkenisse. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Het nieuwbouwplan bevindt zich nabij wegen en industrieterrein Botlek-Pernis. Nieuwe woningen dienen te worden aangemerkt als nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Doel van het onderzoek in het kader van de Omgevingswet, is te toetsen of wordt voldaan aan de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is ook rekening gehouden met het (oude) geluidbeleid van de gemeente Nissewaard.

Uit de resultaten blijkt dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 60  $L_{den}$  is. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53  $L_{den}$ , maar overschrijdt de grenswaarde van 70  $L_{den}$  niet. Gebleken is dat de Groene Kruisweg en Winston Churchillaan maatgevend zijn voor de overschrijdingen van de standaardwaarde. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting door industrieterrein Botlek-Pernis ten hoogste 54 dB(A) bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A), maar wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Het nestgeluid in het plangebied is lager dan 48  $L_{den}$ . Er is dan ook geen aanleiding om verder rekening houden met het nestgeluid ten behoeve van de geluidwering.

Het gecumuleerde geluid op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige gebouwen in het plan bedraagt ten hoogste 60  $L_{cum}$ , met de kwalificatie 'matig'. Bepalend voor de hoogte van het gecumuleerde geluid is het geluid als gevolg van wegverkeerslawaai. In een stedelijke omgeving is dit geluid niet als onaanvaardbaar te stellen.

Gecumuleerde geluidbelasting	Beoordeling akoestisch klimaat
< 50 dB	Goed
50- 55 dB	Redelijk
55 -60 dB	Matig
60-65 dB	Tamelijk slecht
65- 70 dB	Slecht
>70 dB	Zeer slecht

*Beoordelingskader gecumuleerde geluidbelasting volgens gemeentelijk geluidbeleid.*

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat om het woningbouwplan mogelijk te maken, in het omgevingsplan meer geluid door gemeentewegen toegestaan dient te worden dan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. De appartementen worden voorzien van een akoestisch rooster in de gevel plaatsen zodat geluidluw kan worden gespuid. De uitwerking hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting in het rapport 'Bouwakoestiek'. De appartementen zijn voorzien van een geluidluwe buitenruimte. Als akoestisch compensatie voor de appartementen, die niet zijn voorzien van een eigen balkon/buitenruimte, wordt op het dak tussen de twee torens een dakterras aangelegd waar het geluid door het wegverkeer niet hoger is dan 58  $L_{den}$ . Voor 81 woningen wordt een hogere waarde vastgesteld van 54 dB(A) voor industrieterrein Botlek-Pernis. Met het oog op artikel 5.78ab Bkl moet bij de verdere uitwerking van het ontwerp worden onderzocht of alle appartementen in het plan zijn voorzien van een geluidluwe gevel en/of geluidluwe buitenruimte.

### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.





### 3.1.6 Trillingen

#### Toetsingskader

Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen.

Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling.

#### Onderzoek en motivering

In het Bkl is het onderwerp geregeld in paragraaf 5.1.4.4. Het omgevingsplan moet voldoen aan de bepalingen van het Bkl. In de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld in paragraaf 22.3.5. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Trillingsgevoelige gebouwen of een gedeelte van een gebouw zijn gebouwen met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Een trillingsgevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied in een gebouw. Het betreffen dezelfde functies als hiervoor genoemd. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De Omgevingswet en de Bkl leggen vast welke meet- en rekenbepalingen gelden voor trillingen. In het omgevingsplan kunnen regels opgenomen worden voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Hiermee kan worden vastgelegd welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. De SBR-richtlijn vormt een belangrijk hulpmiddel voor het meten en beoordelen van trillingen. Met deze richtlijn kunnen trillingbronnen worden getoetst om te bepalen of deze voldoen aan de wettelijke normen.

Nieuwe woningen dienen te worden aangemerkt als nieuwe trillinggevoelige gebouwen (met daarin trillinggevoelige ruimten) in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Derhalve is een beoordeling van trillingen benodigd. Door Aveco de Bondt is in het kader van de Omgevingswet een kwalitatief trillingsonderzoek uitgevoerd om te toetsen of wordt voldaan aan de regels uit het Bkl. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Op basis van de analyse is vastgesteld dat er geen aanleiding is tot het ontstaan (vanuit de bron) van trillingen is. Als er geen maatgevende trillingen kunnen ontstaan, is er bij trillinggevoelige ruimten per definitie sprake van een aanvaardbare situatie door activiteiten (wegverkeer in de omgeving). Als verdere uitbreiding op de genoemde aanvaardbaarheid, gaat de SBR-richtlijn ook in op de bouwkundige gevoeligheid van gebouwen. Omdat het gebouw voorziet in een paalfundering en een betonnen draagconstructie, is het risico op overdracht van trillingen vanuit de omgeving nog verder beperkt. Zowel vanuit de activiteiten (wegverkeer in de omgeving) en het ontstaan van eventuele trillingen is de situatie van het plan aanvaardbaar als vanuit de beoogde draag- en fundatieconstructie in het ontwerp.

#### Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het woningbouwplan.



### 3.1.7 Bodem

#### Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift.
- Regels over graven in de bodem.
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

#### Onderzoek en motivering

Aangetoond zal moeten worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde functie. Derhalve is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek inclusief verhardingsonderzoek uitgevoerd op de locatie Hoogwerf singel 1A & 2 te Spijkenisse. Het doel van het bodemonderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik. De aanleiding voor het verhardingsonderzoek betreft de voorgenomen verwijdering van de asfaltconstructie.

Rapportage van het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit het vooronderzoek volgt dat er in de grond geen waarnemingen gedaan zijn die duiden op een brandstof-/smeerolie gerelateerde verontreiniging. In de grond en in het grondwater ter plaatse zijn geen noemenswaardige verhogingen aangetoond. De grond voldoet over het algemeen aan klasse Landbouw/natuur (geschikt voor de beoogde bouw). Het asfalt is deels teerhoudend en moet dus deels worden afgevoerd (niet geschikt voor hergebruik). Daarnaast is de fundatie van beton niet geschikt voor hergebruik, de overige fundaties wel.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is bovendien in 2024 door AVG Explosieven Opsporing Nederland een vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd om potentiële risicolocaties met betrekking op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in kaart te brengen. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit dit vooronderzoek conflictperiode komt naar voren dat er geen indicaties voor ontplofbare oorlogsresten zijn gevonden. Het onderzoeksgebied is niet verdacht op ontplofbare oorlogsresten en de geplande civieltechnische werkzaamheden kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd.

#### Conclusie

De bodem is geschikt voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit vormt geen onaanvaardbaar risico voor de gebruikers.

### 3.1.8 Geur

#### Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.



Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

### Onderzoek en motivering

In de omgeving liggen geen veehouderijen, andere agrarische bedrijven of industriële bedrijven met een bepaalde geuruitstraling. Hieruit volgt dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het onderdeel geur en dat veehouderijen of andere bedrijvigheid niet in de belangen worden geschaad.

### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### 3.1.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Toetsingskader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### Onderzoek en motivering

De toets aan de ladder voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein



met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Onderhavig ruimtelijk besluit voorziet ter plaatse van het besluitgebied in het toevoegen van 124 woningen en is aan te merken als één woningbouwlocatie. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het besluitgebied kent momenteel een bedrijfsbestemming. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijvigheid, productiegebonden detailhandel en bij deze bestemming behorende voorzieningen, en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sport/recreatie' voor voorzieningen ten behoeve van sport en recreatie. Burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied woningbouw mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2023 volgt dat in de periode 2023-2032 in de Rotterdamse regio behoefte is aan 71.000 woningen. Voor deze woningen bestaat een plancapaciteit van 85.580 woningen, ofwel 121%. De plancapaciteit in een regionaal woningbouwprogramma mag maximaal 130 procent van de gewenste woningvoorraadtoename bedragen om planvertraging en -uitval op te vangen. In de laatste vaststelling door de PZH stond HWS 1+2 nog aangeduid als een kansrijk plan (categorie 1b). In de komende vaststelling op 1-1-25 zal HWS 1 nog steeds als een kansrijk plan worden beschouwd (vanuit het oogpunt van de PZH). Daarnaast zal het woningbouwprogramma ook opnieuw ingevuld worden in de provinciale planmonitor (aangezien dit door het jaar heen veranderd is). De PZH zal dit daardoor opnieuw beoordelen.

Voor de toekomst wordt een groei verwacht van het aantal huishoudens dat woonruimte nodig heeft in Nissewaard. Het aantal eenpersoonshuishoudens en kleine huishoudens neemt door de vergrijzing en de individualisering verder toe waarmee de vraag naar eengezinswoningen afneemt. Voor de kleine huishoudens is de betaalbaarheid van de woning een groot aandachtspunt. De behoefte aan compacte, betaalbare woningen zal daardoor toenemen. Onderhavig plan voorziet in 124 studio's, appartementen en woonwerkruimtes. Hiervan vallen 98 woningen in het goedkope segment (79%), 13 in het betaalbare segment (10,5%) en 13 in de vrije sector (10,5%). Hiermee bestaat het plan voornamelijk uit betaalbare (koop)woningen en voorziet hiermee in een urgente behoefte. Daarnaast wil de gemeente Nissewaard haar inwoners de kans bieden een wooncarrière te maken binnen de gemeente. Door ook appartementen in de vrije sector aan te bieden wordt hieraan voldaan.

Op basis van de Woonvisie gemeente Nissewaard 2020-2030 neemt het aantal huishoudens tot 2030 toe met ruim 1.660. Aan deze woonvisie ligt een woonbehoefteonderzoek voor Voorne-Putten ten grondslag. In de tien



jaar erna groeit het aantal huishoudens verder tot circa 41.800. Onderliggend spelen de volgende ontwikkelingen in de huishoudenstoename:

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

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven Rijk, provincie en gemeenten ernaar dat tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hierbij wordt in verder bekeken hoe deze opgave past bij de lokale situatie. In het Coalitieakkoord 2023-2027 is afgesproken dat van alle nieuwe woningen twee derde in de prijs categorie betaalbaar moet vallen en dat 40 procent een sociale huurwoning moet zijn. Conform regionale bestuurlijke afspraken wordt met onderhavig plan niet voorzien in (sociale) huurwoningen. Uitgangspunt van de gemeente Nissewaard is dat op gemeentelijk niveau voorzien wordt in voldoende (sociale) huurwoningen en niet per woningbouwplan afzonderlijk. De verdeling over verschillende segmenten wordt zodoende over de gehele gemeente genomen en niet per project. Het gebrek aan (sociale) huurwoningen zal op andere locaties in de gemeente gecompenseerd worden.

Er bestaat kortom voor Nissewaard een urgente woningbouwopgave. Dit betekent dat (veel) nieuwe harde plancapaciteit moet worden toegevoegd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Er is behoefte aan alle woningtypen en prijsklassen, met een accent op betaalbare woningen. Hierin wordt met dit plan voorzien. Geconcludeerd kan worden dat met onderhavig planvoornemen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen in Spijkenisse en tevens passend is binnen de regionale woningbouwafspraken.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Bij de beantwoording van de vraag of een gebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daaraan doet niet af dat de



bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd.

De gronden binnen het besluitgebied zijn gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Spijkenisse. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet verder doorlopen te worden.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en vindt plaats binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1.10 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

#### Toetsingskader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd wat aanzien van de bescherming betreft. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### Onderzoek en motivering

#### Archeologie

Op basis van de Archeologische Waarden- en Beleidskaart van de gemeente Spijkenisse is het besluitgebied gelegen in gebied met een redelijk hoge archeologische verwachting. De archeologische waarden zijn te verwachten vanaf een diepte van 50 cm onder het maaiveld. Grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m<sup>2</sup> en tevens dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Voor het plangebied is door Archeologie Rotterdam (BOOR) de volgende gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld:



Datering	Archeologische verwachting	Complextype	Stratigrafische positie	Omvang	Diepteligging
Mesolithicum	Onbekend	Onbekend	Laagpakket van Wormer/ Calais	onbekend	5 m - NAP
Neolithicum/Brons tijd	Redelijk hoog	Onbekend	Laagpakket van Wormer/ Calais	onbekend	5 m - NAP
Vroege IJzertijd (Late Bronstijd?)	Laag	Onbekend	In Hollandveen	onbekend	3,5 m - NAP
Midden- en Late IJzertijd	Redelijk hoog	Nederzetting; verkaveling	Hollandveen	onbekend	3,0 m - NAP
Romeinse tijd	Redelijk hoog	Nederzetting; verkaveling	Laagpakket van Walcheren/ Duinkerke I	onbekend	2,5 m - NAP
Vroege en Late Middeleeuwen (tot bedijking)	Redelijk hoog	Huiserven; verkaveling	Laagpakket van Walcheren/ Duinkerke III	onbekend	2,0 m - NAP
Late Middeleeuwen (na bedijking)	Redelijk hoog	Huiserven; verkaveling	Laagpakket van Walcheren/ Duinkerke III	onbekend	2,0 m - NAP
Nieuwe tijd	Laag	Huiserven; verkaveling	Laagpakket van Walcheren/ Duinkerke III	onbekend	2,0 m - NAP

Op verzoek van de gemeente Nissewaard heeft Archeologie Rotterdam (team Beheer en Beleid) een Programma van Eisen voor de uitvoering van een verkennend en karterend veldonderzoek opgesteld. In juli 2024 heeft ADC ArcheoProjecten op basis van dit Programma van Eisen een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieruit volgt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Geadviseerd wordt derhalve het besluitgebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Cultuurhistorie*

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent 3 verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het besluitgebied niet is gelegen in een gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang. Ook is er geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Zie ook paragraaf 3.2.1 met betrekking tot de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland (laag van de beleving). Gelet op de aard en omvang van onderhavig initiatief wordt bovendien geen afbreuk gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.



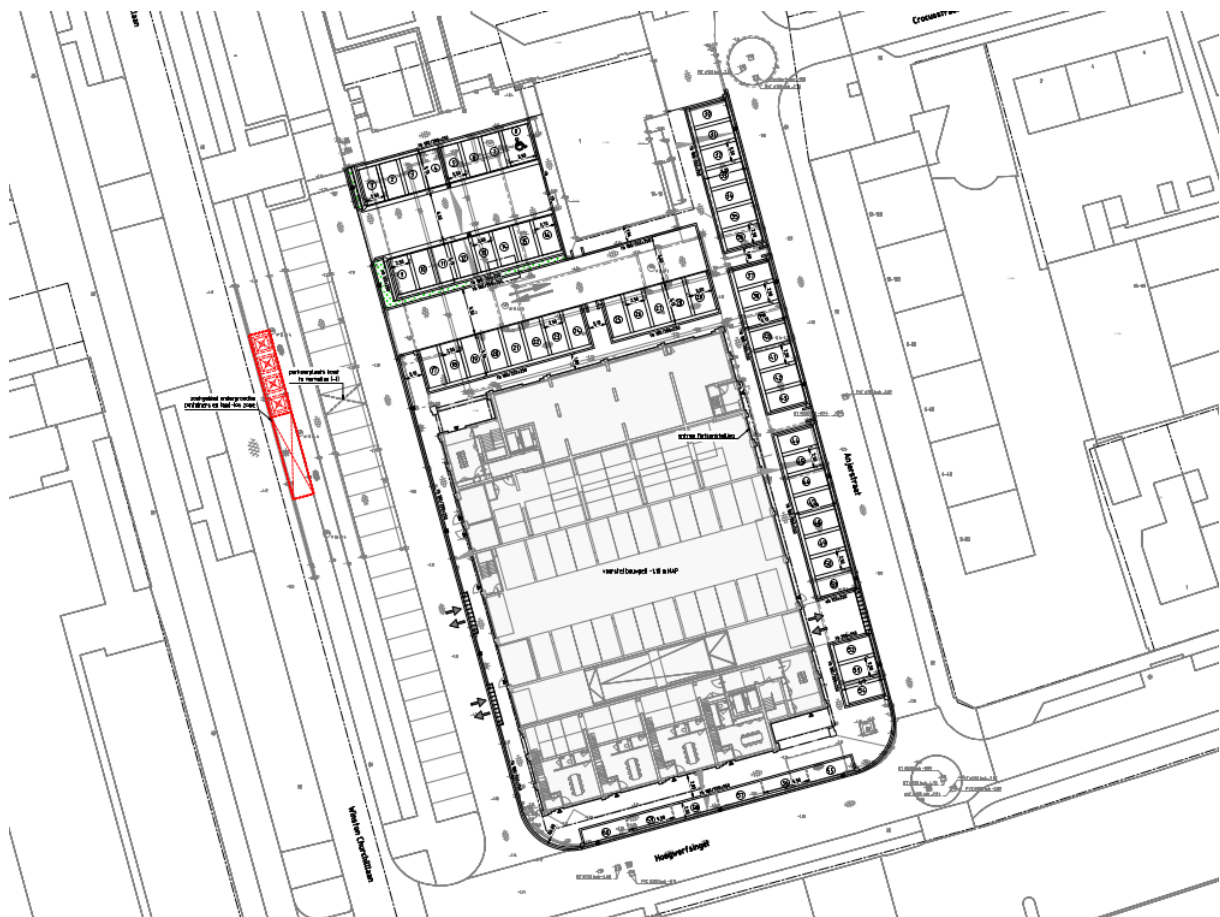


### 3.1.11 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen Toetsingskader

Het Bkl bevat regels voor nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte en het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

#### Onderzoek en motivering

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een separaat ontwerp openbare ruimte opgesteld. Dit zal nog verder uitgewerkt worden in een civieltechnisch ontwerp. Het overbruggen van hoogteverschillen (waaronder de entree tot de parkeergarage, de aansluitingen op bestaande wegen en borging van integrale toegankelijkheid) zal hierbij worden meegenomen, evenals het water op straat en de situatie ten aanzien van de omliggende bestaande bebouwing (waaronder fundering op staal).



Situatietekening bovengrond, Grasveld Civiele techniek 2025

#### Conclusie

De toegankelijkheid van de openbare buitenruimte wordt nader uitgewerkt in een separaat ontwerp. Hieruit volgen geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.





### 3.1.12 Overige instructieregels Bkl

Instructieregel	Paragraaf Bkl
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a
Motivering nvt	
Landsverdediging	5.1.7.2
Motivering nvt	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4
Motivering nvt	
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6
Motivering nvt	
Hyperscale datacenters	5.1.7.7
Motivering nvt	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163
Motivering nvt	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165
Motivering nvt	
Bebouwingscontour houtkap	5.165b
Motivering nvt	

### 3.1.13 Verkeer en parkeren

#### Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De richtlijnen vanuit het CROW zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan. De gemeente beschikt over de Nota Parkeernormen parkeerbeleid. Zie ook: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR682918>.

#### Onderzoek en motivering

De verkeersgeneratie van functies, het afwikkelen van het verkeer door de gemeente en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij functies zijn van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Verkeers- en parkeeroverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze onderwerpen op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld te worden. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie die het planvoornemen met zich meebrengt dienen de kengetallen van het CROW te worden geraadpleegd. De cijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad en woonmilieu. Het besluitgebied ligt binnen de zone 'schil centrum' in een 'sterk stedelijk' gebied. In het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' dient daarnaast bij vaststelling van een ruimtelijk besluit inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de benodigde parkeerplaatsen duurzaam kan worden voorzien.

#### Verkeer

Met het plan wordt voorzien in 124 koopwoningen verdeeld over diverse woningtypen en groottes. Op basis van een worst case berekening van de verkeersgeneratie, uitgaande van het gemiddelde binnen de bandbreedte van de kencijfers voor dure koopappartementen binnen de zone 'schil centrum' in een 'sterk stedelijk' gebied (6,8 mvt/etmaal per woning), zorgt het plan voor een verkeersgeneratie van (6,8 x 124 =) 843,2 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.



In de huidige situatie is ter plaatse van het besluitgebied een meubelwinkel aanwezig met een bvo van circa 1.200 m<sup>2</sup>. Op basis van de CROW-kencijfers voor een 'woonwarenhuis/woonwinkel' geldt hiervoor een gemiddelde verkeersgeneratie per 100 m<sup>2</sup> bvo van 7,85 mvt/etmaal. Dit levert voor de bestaande situatie een verkeersgeneratie op van (12 x 7,85 =) 94,2 mvt/etmaal. In de toekomstige situatie levert de 225 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte in de plint van het gebouw, uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo (commerciële dienstverlening, kantoor met baliefunctie), een aanvullende verkeersgeneratie op van (2,25 x 8,7 =) 19,6 mvt/etmaal. Dit resulteert per saldo in een toename aan verkeersbewegingen als gevolg van onderhavige herontwikkeling van (843,2 – 94,2 + 19,6 =) 769 mvt/etmaal.

Weg	Etmaalintensiteit [mvt/etmaal]	Rijsnelheid [km/uur]	Wegdekverharding
Groene Kruisweg (oost)	8.568 + 50% van 769	80	Referentiewegdek
Groene Kruisweg (oost)	18.464 / 18.616 + 50% van 769	80	Referentiewegdek
Winston Churchillaan (zuid)	4.060 + 100% van 769	50	Referentiewegdek
Winston Churchillaan (noord)	1.812	50	Referentiewegdek
Hekelingseweg	12.708	50	Referentiewegdek
Hoogwerfseingel	800	30	Elementenverharding in keperverband
Anjerstraat	800	30	Elementenverharding in keperverband
Schiekampseingel	800	30	Elementenverharding in keperverband

De verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur, via de Winston Churchillaan richting het kruispunt met de Groene Kruisweg en vanaf het kruispunt zal het verkeer zich over alle richtingen splitsen. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie bijlagen) is op basis van de verkeersgegevens van de gemeente Nissewaard voor de omliggende wegen de verwachte etmaalintensiteit (mvt/etmaal) voor het jaar 2034 berekend (zie bovenstaande uitsnede). Gelet op de aanwezige capaciteit van de omliggende wegen en de beperkte verkeerstoename als gevolg van onderhavige ontwikkeling worden derhalve geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

#### Parkeren

De besluitvorming over het benodigd aantal parkeerplaatsen bij de (her)ontwikkeling van locaties of functiewijzigingen vraagt om een uniforme aanpak. Parkeernormen zijn een hulpmiddel bij het realiseren van een duurzaam aanbod aan parkeervoorzieningen. De gemeente Nissewaard hanteert hiervoor de Parkeernormennota 2022. In de parkeernormennota worden de berekeningswijze van de parkeerbehoefte en de parkeernormen voor tal van functies binnen de gemeente Nissewaard beschreven.

Type	Aantal	Parkeernorm	Totaal
Studio >30 m <sup>2</sup>	21	0,7	14,7
2 kmr app tot 50 m <sup>2</sup>	77	0,7	53,9
3 kmr app 68 m <sup>2</sup>	13	1,7	22,1
3 kmr app 78 m <sup>2</sup>	5	1,7	8,5
Woon/werkruimtes (kantoor – zonder baliefunctie)	4 (totaal 405 m <sup>2</sup> )	1,6	6,48
Loft 100m <sup>2</sup>	4	1,9	7,6
	<b>124</b>		<b>113,28</b>

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid is sprake van de volgende parkeerbehoefte. Voor studio's en kleine appartementen wordt gelet op de grootte de parkeernorm van een kleine eenpersoonswoning (tiny house) van





onderstaande tabel). Tot slot is in het ontwerp ruimte gereserveerd voor het realiseren van voldoende fietsenplekken conform de Amsterdamse BouwBrief (=ABB).

Parkeerbehoefte	Ter visie gelegen plan	Aangepast plan n.a.v. zienswijzen
Wonen	114	114
Commercieel	6	6
Totale parkeerbehoefte	120	120
Parkeerplaatsen inpandige garage	+110	+110
<b>Per saldo parkeerbehoefte in openbaar gebied</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Te vervallen huidige commerciële functie	20	20
Te vervallen bestaande pp in openbaar gebied	-52	-52
Nieuwe pp in openbaar gebied	+45	+55/+60
<b>Parkeerbalans</b>	<b>+3 (overschot)</b>	<b>+13/18 (overschot)</b>

### Conclusie

Er wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### 3.1.14 Duurzaamheid en gezondheid

#### Toetsingskader

De bruidsschat kent een artikel over energiebetreffende maatregelen. Hieraan moet worden voldaan.

#### Onderzoek en motivering

##### Duurzaamheid

Duurzaamheid is in de Omgevingswet geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord: *“Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

- *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften”.*

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, Rijk of Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Het belangrijkste instrument voor duurzame ontwikkelingen is de Omgevingsvisie van de gemeente. In deze visie worden de duurzaamheidsdoelen benoemd. Deze doelen spelen een belangrijke rol bij het afwegen van nieuwe ontwikkelingen. Ook is het mogelijk om in het omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen.



De omgevingsvisie van de gemeente Nissewaard is nog in ontwikkeling. Naar verwachting wordt deze visie in 2025 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Met het Programmaplan Duurzaamheid wordt momenteel invulling gegeven aan de duurzame ambities binnen de gemeente Nissewaard. Dit programmaplan is een lokale uitwerking van Europees, nationaal en regionaal beleid. Duurzaamheid gaat om meer dan alleen het terugdringen van CO<sub>2</sub>-uitstoot of het minimaliseren van het restafval. Het gaat om bewustwording en het besef dat een duurzame manier van leven en ondernemen, tegenwoordig een zeer haalbare en zelfs rendabele toekomst is. De ambities voor 2050 bestaan uit:

- **Energieneutraal en aardgasvrij:** In 2030 is 27% van de energie die in één kalenderjaar wordt verbruikt binnen de gemeente Nissewaard, CO<sub>2</sub>-neutraal en in eigen beheer opgewekt binnen Voorne-Putten. In 2050 is de gemeente Nissewaard energieneutraal: alle energie die wordt gebruikt is lokaal en op duurzame wijze opgewekt;
- **Klimaatbestendig en waterrobuust:** In 2030 zijn het aantal knelpunten als gevolg van extreem weer in de openbare ruimte minimaal gelijk aan het niveau van 2020, het percentage groen ten opzichte van het percentage verharding in de bebouwde omgeving is toegenomen. In 2050 is de gemeente Nissewaard klimaatbestendig en waterrobuust ingericht: er is minimale overlast door de gevolgen van klimaatverandering, waaronder extreme regenval, hitte en droogte en de stijgende zeespiegel.



*Impressiebeelden groenblauwe daktuin. Bron: OZ architecten, 2024.*

Met onderhavig plan wordt op concrete wijze een bijdrage geleverd aan de gestelde duurzaamheidsambities van de gemeente Nissewaard. In het ontwerp bevindt zich tussen de woongebouwen een parkeergarage met daarop een groenblauwe daktuin. In het dakpakket is rekening gehouden met waterberging en voldoende gronddekking voor groter groen. Hiermee wordt ingespeeld op toekomstige klimaatverandering (klimaat adaptief bouwen). De woningen worden gasloos opgeleverd en voor het opwekken van energie zullen er op de hogere daken PV panelen (zonnepanelen) geplaatst worden. Rond het gebouw zal een beperkte ruimte voor de bouwwerkzaamheden beschikbaar zijn, daarom zal onderzocht worden welke verschillende prefab methodieken beschikbaar zijn om snel en duurzaam te kunnen bouwen.

#### Klimaat adaptatie

Om zorg te dragen voor een duurzame leefomgeving wordt met onderhavige ontwikkeling aandacht besteed aan klimaatadaptatie in de vorm van een groenblauwe daktuin en het opvangen en vasthouden van hemelwater in waterbergende voorzieningen (zie paragraaf 3.1.2). Uit oogpunt van het aspect 'klimaatadaptatie' wordt het plan daarmee uitvoerbaar geacht. Meer specifiek volgt uit artikel 7.41a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de volgende thema's:

- A. **Wateroverlast door overvloedige neerslag:** Een van de klimaateffecten is dat korte maar hevige buien naar verwachting steeds vaker zullen voorkomen. Dit klimaateffect heeft een grote impact in bewoond gebied. Uit



de weging van het waterbelang zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 en in de bijlagen volgt dat de omgeving van het besluitgebied gelet op de Klimaateffectatlas gevoelig is voor wateroverlast. Uitgangspunt van het ontwerp is dat er binnen het plan voldoende waterbergend vermogen aanwezig zal zijn om wateroverlast te beperken. Er zal zo sprake zijn van minder afvoer naar het hemelwaterriool/oppervlaktewater en meer mogelijkheid van een natuurlijke verwerking van regenwater;

- B. Overstroming: Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel en neemt de neerslag toe. De overstromingsdieptekaart (<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>) geeft een goed beeld van de blootstelling bij een overstroming. Uit deze kaart volgt dat er binnen het besluitgebied slechts een kleine kans is op het voorkomen van een overstroming;
- C. Hitte: Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven 's nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Verharding speelt hierin een belangrijke rol, hoe meer een buurt verhard is des te groter de kans op een hitte-eiland. Andersom vermindert de aanwezigheid van groen het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. Aandacht voor groen vindt in het plan plaats door middel van een daktuin, waarin ook waterberging kan worden gerealiseerd. Door op het dak een retentielaag met daarop beplanting (sedum, grassen) aan te brengen kan water worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd;
- D. Droogte: Uit de droogtestresskaart behorende bij de Klimaateffectatlas (<https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/droogtestress>) volgt dat er voor het besluitgebied geen risico aanwezig is op droogtestress. Bovendien geldt dat het water dat in de groenblauwe daken wordt geborgen voor een deel kan worden gebruikt om de beplanting op het dak van water te voorzien. Hiermee kan droogte binnen de ontwikkeling worden tegengegaan.

### *Gezondheid*

De Omgevingswet bevat instrumenten die overheden kansen bieden om de leefomgeving op een gezonde manier te beïnvloeden. Door de integrale benadering van de leefomgeving via de instrumenten van de Omgevingswet, kan gezondheid eerder een plek krijgen in de ruimtelijke afweging. Daarmee kan gezondheid een meer sturende rol krijgen. De Omgevingswet bevat de volgende artikelen die ingaan op het thema gezondheid:

- In artikel 1.3 staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze artikelen zien op het lozen op een oppervlaktewaterlichaam of zuiveringstechnisch werk en milieubelastende activiteiten.

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl (paragraaf 5.1.4) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Ook voldoende groen en speel- en sportvoorzieningen kunnen bijdragen aan (een gevoel van) een gezonde fysieke leefomgeving. In paragrafen 3.1.3 t/m 3.1.8 worden de





aspecten luchtkwaliteit, geluid, geur, trillingen en bodem behandeld. Concluderend volgt uit de afzonderlijke behandeling van de gezondheid gerelateerde aspecten van de fysieke leefomgeving een afgewogen evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In december 2024 heeft de GGD een gezondheidskundige beoordeling uitgevoerd ten aanzien van het realiseren van het nieuwbouwcomplex voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit en het binnenmilieu. Hieruit volgen geen noodzakelijke aanpassingen ten aanzien van de situering van woningen, de positie van functies of het ontwerp van het woningbouwplan met het oog op de evenwichtige toedeling van functies. Gelet op het belang van het beschermen van de gezondheid en de vereiste van een transparante besluitvorming gelden hierbij de volgende overwegingen:

- Geluid: Het plan is zo vormgegeven dat alle bewoners een hoogwaardige betaalbare woonbeleving hebben verkregen. Hiervoor hebben alle grote woningen een balkon en sommige daarbij een aanvullend dakterras gekregen. Alle woningen en studio's hebben een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte bovenop het dak van de parkeergarage. Als de bewoners het geluid niet aangenaam vinden op hun balkon kunnen zij zich terugtrekken op het dakterras.  
Het plan voorziet in de zeer grote vraag naar hoogwaardige alsook betaalbare woningen. Hiervoor is de keuze gemaakt samen met de gemeentelijke diensten om woningen in deze omgeving toe te voegen en de woningmix te verhogen. Hiervoor is gekozen om de locatie zo optimaal mogelijk in te vullen. Hiertoe zijn niet alle slaapkamers op geluidluwe zijden in te passen. Daarom is voorzien dat elke woning aan geluid belaste zijdes een spui opening heeft waardoor de bewoner in de slaapkamer geluidluw kan spuien en dus ventileren.
- Ventilatie: Elke woning heeft aan geluid belaste zijdes een spui opening die geluidluw kan spuien.
- Luchtkwaliteit: De GGD adviseert om geen houtkachels toe te staan in nieuwe woningen vanwege de impact op de gezondheid zowel binnen- als buitenshuis. Houtkachels zijn in het gebouw niet mogelijk.
- Stimuleren gebruik van fietsen of wandelen: Het stimuleren van de fiets is maximaal vormgegeven in dit gebouw. Gekozen is voor gemeenschappelijke fietsenstallingen op de begane grond met daglicht en directe aansluiting op de straat en directe aansluiting op het lift stijgpunt. De auto's zijn achter een roostergevel op hogere verdiepingen geparkeerd.
- Hittestress binnenshuis: De appartementen zijn doorgerekend op temperatuur overschrijding. Dit betreft de kans op oververhitting binnenshuis. De kans op oververhitting wordt beperkt omdat er koeling wordt toegepast in de vorm van beperkte zontoetreding. Deze beperkte zontoetreding wordt gerealiseerd in de vorm van zonwerende beglazing.
- Natuurinclusief bouwen: In het plan is voorzien in groene daken, waterretentie, gevelgroen en vogelkasten.

## Conclusie

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

### 3.1.15 Milieubelastende activiteiten

#### Toetsingskader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen kan veroorzaken voor het milieu. Het Rijk stelt via het Bkl rijksregels op voor milieubelastende activiteiten. Waar dit niet geregeld is door het Rijk, kunnen decentrale overheden aanvullende regels stellen in een omgevingsplan.

#### Onderzoek en motivering

Bij het beoordelen of sprake is van balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies werd tot 1 januari 2024 veelvuldig gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Er wordt gewerkt aan een opvolger van deze handreiking, maar deze is momenteel nog niet beschikbaar. Uitgangspunt van de systematiek van activiteiten en milieuzonering is dat voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies leidt tot balans tussen deze verschillende functies binnen een gebied. Op deze manier kan gestreefd worden naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Omdat de opvolger van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' momenteel nog niet beschikbaar is, zal voor de beoordeling gebruik worden gemaakt van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals woningen), waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijf)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de handreiking zijn bedrijven ingedeeld in verschillende milieucategorieën, waarbij geldt: hoe hoger de milieucategorie, hoe zwaarder de milieubelasting. De richtafstanden tussen bedrijven en milieuhinder gevoelige bestemmingen nemen dus toe naarmate een bedrijf in een hogere milieucategorie wordt ingedeeld. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het besluitgebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Het besluitgebied wordt naast woningen immers ook omgeven door centrumfuncties, bedrijvigheid en dienstverlening, waarmee sprake is van functiemenging van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Richtafstanden kunnen derhalve met één afstandstrap verlaagd worden.

Het initiatief maakt de realisatie van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het besluitgebied bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende milieubelastende functies. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Hierbij is gemeten vanaf de grens van het besluitgebied tot de grens van de milieubelastende functie. Uit de tabel is af te lezen dat voor alle omliggende milieubelastende functies aan de richtafstanden kan worden voldaan. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is daarmee gewaarborgd. Omgekeerd betekent dit ook dat onderhavige ontwikkeling omliggende bedrijven niet in hun bedrijvigheid belemmert. Bovendien geldt dat de bestaande tussenliggende woningen maatgevend zijn voor omliggende hindergevend milieubelastende activiteiten. Vanwege het beëindigen van de huidige bedrijvigheid / milieubelastende activiteit ter plaatse van de Hoogwerfsingel 1a vindt overigens een verbetering van het woon- en leefklimaat plaats voor de bestaande omliggende woningen.

Milieubelastende functie	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG (gemengd gebied)	Afstand tot besluitgebied
Gemengd	Hoogwerfsingel 2	1	0 meter	20 meter
Centrum	Callaplein 1	2	10 meter	20 meter
Bedrijf	Cosmeastraat 36	2	10 meter	40 meter
Dienstverlening	Winston Churchillaan 25	2	10 meter	45 meter
Bedrijf (nutsvoorziening)	Winston Churchillaan achter nr. 25	2	10 meter	60 meter

### Conclusie

Binnen het besluitgebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Het initiatief belemmert omliggende milieubelastende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering.



### 3.1.16 Natuur Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

#### Onderzoek en motivering

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is in mei 2024 door Veldbiologische Werken een 'Quickscan Omgevingswet Fysieke Leefomgeving – natuur' uitgevoerd. Voor het aspect Fysieke leefomgeving – natuur dient formeel aangetoond te worden dat er met de activiteit geen beschermde natuur en/of flora en fauna wordt geschaad of gedood. Om aantoonbaar te maken of in het plangebied beschermde flora- en fauna aanwezig is of mogelijk aanwezig kan zijn, is de quickscan een eerste opname, het verkennend onderzoek. Met de quickscan wordt tevens een advies gegeven ten aanzien van ecologisch waardevolle componenten in het plangebied en mogelijkheden om deze te consolideren en te versterken. Rapportage van de uitgevoerde quickscan is als bijlage toegevoegd.

#### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000*

Het besluitgebied valt buiten de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oude Maas' ligt op een afstand van circa 2 km. Significante negatieve effecten op Natura-2000 gebied kunnen zijn: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door trilling, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en beschadiging van beschermde flora en fauna. Afgaande op de huidige inrichting en het ontbreken van biotoop voor beschermde soorten en waarnemingen binnen of nabij het besluitgebied van kernsoorten, icoonsoorten of doelsoorten voor beschermde natuur heeft het besluitgebied voornamelijk geen kernwaarden die aansluiten bij of ondersteunend zijn aan de (kern)waarden van het Natura-2000 gebieden. Nader onderzoek naar significant negatieve effecten hoeft niet te worden uitgevoerd in een passende beoordeling, echter geldt dit niet voor de emissie van stikstof. Er dient een stikstofberekening te worden gemaakt voor de voorgenomen sloopactiviteiten en nieuwbouw en er dient een emissiereductieplan opgesteld te worden waarin aantoonbaar wordt hoe de emissie van materieel en materiaal wordt gereduceerd (Emissiereductieplicht Bbl). Op het aspect stikstof wordt nader ingegaan in paragraaf 3.1.16.

##### *Gebiedsprofielen Provincie Zuid-Holland*

Binnen de Provincie Zuid-Holland is sprake van Groenblauwe zones en Gebiedsprofielen, deze zijn ruimtelijk gezien verbonden met het Nederlands NatuurNetwerk. Zowel het Nederlands NatuurNetwerk als de Groenblauwe zones en Gebiedsprofielen kent kernkwaliteiten welke zijn vastgelegd. Deze kernkwaliteiten mogen niet worden geschaad of benadeeld. De kernkwaliteiten kunnen ook worden versterkt. In de Omgevingsverordening van de Provincie omschrijft zij welke regels de Provincie Zuid-Holland hanteert om diens Omgevingsbeleid te waarborgen. Voor het besluitgebied en het direct omliggende gebied zijn geen gebiedsprofielen bekend of toegekend die kenmerkend zijn voor de Provincie Zuid-Holland. Direct nabij het besluitgebied ligt geen Nederlands Natuurnetwerk. Binnen Spijkenisse en binnen de wijk Hoogwerf liggen verschillende aangewezen gebieden voor de groenblauwe zone. Dit groenblauwe netwerk en omwonenden werken actief aan het behouden van de groenblauwe natuur. Binnen of zeer nabij het besluitgebied liggen geen Groenblauwe zones die van toepassing zijn.

#### Soortenbescherming

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Zuid-Holland, blijkt dat bij uitvoering van de



voorgenomen ingrepen mogelijk verstoring, schade en/of vernietiging kan worden veroorzaakt aan verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten. Voor zover noodzakelijk zal nader vleermuisonderzoek worden uitgevoerd tijdens de procedure op de daartoe gezette tijden en overeenkomstig de geldende protocollen. Indien hieruit de aanwezigheid van vleermuizen blijkt, zal op basis van een mitigatieplan met mitigerende maatregelen of het opstellen van een gebiedsgericht soortenmanagementplan (SMP) de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd moeten worden.

De aanwezigheid van andere beschermde faunasoorten en beschermde flora (vaatplanten) is redelijkerwijs uit te sluiten. Er wordt geadviseerd om zorgplicht toe te passen t.a.v. broedende vogels en vrijgestelde zoogdieren.

#### Houtopstanden

Er worden geen bomen in houtopstand gekapt, of struweel verwijderd.

#### Stikstof

Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Dit houdt in dat het beschermen van natuurwaarden nu onder andere terechtkomt in het Omgevingsplan. Bij een wijziging van een omgevingsplan moet een afweging gemaakt worden over een Natura 2000-activiteit. Hieronder wordt het volgende verstaan: *“activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied”*. Middels een AERIUS-berekening dient aangetoond te worden of er in de realisatie- en gebruiksfase sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

In 2024 is door De Essentie een voortoets stikstof en berekening stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit de berekeningen volgt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase er geen sprake is van significante stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Gebaseerd op deze resultaten geldt er geen vergunningsplicht. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

#### Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### 3.1.17 M.e.r.

##### Toetsingskader

Onderdeel van de motivering van een BOPA-aanvraag, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

#### Onderzoek en motivering

Onderzocht dient te worden of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Op basis van een projectmer-beoordeling (zie bijlage) dient de gemeente een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage en het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen zullen de potentiële effecten, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### Conclusie

Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, er is geen milieueffectrapportage benodigd.



### 3.1.18 Welstand

#### Toetsingskader

Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan (artikel 4.19 Omgevingswet). In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als de regels over het uiterlijk van de bouwwerken uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet. In het omgevingsplan kan vervolgens naar deze beleidsregels verwezen worden.

Artikel 22.29 lid 1 onder b van de bruidsschat bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

#### Beoordeling en conclusie

De 'Welstandsnota Nissewaard 2017' bevat de basisvoorwaarden, waaraan de bouwaanvragen op welstandaspecten getoetst zullen worden. In 2018 is deze nota herzien. In de welstandsnota staat beschreven aan welke kwaliteitscriteria een bouwwerk moet voldoen. De kwaliteitscriteria gaan over het uiterlijk en de verschijningsvorm van een gebouw. Kleine plannen worden ambtelijk getoetst aan sneltoetscriteria en wanneer een bouwwerk niet aan de sneltoetscriteria voldoet wordt het alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Grote of afwijkende plannen worden getoetst door de welstandscommissie. Wanneer het bouwwerk of de omgeving een monumentale beschermde status heeft wordt er getoetst door de erfgoedcommissie. In bijzondere gevallen kan de welstandscommissie of erfgoedcommissie op basis van de architectonische kwaliteit van het voorstel gemotiveerd afwijken van de toetsingscriteria.

Het voorliggende plan is in een vooroverleg met de welstandscommissie besproken. De commissie heeft waardering uitgesproken voor het zorgvuldig ontworpen woongebouw met parkeergarage. Voor de verdere uitwerking zijn enkele aandachtspunten geformuleerd. Het plan is op basis van de beoordeling door Dorp, Stad & Land van 30 april 2024 aangehouden. Na verdere uitwerking van het ontwerp op basis van de welstandsoptmerkingen is het plan opnieuw beoordeeld en akkoord bevonden voor de welstandstoets.

### 3.1.19 Windhinder en bezonning

#### Toetsingskader

De aspecten windhinder en bezonning zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Hierdoor vormt het onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor deze aspecten van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

#### Beoordeling

##### Windhinder

Er bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Het inpassen van de nieuwbouw zal echter leiden tot een wijziging van het lokale windklimaat. Dit kan zorgen voor een situatie die als onprettig of gevaarlijk wordt ervaren. Daarnaast vragen de functies van de gebouwen en het verwachte gebruik van de openbare buitenruimte om een acceptabel comfortniveau ten aanzien van wind. Het is dan ook noodzakelijk gelet op de hoogte van de beoogde nieuwbouw het windklimaat inzichtelijk te maken, zodat mogelijke knelpunten kunnen worden aangepakt. De normstelling betreffende het windklimaat in de openbare ruimte vindt haar oorsprong in NEN 8100:2006.



In april 2024 is door Actiflow een CFD-onderzoek naar windhinder en windgevaar uitgevoerd voor de beoogde ontwikkelingen. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit de resultaten blijkt dat er in de toekomstige situatie een sterk gevarieerd windklimaat zal optreden op en rondom de Hoogwerfsingel. De optredende condities rondom de nieuwbouw worden gekenmerkt door windhinderklassen A en B (matig tot goed voor iedere activiteit) tot en met windhinderklasse D (matig geschikt voor de activiteit doorlopen). Rondom de ontwikkeling Hoogwerfsingel I heerst aan de noord- en oostgevel een windluw windklimaat met voornamelijk windhinderklasse A. Halverwege de oostgevel is er een kleine zone met klasse B en C, deze wordt veroorzaakt doordat de wind stroomt door de open parkeergarage de Anjerstraat in. Aan de zuid- en westgevel van Hoogwerfsingel I is er een windrijker klimaat met een grote zone met klasse B en in de Winston Churchilllaan grote zones met klasse C, goed geschikt voor de activiteit doorlopen, maar matig voor de activiteit slenteren. Ook nabij de zuidoosthoek is een zone met windhinderklasse C te vinden. Er is geen risico op windgevaar gevonden.

#### Bezonnning

Met bezonnning wordt bedoeld op voldoende zon op de gevel en de schaduwwerking van gebouwen. Voor bezonnning bestaat geen wet- en regelgeving. Gelet op de hoogte van de beoogde nieuwbouw is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een bezonnningstudie uitgevoerd. Rapportage van deze bezonnningstudie is in de bijlagen opgenomen. In deze bezonningsstudie wordt de huidige situatie op maatgevende data en tijdstippen vergeleken met de beoogde situatie. Hierin vormt de 'lichte TNO-norm', de meest gebruikte norm in bezonningsstudies, het uitgangspunt. De RvS neemt in basis de lichte TNO-norm als ondergrens, ondanks dat het geen regelgeving is. De gemeente Nissewaard heeft geen eigen bezonningsbeleid.

Uit de bezonnningstudie volgt dat de ontwikkeling van de Hoogwerfsingel I impact heeft op de hoeveelheid bezonningsuren op de bestaande bebouwing. Op enkele plekken komt in de nieuwe situatie minder dan 2 uur zon op de vensterbank op het maatgevend moment van 19 februari, terwijl dit in de huidige situatie wel het geval was. Enkele woningen in het woonzorgcentrum aan de Winston Churchilllaan, verschillende woningen in het appartementenblok aan de Anjerstraat en een woning aan het Callaplein voldoen in de nieuwe situatie niet aan de lichte TNO-norm. Het betreft op het maatgevende moment van 19 februari in totaal maximaal 9 woningen waar niet voldaan wordt.

Gelet op het urgente belang van de bouw van betaalbare woningen en het (provinciale) uitgangspunt om woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden en stedelijk te verdichten en daarbij de hoogte in te gaan, is onderhavige ontwikkeling op deze binnenstedelijke locatie ondanks de veroorzaakte schaduwwerking voor een beperkt aantal woningen ten opzichte van het totale aantal nieuwe appartementen tóch aanvaardbaar. Onderstaand wordt nader ingegaan op de bezonningsaspecten en de stedenbouwkundige argumentatie waarom de overschrijding van de lichte TNO-norm acceptabel wordt geacht. De afweging wordt geplaatst binnen de bredere stedenbouwkundige kaders en de bestaande ruimtelijke kenmerken van de wijk.

#### *Stedenbouwkundige context*

De locatie bevindt zich in de wijk Schiekamp-Hoogwerf, een CIAM-gebaseerde stadswijk met portiek- en galerijflats en een uitgesproken stedelijk karakter. De wijk kent hoogteaccenten tot circa 36 meter, waarmee hoogbouw geen atypisch verschijnsel is. Daarnaast ligt de locatie nabij de Groene Kruisweg die als belangrijke infrastructuur fungeert in de stad. Dit maakt deze locatie geschikt voor een verticale accenten als oriëntatiepunt en als middel tot verdichting in een stedelijke omgeving.

Binnen het Ontwikkelraamwerk Nissewaard naar 2040 wordt specifiek ingegaan op de noodzaak om de woningvoorraad te differentiëren in monotone wijken uit de jaren '70 en '80. Er is momenteel een overschot aan eenzijdige woningtypologieën, wat leidt tot een homogene bevolkingssamenstelling. Door een gevarieerder aanbod te creëren, kunnen zowel huidige als nieuwe bewoners worden verleid om zich hier te vestigen. De





voorgestelde hoogbouw draagt hieraan bij door een nieuw woningtype toe te voegen dat aansluit bij de stedelijke structuur en woonbehoefte.

Het omgevingsplan geeft een maximale bouwhoogte aan van 8 tot 12 meter. De beoogde toren met een hoogte van 37,8 meter overschrijdt dit, maar past binnen de stedenbouwkundige wensen van de gemeente om hogere bebouwing te clusteren langs belangrijke infrastructuur (Groene Kruisweg) en voorzieningen zoals winkelcentrum Het Plateau. De stedenbouwkundige afweging wordt dan ook niet uitsluitend bepaald door getalsmatige normen, maar door de ruimtelijke impact binnen de bredere stedelijke structuur.

#### *Bezonningsanalyse en ruimtelijke aanvaardbaarheid*

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de schaduwvorming van de nieuwbouw in de bestaande situatie reeds deels aanwezig is en binnen een stedelijke context niet ongebruikelijk is. De studie toont dat de schaduwwerking in sommige gevallen afwijkt van de lichte TNO-norm, die stelt dat gevels van woningen gedurende minimaal twee uur per dag zon moeten ontvangen in de periode van 19 februari tot 21 oktober.

De analyse per locatie geeft aan:

- Gebouw aan de Anjerstraat: voldoet gedurende een periode van ongeveer 8 weken niet aan de TNO-norm, wat neerkomt op circa 25% van de beoordelingsperiode.
- Gebouw aan het Callaplein: voldoet gedurende circa 6 weken niet aan de TNO-norm, wat overeenkomt met circa 20% van de beoordelingsperiode.
- Zorgwoningen aan de Winston Churchilllaan: bevinden zich op minimaal 55 meter afstand van de nieuwbouw, waardoor de schaduweffecten beperkt blijven en niet als belemmerend worden beschouwd.

Hoewel deze afwijking van de richtlijn substantieel lijkt, moet worden benadrukt dat de lichte TNO-norm een toetsingskader biedt en geen strikte regelgeving is. De afweging moet plaatsvinden binnen de specifieke ruimtelijke context. Binnen een stedelijke omgeving met hogere bebouwing is enige mate van schaduwwerking onvermijdelijk en inherent aan de aanwezige structuur. Bovendien wordt de feitelijke impact op het wooncomfort vaak minder ingrijpend ervaren dan theoretische modellen suggereren, mede doordat natuurlijke elementen zoals bomen een extra, niet meegerekende schaduwwerking veroorzaken.

Bij de uitwerking van het ontwerp is optimaal gekeken naar welke gebouwworm het mogelijk maakt om zo min mogelijk schaduw te produceren richting de omgeving. Uiteindelijk is gekozen voor een oplossing waarbij twee losse massa's, verbonden met een parkeerdek en uitgevoerd in een trapsgewijze vorm, zijn gerealiseerd. Deze opzet minimaliseert de schaduwimpact op omliggende bebouwing en draagt tegelijkertijd bij aan een architectonisch hoogwaardige inpassing in de wijk. De trapsgewijze vorm zorgt voor een soepele overgang naar de bestaande stedelijke structuur en beperkt de visuele en ruimtelijke impact.

#### *Conclusie en afweging*

De voorgestelde hoogbouw past binnen de ruimtelijke structuur en morfologie van Schiekamp-Hoogwerf en draagt bij aan de stedelijke karakteristiek van de wijk. Daarnaast sluit het aan bij het Ontwikkelraamwerk Nissewaard naar 2040, waarin de noodzaak van differentiatie in de woningvoorraad wordt benadrukt om een gevarieerdere en aantrekkelijke woonomgeving te creëren. Hoewel de lichte TNO-norm op bepaalde momenten wordt overschreden, is deze overschrijding stedenbouwkundig acceptabel binnen de bredere afweging van ruimtelijke kwaliteit, functionele clustering en verdichting nabij infrastructuur en voorzieningen. De werkelijke impact op de bezonning is beperkt en blijft binnen de aanvaardbare marges voor een stedelijke omgeving. Het plan wordt gezien als een hoogwaardige stedelijke ontwikkeling en draagt bij aan een heldere en herkenbare ruimtelijke structuur, waarbij de negatieve effecten van schaduwwerking in verhouding staan tot de bredere ruimtelijke voordelen.



## Conclusie

De aspecten windhinder en bezonning vormen geen belemmering voor het woningbouwplan.

### 3.1.20 Kabels en leidingen

#### Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

- A. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- B. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- C. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- D. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- E. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

#### Beoordeling en conclusie

Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Ten behoeve van de toekomstige stroomvoorziening is overleg gevoerd met Stedin. Hieruit volgt dat er capaciteit beschikbaar is. Een KLIC melding is uitgevoerd en levert met wat omleggingen geen problemen op. Het aspect kabels en leidingen staat daarmee de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

### 3.1.21 Beperkingsgebieden

#### Toetsingskader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De beperkingen kunnen een vergunningplicht inhouden, of bestaan uit algemene regels.

#### Beoordeling en conclusie

Het besluitgebied is niet gelegen in een beperkingengebied waarvoor regels gelden die gevolgen hebben voor onderhavige ontwikkeling.

## 3.2 Provincie

Deze paragraaf geeft weer welke regels van de provincie relevant zijn.

Thema	Paragraaf ZHOV	Relevant?
Vaarwegbeheer	7.1.4	<del>Ja</del> Nee
Motivering nvt		
Wegbeheer	7.1.5	<del>Ja</del> Nee
Motivering nvt		
Ruimtelijke kwaliteit	7.3.7	Ja / <del>Nee</del>
Motivering: zie paragraaf 3.2.1 en 3.2.2		
Stiltegebied	7.5.2	<del>Ja</del> Nee
Motivering nvt		
Grondwaterbescherming	7.5.3	<del>Ja</del> Nee
Motivering nvt		
Stortplaatsen	7.5.6	<del>Ja</del> Nee
Motivering nvt		



### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

#### Toetsingskader

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. Provinciale Staten hebben op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd.

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

#### Beoordeling

De provinciale ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

#### Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- Bouw voldoende betaalbare woningen;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling en klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;



- Realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang. Naast de locaties voor mogelijke uitbreiding zijn er veel kansen voor inbreiding en verdichting in de bestaande kernen. Specifiek zijn er kansen op de volgende drie locaties: 1) in naoorlogse wijken, 2) in de nabijheid van hoogwaardige openbaar vervoersknooppunten en 3) functiemenging op locaties met detailhandel, kantoren en bedrijven. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestaand stadsgebied van Spijkenisse. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik van de bestaande bebouwde ruimte door middel van verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Het plan is hiermee passend binnen de provinciale uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen en voldoet daarbij aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie hiervoor paragraaf 3.1.9).

#### Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. 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 (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

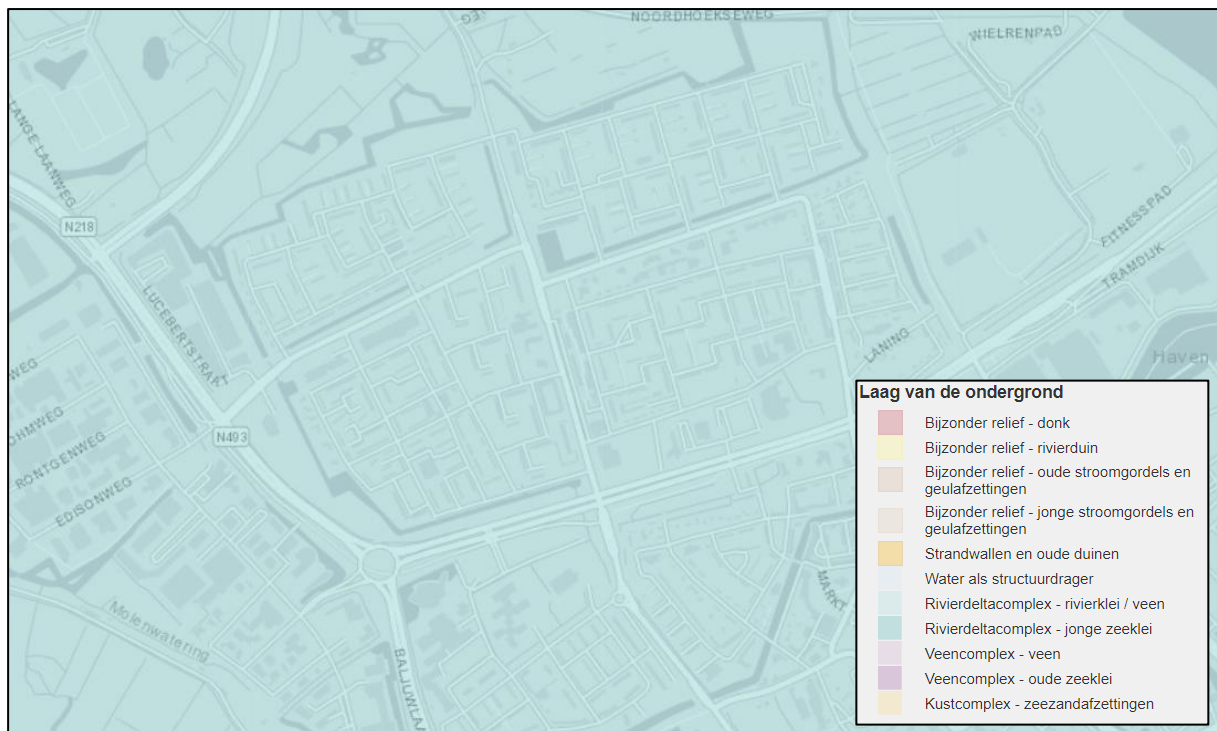
De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie. Met het woningbouwplan is sprake van 'inpassing' binnen bestaand stadsgebied. De ontwikkeling is gebiedseigen, voorziet geen wijzigingen op structuurniveau en is passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Gelet op het ontwerp (zie paragraaf 2.2) wordt een hoogwaardige, duurzame en toekomstbestendige woonlocatie gerealiseerd waarbij met respect wordt omgegaan met de huidige identiteit van het gebied. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.



### Kwaliteitskaart

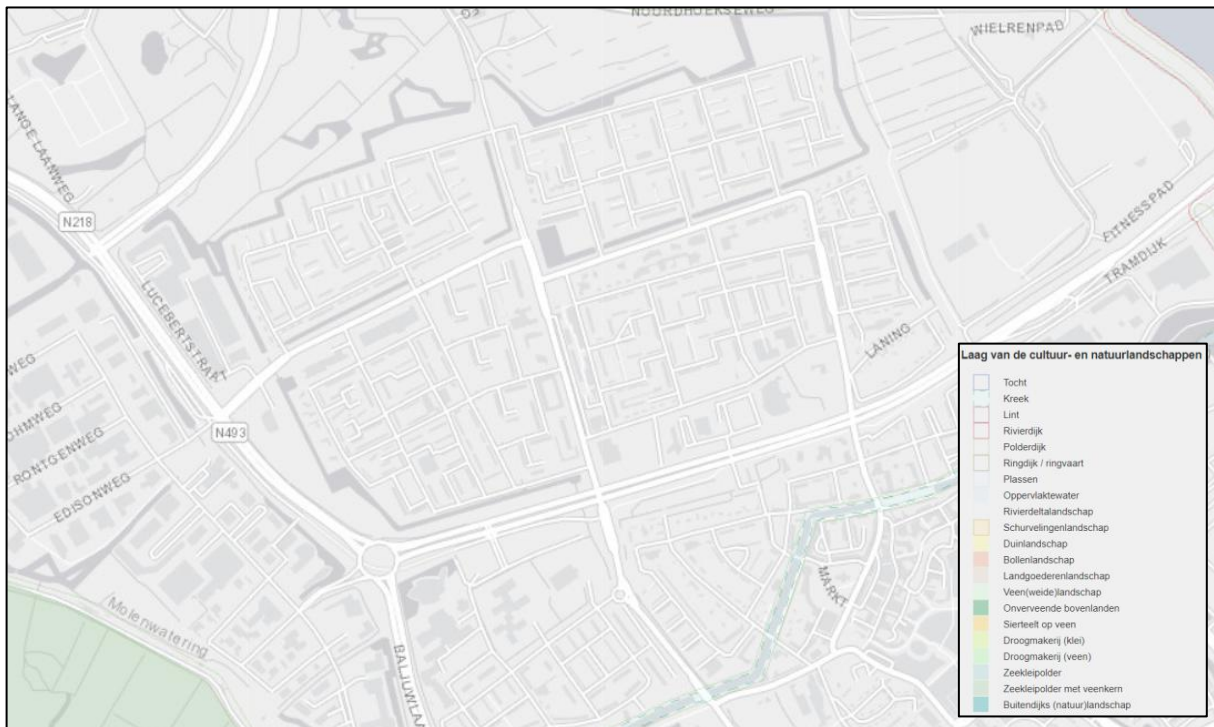
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het



verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

### *Laag van de ondergrond*

Het besluitgebied is gelegen binnen de aanduiding 'Rivierdeltacomplex – jonge zeelei'. Hiervoor geldt het richtpunt dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Gelet op de ligging van het besluitgebied binnen bestaand stedelijk gebied staat onderhavige woningbouwontwikkeling het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen niet in de weg.



#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

Het besluitgebied is gelegen binnen de aanduiding 'Rivierdeltalandschappen'. De drie eilanden Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Voorne-Putten hebben elk een eigen karakter. Dit karakter wordt mede gevormd door de verschillen in afstand tot en de verbinding met het stedelijk gebied, de landschappelijke opbouw van de eilanden zelf en de aard van het omringende water. Versterken van het deltakarakter en vergroten van de diversiteit van karakters van de eilanden draagt bij aan het behoud van diversiteit in de Delta. Een opgave is het om de recreatieve gebruikswaarde van de eilanden te vergroten in combinatie met een gebiedsspecifieke, in de omgeving passende inrichting. Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden dienen bij te dragen aan het versterken van het stoere deltakarakter en passen bij de maat en schaal van dijk en open wateren. Ontwikkelingen worden benaderd in het licht van het eiland als geheel, waarbij bijvoorbeeld in Voorne-Putten en Hoeksche Waard een duidelijk verschil zit tussen de 'dynamische' noordrand en het 'luwe' zuiden. Het besluitgebied ligt binnen de dynamische noordrand van Voorne-Putten. De woningbouwontwikkeling wordt als passend beschouwd binnen de bestaande stedelijke structuur en doet gelet op de aard en omvang geen afbreuk aan het bestaande karakter van Voorne-Putten.

#### *Laag van de stedelijke occupatie*

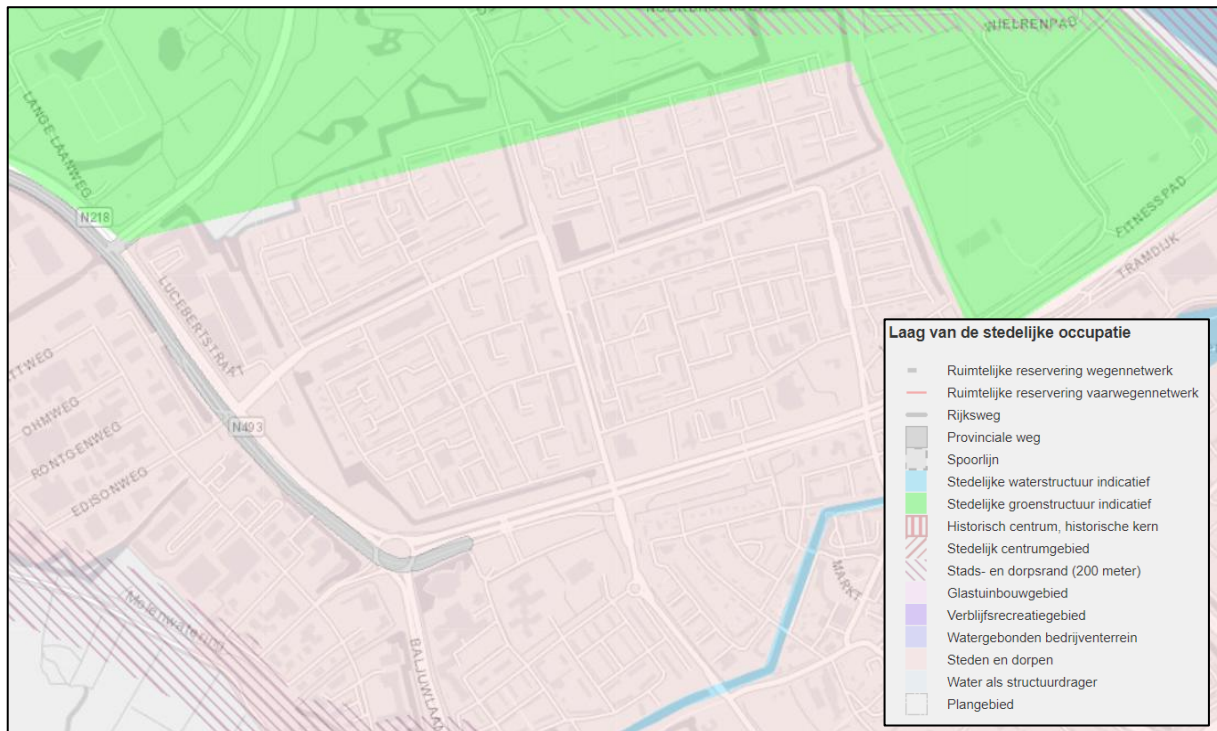
Het besluitgebied is gelegen binnen de aanduiding 'steden en dorpen'. Ten aanzien van dit plan zijn hierbij de volgende richtpunten relevant:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.





De woningbouwontwikkeling wordt als passend beschouwd binnen de bestaande stedelijke structuur en identiteit van het gebied. De toegepaste architectuur van HWS I vormt een eigentijdse vertaling van de omliggende wederopbouwarchitectuur (zie ook paragraaf 2.2 voor een nadere toelichting op het ontwerp en relatie met de directe omgeving). In paragraaf 3.1.18 wordt nader getoetst aan het aspect welstand en de 'Welstandsnota Nissewaard 2017'. De welstandsc commissie heeft waardering uitgesproken voor het zorgvuldig ontworpen woongebouw met parkeergarage.

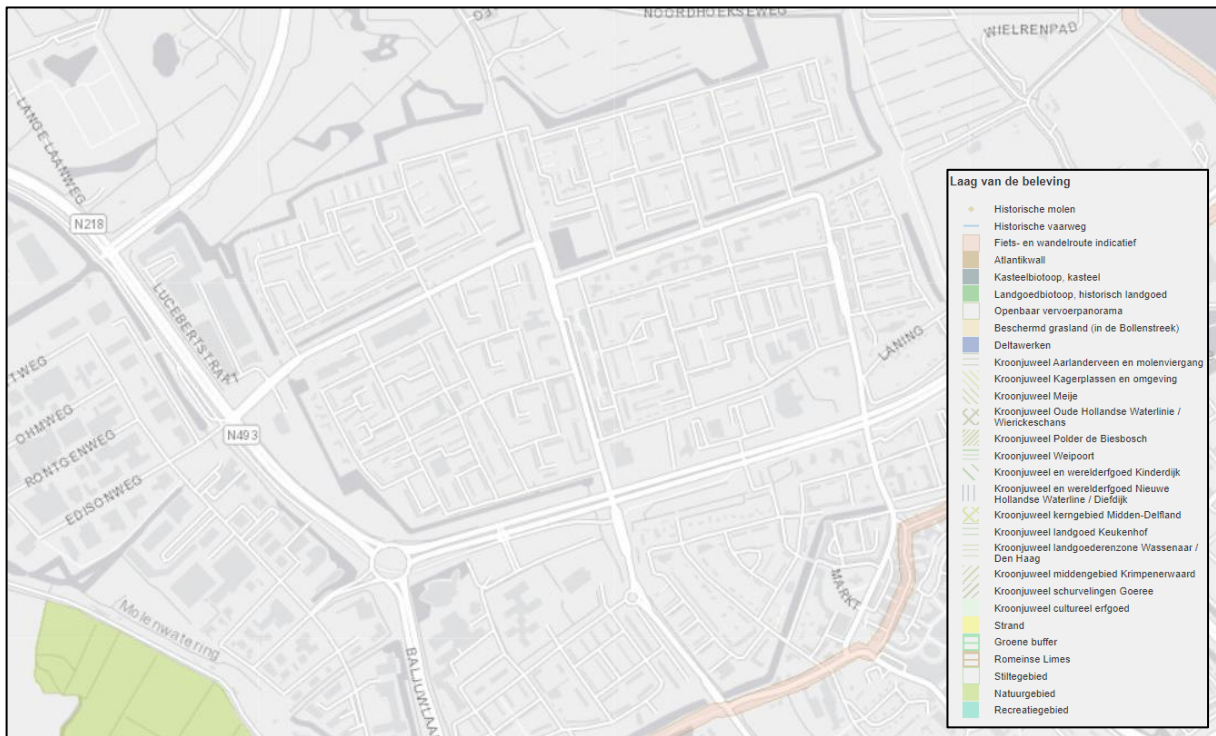


#### *Laag van de beleving*

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland en betreft plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Binnen het besluitgebied liggen geen waarden of aanduidingen zoals weergegeven op de laag van beleving.

#### **Conclusie**

Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsvisie en sluit aan bij de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.



### 3.2.2 Instructieregels provincie (TAM-omgevingsverordening Zuid-Hollandse Omgevingsverordening)

#### Toetsingskader

De Omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke omgevingsplannen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is artikel 8.0b, eerste lid, onder b, is geregeld dat provinciale instructieregels op grond van artikel 2.22 van de Omgevingswet, dus afdeling 7.3, ook van toepassing zijn bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De bepalingen uit de volgende paragrafen zijn relevant ten aanzien van onderhavig woningbouwplan:

#### § 7.3.6a Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

##### Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)

1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:
  - a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
  - b. overstroming;
  - c. hitte;
  - d. droogte;alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.
2. Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

##### Artikel 7.41aa (toekomstbestendig bouwen van woningen)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen.



2. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden in onderlinge samenhang betrokken:
  - a. de risico's van klimaatverandering;
  - b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
  - c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
  - d. de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
  - e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
  - f. het versterken van de biodiversiteit; en
  - g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

#### *§ 7.3.7 Ruimtelijke kwaliteit*

##### Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

- a. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- b. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- c. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

##### Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:
  - a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
  - b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
  - c. de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.
3. Voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde en vijfde lid, zijn de artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n van toepassing tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 7.43l, in de weg staat.

#### *§ 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen*

##### Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document.

##### Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.



#### Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)

1. Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.
2. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

#### Artikel 7.45c (bereikbaarheid)

Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

#### Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

1. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld.

#### Artikel 7.45h (functiemenging en meervoudig ruimtegebruik)

Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik.

#### *§ 7.3.8a Wonen*

#### Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.
2. Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op:
  - a. welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;
  - b. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel; en
  - c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel.
3. Als over het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

#### Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.
2. Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw.



3. Als over het aandeel betaalbare woningbouw regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

### Beoordeling

#### *§ 7.3.6a Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen*

##### Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)

In de uitwerking van het ontwerp wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering. Dit is nader uitgewerkt in de planbeschrijving in paragraaf 2.2 en in paragraaf 3.1.14 (ten aanzien van duurzaamheid en klimaat adaptief bouwen).

##### Artikel 7.41aa (toekomstbestendig bouwen van woningen)

Het plan maakt de realisatie van in totaal 124 woningen mogelijk waardoor de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrokken dienen te worden. Bij toekomstbestendig bouwen gaat het erom dat voor de inwoners op dit moment een gezonde en veilige woonomgeving wordt gecreëerd en dat deze woonomgeving ook duurzaam is, zodat wordt voorzien in de behoefte van toekomstige generaties.

Om dit te bereiken is het nodig om klimaatadaptief, circulair/biobased, met gunstige invloed op het totale energiesysteem, emissieloos, natuurinclusief en gezond en veilig te bouwen. In de omgevingsverordening zijn geen bouwregels voor de (concrete bouwactiviteit) opgenomen. Daarvoor gelden landelijke en gemeentelijke regels. Met de opgenomen instructieregels voor het omgevingsplan wil de provincie stimuleren dat in de planvormingsfase al nagedacht wordt op welke wijze de bouw van woningen toekomstbestendiger kan worden gemaakt, meer dan door alleen te voldoen aan de huidige (bouw)regels. Bij het ontwerp van het woningbouwplan HWS I is derhalve op integrale wijze met de afzonderlijke duurzaamheidsthema's rekening gehouden. Door middel van een groenblauw ingerichte daktuin op de parkeergarage, met ruimte voor groter groen, biodiversiteit en waterberging, wordt beoogd wateroverlast te voorkomen, hittestress te beperken en droogte tegen te gaan. De woningen worden gasloos opgeleverd en voor het opwekken van energie zullen er op de hogere daken PV panelen (zonnepanelen) geplaatst worden. Gelet op de beperkt beschikbare ruimte rondom het gebouw voor de benodigde bouwwerkzaamheden wordt onderzocht welke verschillende prefab methodieken beschikbaar zijn om snel en duurzaam te kunnen bouwen. In paragraaf 2.2 is nader toegelicht op welke wijze toekomstbestendig bouwen in het ontwerp is opgenomen. Paragraaf 3.1.14 gaat verder in op het aspect duurzaamheid.

#### *§ 7.3.7 Ruimtelijke kwaliteit*

##### Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Met het woningbouwplan is sprake van 'inpassen' binnen bestaand stadsgebied. De ontwikkeling is gebiedseigen, voorziet geen wijzigingen op structuurniveau en is passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied.

##### Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

Gelet op het ontwerp wordt een hoogwaardige, duurzame en toekomstbestendige woonlocatie gerealiseerd waarbij met respect wordt omgegaan met de huidige identiteit van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren (zie ook paragraaf 2.2). Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

#### *§ 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen*

##### Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

De woningbouwontwikkeling is regionaal binnen Voorne-Putten afgestemd.



#### Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling is regionaal afgestemd en in paragraaf 3.1.9 is aangetoond dat het initiatief passend is binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)

Met het plan wordt gelet op het ontwerp (zie paragraaf 2.2) rekening gehouden met een hoge woningdichtheid en een variatie in woningtypen (zie paragraaf 3.4.4). Bovendien draagt het bij aan een goede woon- en leefomgeving, zoals volgt uit de beoordeling van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4.

#### Artikel 7.45c (bereikbaarheid)

Zie paragraaf 3.1.13 ten aanzien van de bereikbaarheid van het besluitgebied. Geconcludeerd wordt dat de locatie goed bereikbaar is voor de diverse modaliteiten.

#### Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

Het plan maakt geen sociale huurwoningen mogelijk.

#### Artikel 7.45h (functiemenging en meervoudig ruimtegebruik)

Met het plan is er gelet op de grote woningbehoefte voor gekozen om alleen woningen mogelijk te maken.

#### § 7.3.8a Wonen

##### Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen)

Met het plan wordt conform regionale bestuurlijke afspraken niet voorzien in sociale huurwoningen. Uitgangspunt van de gemeente Nissewaard is dat op gemeentelijk niveau voorzien wordt in voldoende sociale huurwoningen en niet per woningbouwplan afzonderlijk.

##### Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw)

Met het plan wordt ruimschoots voorzien in voldoende betaalbare woningbouw (zie ook paragraaf 3.4.4). Onder voldoende wordt verstaan 2/3 betaalbare woningbouw. Van de in totaal 124 appartementen en woonruimtes vallen 98 woningen in het goedkope segment (79%), 13 in het betaalbare segment (10,5%) en 13 in de vrije sector (10,5%).

### Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de instructieregels van de provincie.

### 3.3 Waterschap

Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het kan daarbij gaan om onderstaande activiteiten.

Tabel 3.4 – Overzicht relevante regels waterschap

Activiteit	Relevant?
Lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam	<del>Ja</del> Nee
<i>Motivering nvt</i>	
Lozingsactiviteit op een rioolwaterzuiveringsinstallatie	<del>Ja</del> Nee
<i>Motivering nvt</i>	





Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater	<del>Ja</del> Nee
<i>Motivering nvt</i>	
Activiteiten in, op of nabij waterkeringen	<del>Ja</del> Nee
<i>Motivering nvt</i>	
Het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem	<del>Ja</del> Nee
<i>Motivering nvt</i>	
Activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.	<del>Ja</del> Nee
<i>Motivering nvt</i>	

### 3.4 Gemeente

Een aanvraag voor een BOPA wordt beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk beleid. Welke onderwerpen uit het gemeentelijk beleid relevant zijn, hangt allereerst af van de inhoud van de aanvraag en de effecten daarvan op de fysieke leefomgeving. In deze paragraaf wordt de motivering gegeven van de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

#### 3.4.1 Vigerend bestemmingsplan / Omgevingsplan gemeente Nissewaard Toetsingskader

Het gemeentelijke vigerende planologisch kader betreft het bestemmingsplan “Noord”, zoals vastgesteld op 14 juli 2011, en het daaropvolgende bestemmingsplan “Noord, eerste herziening”, zoals vastgesteld op 14 september 2016. Daarnaast is het parapluplan “Parkeren & laden en lossen” in werking. Dit plan, vastgesteld op 17 mei 2023, verankert voor het gemeentelijke grondgebied de parkeernormen zoals opgenomen in de “Parkeernormennota gemeente Nissewaard 2022”. Naast de parkeernormen wordt het aspect ‘laden en lossen’ ook door middel van deze parapluperziening geborgd.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze bestemmingsplannen opgenomen in het tijdelijk deel van het “Omgevingsplan gemeente Nissewaard” totdat de gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld waarbij aan alle regels uit de Omgevingswet voor het vaststellen van een omgevingsplan wordt voldaan.

#### Beoordeling en conclusie

Het vigerende planologisch kader staat gelet op de vigerende bestemming en de beoogde functiewijzigingen de voorgenomen ontwikkeling niet toe. De beoogde woningbouwontwikkeling dient door middel van een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA-omgevingsvergunning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt te worden.

#### 3.4.2 Omgevingsvisie Nissewaard Toetsingskader

De Omgevingswet vraagt van alle gemeenten om een omgevingsvisie op te stellen over de toekomst van de gemeente. In Nederland moet elke gemeente voor 2027 een omgevingsvisie hebben. De gemeente Nissewaard wil in 2025 de omgevingsvisie af hebben.

#### Beoordeling en conclusie

De omgevingsvisie van de gemeente Nissewaard is momenteel nog in ontwikkeling. Het ruimtelijk beleid voor Spijkenisse wordt beschreven in het “Ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040”. Hieraan wordt navolgend getoetst.



### 3.4.3 Ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040

#### Toetsingskader

De visie voor Nissewaard bevat het ontwikkelingsperspectief voor de komende jaren. Nissewaard heeft te maken met een aantal vraagstukken van sociaaleconomische, maatschappelijke en ruimtelijke aard. Voor nieuwe verstedelijking ligt een sterke basis in de bestaande structuur. Dit biedt verschillende mogelijkheden, zoals de grote woningbouwopgave in heel Zuid-Holland die voor een deel in de voormalige groeikern Spijkenisse kan worden opgelost. Om de genoemde opgaven het hoofd te bieden is dit ontwikkelperspectief opgesteld, in nauwe afstemming met de provincie, waarin voor de korte en lange termijn een visie en kansen worden geformuleerd voor een aantrekkelijke, vitale, toekomstbestendige woon- en werkgemeente in 2040.

#### Beoordeling

Met het woningbouwplan wordt invulling gegeven aan de genoemde beleidslijnen en opgaven door middel van verdichting in het bestaande stedelijk gebied en het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod voor jong en oud, inclusief studio's en kleine appartementen geschikt voor starters en doelgroepen met een laag besteedbaar inkomen.

#### Conclusie

Het initiatief is passend binnen het gemeentelijke ontwikkelingsperspectief.

### 3.4.4 Woonvisie 'Nissewaard, een plek voor iedereen!'

#### Toetsingskader

De gemeentelijke woonvisie is op 23 september 2020 vastgesteld en komt voort uit een onderzoek naar de woningbehoeften op Voorne-Putten. In deze visie zijn onder meer de gemeentelijke woning ambities beschreven. De gemeente zet in op een duurzaam en solidair leefklimaat. Het doel van de nieuwe Woonvisie is dat het voor iedereen goed wonen is in de gemeente en de woonwensen en woningbehoefte van al onze huidige en toekomstige inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Daarnaast willen we nieuwe doelgroepen aantrekken voor een toekomst- en schokbestendig Nissewaard. Om dat mogelijk te maken spannen we ons, samen met ontwikkelaars, woningcorporaties en inwoners, in om onze woningvoorraad en woonmilieus meer divers te maken.

In de visie wordt onder andere genoemd dat transformatie van leegstaande (winkel)panden op centrale locaties een uitkomst kan bieden voor een vraag naar woningen op dergelijke locaties. Daarnaast geldt dat er aandacht dient te zijn voor middenhuur, die kansrijk is voor zowel starters, scheefwoners in de sociale huur, als ouderen die hun koopwoning willen verkopen. Onder middenhuur wordt een huurprijs van € 752 tot circa € 1.000 verstaan. Over transformatie van leegstaande (winkel)panden in en rondom het centrum van Spijkenisse wordt genoemd dat dit kansen biedt om in de woonwensen van ouderen, maar ook zeker van jongeren (starters, studenten etc.) tegemoet te komen. Zij stellen vaak een betaalbare woning nabij voorzieningen met een goede OV-bereikbaarheid op prijs. Door in het centrum voorzieningen te concentreren en leegstaande panden te transformeren naar woningen voor een brede groep woningzoekenden, blijft het centrum levendig en een aangename plek om te verblijven. Een levendig stadscentrum voorziet beter in zijn rol als ontmoetingsplek voor iedereen in Nissewaard en creëert door aantrekkingskracht draagvlak voor andere publieksgerichte voorzieningen.

De gemeente stimuleert daarnaast de duurzame transitie. Deze duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat onder andere om warmtetransitie 'van het gas af' en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwprincipes. Waar het gaat om aanpasbaarheid van bestaande woningen doelt de gemeente op bouw- en woontechnische verbeteringen, zoals het levensloopbestendig maken van woningen, het wegwerken van achterstallig onderhoud, en veiligheidsmaatregelen.



### Beoordeling

De woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ambities zoals deze zijn geformuleerd in de woonvisie. Er wordt voorzien in het toevoegen van 120 studio's en appartementen en 4 woonwerkruimtes, die voor zowel eenpersoonshuishoudens als stellen en/of kleine gezinnen geschikt zijn. Daarnaast zijn de appartementen interessant voor ouderen die kleiner willen gaan wonen. Alle woningen betreffen koopwoningen. Hiervan vallen 98 woningen in het goedkope segment (79%), 13 in het betaalbare segment (10,5%) en 13 in de vrije sector (10,5%). Met het plan wordt daarmee overwegend voorzien in goedkope en betaalbare woningen. Conform regionale bestuurlijke afspraken wordt niet voorzien in (sociale) huurwoningen. Uitgangspunt van de gemeente Nissewaard is dat op gemeentelijk niveau voorzien wordt in voldoende (sociale) huurwoningen en niet per woningbouwplan afzonderlijk.

In het ontwerp is bovendien rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen en klimaatadaptie (zie hiervoor paragraaf 3.1.14), waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de duurzame transitie waar de gemeente Nissewaard voor staat.

### Conclusie

Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

### 3.4.5 Beleidsplan Groen en Bomen 2023-2026

#### Toetsingskader

Het Beleidsplan Groen en Bomen 2023-2026 biedt een ontwikkelingsperspectief voor de groene ruimte in Nissewaard. De gemeente staat voor verschillende uitdagingen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en leefbaarheid. De basis voor groenontwikkeling ligt in de bestaande structuren, die mogelijkheden bieden om de stedelijke omgeving robuust, biodivers en klimaatbestendig in te richten. Zo kan het groenbeleid bijdragen aan de bredere doelstellingen van Zuid-Holland op het gebied van natuur en duurzaamheid, en biedt het ruimte voor ecologische verbindingen en recreatie in de stedelijke kern van Spijkenisse en de omliggende dorpen. Dit groene ontwikkelperspectief, afgestemd met provincie en betrokken partijen, vormt de leidraad voor een groene, gezonde en toekomstgerichte leefomgeving, waarbij Nissewaard zich richting 2040 ontwikkelt tot een aantrekkelijke en vitale woon- en werkgemeente.

### Beoordeling

In het ontwerp is rekening gehouden met het beleidsplan Groen en Bomen 2023 middels het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen en maatregelen met betrekking tot klimaatadaptie. Op de parkeergarage komt een daktuin, in het dakpakket is rekening gehouden met waterberging en voldoende gronddekking voor groter groen. Hiermee wordt ingespeeld op klimaatverandering (klimaat adaptief bouwen).

### Conclusie

Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleidsplan Groen en Bomen 2023-2026.



## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 4.1.1 Financieel economische haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze bedragen zijn opgenomen in de Legesverordening 2024 van de gemeente Nissewaard.

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 4.2.1 Participatie

Participatie wil zoveel zeggen als het vroegtijdig deelnemen van inwoners en andere belanghebbenden aan besluitvormingsprocessen. Vroegtijdig wil zeggen voorafgaand aan de besluitvorming zelf; dus voordat een ontwerpbesluit is vastgesteld of voordat een aanvraag is ingediend.

De gemeente Nissewaard heeft in 2021 de 'Beleidsnotitie participatie 2021' vastgesteld. Met dit participatiebeleid wenst de gemeenteraad in de eerste plaats uitvoering te geven aan haar verplichting ingevolge de Omgevingswet om participatiebeleid te maken voor het vaststellen van de kerninstrumenten omgevingsvisie, omgevingsprogramma en omgevingsplan. Hierbij maakt de gemeenteraad graag van de gelegenheid gebruik om in de tweede plaats richtsnoeren te geven voor verplichte participatie bij aangewezen categorieën buitenplanse op's. In de beleidsnotitie is een stappenplan opgenomen voor het doorlopen van het participatietraject.

Op 2 maart 2021 heeft reeds voor alle stakeholders uit de gehele omgeving een eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden met betrekking tot de plannen. Deze online informatiebijeenkomst over het initiatief vond vanwege de coronatijd plaats via een livestream. De video hiervan is te downloaden via deze link: <https://gofile.me/67szx/92ul9VotC>. Tijdens deze participatie betrof het planvoornemen nog een woontoren van 70 meter. Naar aanleiding van de reacties hierop is het ontwerp aangepast. Gedurende het project zijn vervolgens meerdere inloopavonden georganiseerd om bewoners de gelegenheid te geven het nieuwe ontwerp te bekijken en hun mening te geven. Dit leidde tot waardevolle feedback en verdere aanpassingen aan het plan. De gemeente Nissewaard heeft uiteindelijk een positief advies afgegeven voor het plan. Het volledige verslag van het participatietraject is tot slot opgenomen in de bijlagen.

#### 4.2.2 Advies en vooroverleg

De resultaten van het bestuurlijk vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige motivering.

#### 4.2.3 Vaststellingsprocedure

De resultaten van de vaststellingsprocedure zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige motivering.



## 5 Conclusie

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen in hoofdstuk 3. Het initiatief is bovendien niet strijdig met de geldende beleidskaders. Daarnaast is de maatschappelijke uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van het plan aangetoond in hoofdstuk 4. Concluderend is alles overwegende de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar, is met het plan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is het mogelijk om het initiatief door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen.



## Bijlage 1 Project-mer-beoordeling





## Bijlage 2   Weging van het waterbelang



## Bijlage 3 Quickscan fysieke leefomgeving – natuur



## Bijlage 4 Voortoets en stikstofdepositieberekening



## Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



## Bijlage 6   Rapport Bouwakoestiek



## Bijlage 7 Trillingsonderzoek



## Bijlage 8 Archeologisch onderzoek





## Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek



## Bijlage 10 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten



## Bijlage 11 Windonderzoek



## Bijlage 12 Bezonningsstudie



## Bijlage 13 Verslag omgevingsdialoog

