

TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Plein Beneden Molendijk' van de gemeente Oud-Beijerland

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oud-Beijerland

Plan-IDN:

NL.IMRO.0584.BPWONEN2010005.VG99

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht

Mei 2011

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juni 2010
02	Voorontwerp Inspraak en vooroverleg o.b.v schetsplan	September 2009
03	Ontwerp	Maart 2011
04	Vastgesteld	Juni 2011

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	1
HOOFDSTUK 2	GEBIEDSBESCHRIJVING	3
2.1	Ligging en omgeving	3
2.2	Infrastructuur	4
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Plan en inpassing in de omgeving	7
3.2	Infrastructuur	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	11
4.1	Nationaal Beleid	11
4.2	Provinciaal Beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 5	OMGEVINGSASPECTEN	15
5.1	Flora en fauna	15
5.2	Watertoets	16
5.3	Bodem	19
5.4	Luchtkwaliteit	19
5.5	Wegverkeerslawaaï	19
5.6	Externe veiligheid	20
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	20
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	25
HOOFDSTUK 7	KEUZE VAN BESTEMMINGEN	27
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	29
HOOFDSTUK 9	BIJLAGEN	31

HOOFDSTUK 1 Inleiding

Voorliggend document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Plein Beneden Molendijk' van de gemeente Oud-Beijerland. Het bestemmingsplan bestaat verder uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

In de Visie Dorpsontwikkeling van de gemeente Oud-Beijerland wordt het project 'Plein Beneden Molendijk' aangemerkt als een *urgent project*. Sinds enige jaren zijn de eigenaren van de betreffende grond met de gemeente Oud-Beijerland in overleg over de inrichting van de locatie. Op 23 juni 2009 is door de gemeente en de eigenaren een intentieovereenkomst getekend over de inrichting en exploitatie van het plangebied. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 25 augustus 2009 een coördinatiebesluit genomen over de ruimtelijke procedure. Op 15 februari 2010 is een realisatieovereenkomst afgesloten.

Hierna is het ontwerp definitief gemaakt en is gestart met het opstellen van een bestemmingsplan. Voorliggend plan is het resultaat van deze procedure. In dit bestemmingsplan worden de geplande ontwikkelingen van het project Beneden-Molendijk mogelijk gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Het digitale bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hier is het mogelijk om door middel van muisklikken door het plan te navigeren. Dit gebeurt in beginsel vanuit de zogenaamde "verbeelding" (wat de functie van de analoge plankaart overneemt). Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen het digitale en analoge bestemmingsplan, is het digitale plan leidend.

Het analoge bestemmingsplan bestaat uit regels en de los bijgevoegde verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting met bijlagen.

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Hierbij komen meerdere onderwerpen aan bod.

Het derde hoofdstuk beschrijft het inrichtingsplan op hoofdlijnen. Hierbij wordt ingegaan op aspecten als parkeren en de inpassing in de omgeving.

Hoofdstuk vier behandelt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.

In hoofdstuk vijf worden verschillende omgevingsaspecten, zoals natuur, water en luchtkwaliteit uiteengezet. De gewenste situatie, onderzoekgegevens en de beleidsoverwegingen worden beschreven.

In hoofdstuk zeven worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet. In dit hoofdstuk worden onder meer de verschillende bestemmingen toegelicht.

Hoofdstuk zes en acht vormen het onderdeel van de toelichting waarbij ingegaan wordt op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart worden in het renvoi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsbeschrijving

Oud-Beijerland ligt in de Hoeksche Waard, in de provincie Zuid-Holland. Het centrum van Oud-Beijerland heeft een regionaal verzorgingsgebied. De aantrekkingskracht van het centrum is groot door de vele winkels en eet- en drinkgelegenheden.

2.1 Ligging en omgeving



Ligging plangebied (bron: Google Earth)

Het plangebied van de beoogde ontwikkeling ligt in het centrum, ten zuiden van het Vierwiekenplein, ten westen van de West-Voorstraat en nabij de horeca op de Havendam. Het plangebied is onder te verdelen in twee deelgebieden met hun eigen karakteristieken.

Het noordelijke deelgebied ligt tussen de Molendijk, als één van de belangrijkste winkelstraten van het centrum, en de Beneden Molendijk. Aan de zijde van de Molendijk heeft de huidige bebouwing detailhandelsfuncties met aan de dijkzijde etalages en een hoofdentree. Aan de Beneden Molendijk bevinden zich ook enkele detailhandelsfuncties, maar deze hebben geen representatieve uitstraling. De Molendijk is vanaf de Beneden Molendijk te bereiken via twee trappen in het verlengde van de Kerkstraat en de Nobelstraat. Zowel de visuele als de fysieke relatie van het plangebied met de Molenstraat is hiermee niet optimaal.



Molendijk (bron: Wissing)



Beneden Molendijk (bron: CycloMedia)

Het westelijke deelgebied ligt in de huidige situatie grotendeels braak en is in gebruik als parkeerterrein. Dit deelgebied wordt in het noorden omsloten door de Beneden Molendijk, de Nobelstraat, Kerkstraat en de Middelstraat.

De Middelstraat is een woonstraat. De andere drie straten hebben overwegend een woonfunctie, met enkele detailhandelsvoorzieningen op de begane grond.

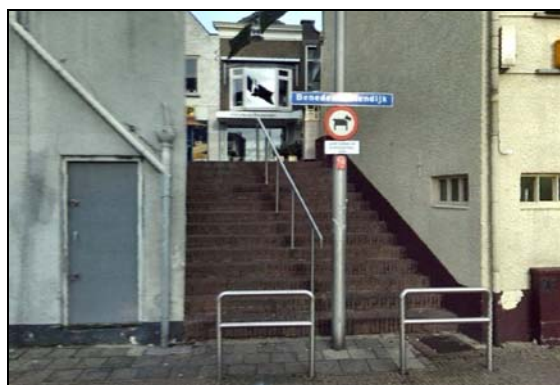
De massaopbouw van de bebouwing aan de Kerkstraat is gevarieerd. Aan de zuidzijde overwegend één tot twee bouwlagen met een kap met een sterke parcellering. Richting de Beneden Molendijk is de bebouwing drie bouwlagen met een platte kap.

Ook aan de Nobelstraat is een variatie aan volumes te vinden. Aan de zuidzijde zijn dit appartementen van drie bouwlagen met een platte kap. Aan de Beneden Molendijk is de bebouwing één of twee bouwlagen met een kap met een sterke parcellering.

De omliggende straten kennen elk een vrij strakke rooilijn. De woningen hebben aan de voorzijde geen tuin en komen direct uit op de smalle stoep.



*Plangebied, met huidige functie als parkeerterrein
(bron: CycloMedia)*



Doorsteek naar Molendijk (bron: CycloMedia)



Nobelstraat (bron: CycloMedia)



Kerkstraat (bron: CycloMedia)

2.2 Infrastructuur

2.2.1 Ontsluiting

Het plangebied is voor auto's te bereiken via de Nobelstraat, de Beneden Molendijk en de Kerkstraat. In deze laatste twee geldt een éénrichtingsregime. Ook de Middelstraat, die een verbinding vormt van de Kerkstraat naar de Nobelstraat, kent een éénrichtingsregime.

De winkelstraat Molendijk is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Vanaf de dijk zijn er voor langzaamverkeer doorsteken naar de lager gelegen gebieden, zoals ook naar het plangebied.



Schema verkeersstructuur

2.2.2 Parkeren

In de huidige situatie wordt het plangebied voor een deel gebruikt voor parkeren. Dit is deels voor vergunninghouders en deels voor bezoekers. In het centrum van Oud-Beijerland, waar dit plangebied onderdeel van uitmaakt, geldt nu betaald parkeren voor bezoekers en worden er voor de bewoners vergunningen af gegeven.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De ontwikkeling van een winkeltrekker op de onderhavige locatie is één van de belangrijke actiepunten van de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (BGSV, vastgesteld 23 april 2007). Doel is om zo voor een evenwichtiger opbouw van het winkelapparaat te zorgen. Dit derde hoofdstuk bevat een beschrijving van het bouwplan, dat een nadere invulling geeft aan de ontwikkeling van deze winkeltrekker.



Beoogde sfeer van het plein Beneden Molendijk (Bron Integrale Visie Dorpsontwikkeling, BGSV)

3.1 Plan en inpassing in de omgeving

Het Plein Beneden Molendijk wordt ontwikkeld door Vink Ontwikkeling tot een woon/winkelgebied met een pleinfunctie aan de Beneden Molendijk. Het plan is ontworpen door architect Ector Hoogstad Architecten.



- commerciële functies met wonen op de bovenste verdieping
- ↔ loopbrug naar de Molendijk, over de Beneden Molendijk
- ↔ entree commerciële functies begane grond
- appartementen
- ↔ entree appartementen
- halfverdiept parkeren met daarboven een gezamenlijke binnentuin
- ↔ toegang parkeren

Schematische weergave plan Beneden Molendijk

3.1.1 Programma

In het plan is circa 2.365 m² gereserveerd voor commerciële ruimten, waarvan 175 m² aan de dijk. Daarnaast worden 49 woningen gerealiseerd, waarvan één aan de dijk. Hierbij is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod. Dit betekent dat er woningen worden gebouwd in verschillende prijscategorieën en voor verschillende doelgroepen. Van starters tot doorstromers en senioren.

De woonfunctie bevindt zich overwegend aan de zuidzijde van plangebied. De woningen hebben ofwel een eigen entree direct aan de straat of een gezamenlijke entree met stijgpunt aan de Middelstraat en aan de Kerkstraat. Deze gezamenlijke entrees zijn ook via de parkeergarage te bereiken. Op de parkeergarage ligt een gezamenlijke buitenruimte, waaromheen de appartementen zijn gelegen.

Een halfverdiepte parkeergarage in twee lagen met een capaciteit van 120 parkeerplaatsen zal in de parkeerbehoefte van de woningen en commerciële voorzieningen voorzien. Een goede aansluiting met de Molendijk is één van de ambities uit het plan. De Molendijk, ter hoogte van het Plein Beneden Molendijk, wordt daarom meegenomen in de planvorming. Het plan behelst ook een loopbrug van de Molendijk naar het woon/winkelgebied aan de Molendijk.

3.1.2 Distributieplanologisch onderzoek

In opdracht van het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Oud-Beijerland, heeft Adviesbureau Kardol in 2008 een distributief en functioneel onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden tot het realiseren van winkels binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. In dit onderzoek is het plan voor het Plein Beneden Molendijk beoordeeld. Deze beoordeling luidt:

Er is sprake van een kleinschalig plan in een gebied met grote hoogteverschillen, gecombineerd met een ligging aan de achterkant van een centrum-as.

Toch is er een creatieve invulling gemaakt, met sterke winkelformules als basis. De beide winkelmodellen A&B wijken niet sterk van elkaar af. Het grote verschil betreft het 'winkelen op twee niveaus'. Beide winkelmodellen kunnen de toets der kritiek goed doorstaan. Indien de aanpassingssuggesties worden doorgevoerd zal een modern, maar ook functioneel winkelcentrum ontstaan, waarbij de 'bronpunten' (subtrekkers en parkeergarage) sterke troeven zullen zijn. Winkelmodel A (winkelen op één niveau) heeft de voorkeur. Indien de projectontwikkelaar vanwege de financiële haalbaarheid van het winkelplan en de herkenbaarheid van het winkelcomplex zou willen kiezen voor winkelmodel B (winkelen op 2 niveaus) zal de uiterste zorg geschonken moeten worden aan, voor de winkelbezoeker, logische makkelijke stijpunten.

Uiteindelijk is gekozen voor winkelmodel B met een loopbrug en toegankelijke stijpunten. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat op de locatie voldoende distributieve ruimte is voor de realisatie van de beoogde commerciële ruimten.

3.1.3 Bouwhoogte en massaopbouw

De bebouwing in het plan kent, evenals in de Nobelstraat en de Kerkstraat, een gevarieerde massaopbouw. De woningen zijn twee bouwlagen met kap, waarbij de kap voor de woonfunctie wordt gebruikt. De bebouwing aan het Plein Beneden Molendijk is drie bouwlagen met een platte kap.



Gevelimpressie Nobelstraat



Gevelimpressie Kerkstraat

3.2 Infrastructuur

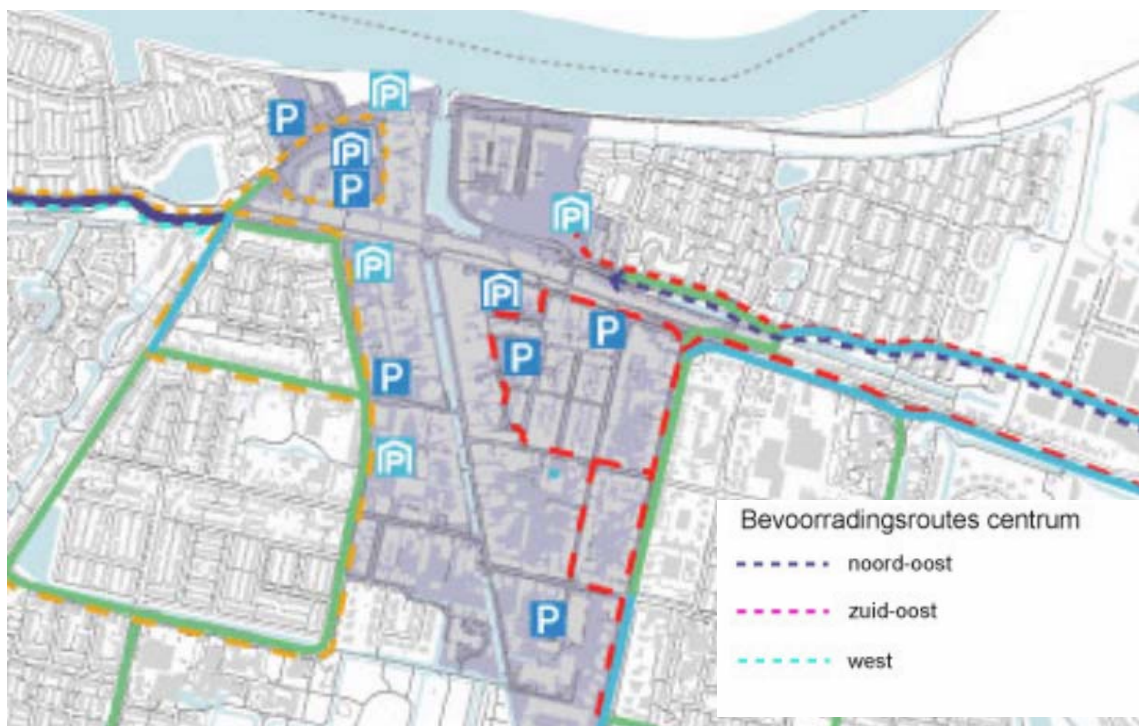
3.2.1 Ontsluiting

In het Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland 2008-2015 wordt ingegaan op de toekomstige verkeersstructuur van de gemeente. Hierbij is voornamelijk gefocust op het centrum. Op verschillende figuren in het verkeersstructuurplan zijn de structuren weergegeven. Onderstaande figuren hebben de meeste relevantie voor het plan aan het Plein Beneden Molendijk.



Voetgangersinfrastructuur Bron: Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland 2008-2015

De Beneden Molendijk is met groen gemarkeerd, wat betekent dat het een "erf" is.



Functie van wegen Bron: Verkeersstuctuurplan Oud-Beijerland 2008-2015

Op basis van de “Richtlijnen voor de bebakening en markering van wegen” is er voor gekozen de loopbrug uit het inrichtingsplan zo te realiseren, dat er een vrije doorgangshoogte van 4,2 meter ontstaat. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is deze vrije doorgang mogelijk gemaakt.

3.2.2 Parkeren

Door de gemeente Oud-Beijerland is op basis van de plannen onderzocht hoeveel parkeerplaatsen er minstens gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied. Hierbij is onderscheid gemaakt in woningen en detailhandel. Uitgegaan is van “exclusieve plaatsen bewoners”, wat betekent dat parkeerplaatsen voor de commerciële functies en de woningen van elkaar gescheiden zijn. Een deel van de parkeerplaatsen wordt hiermee publiek toegankelijk en een deel wordt afgesloten voor publiek en bezoekers en is slechts bestemd voor bewoners.

De voor publiek en bezoekers toegankelijke parkeerplaatsen, kunnen ook door bewoners van de woningen gebruikt worden. Per functie is de bezetting op een willekeurig dagdeel anders. Dit wordt dubbelgebruik genoemd. Om te bepalen in hoeverre dubbelgebruik mogelijk is, is op basis van de ASVV 2004 van het CROW onderzocht op welk moment in de week de vraag naar parkeerplaatsen bij beide functies het hoogst is. Deze piek ligt op de zaterdagmiddag. Op dat moment zijn er voor de woningen 50 en voor de detailhandel en bezoekersparkeren 70 parkeerplaatsen nodig. In totaal dienen er binnen het plangebied 120 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Hieraan is invulling gegeven in het inrichtingsplan.

De berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen is opgenomen in de bijlage 1.

HOOFDSTUK 4 **Beleidskaders**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de beoogde gebiedsontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan mag immers niet strijdig zijn met relevant beleid en dient uitvoering te geven aan het beleid van de diverse overheden.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de kaders waarbinnen het project wordt gerealiseerd en het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.1 Nationaal Beleid

4.1.1 Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project kan bijdragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

Conclusie

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is getoetst aan de verschillende PKB's. De planlocatie is gelegen binnen het 'gebiedsthema' Randstad Holland en verschillende thema's binnen 'water en groen' en 'netwerken en steden'. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen die het Rijk in de betreffende PKB's heeft gesteld.

4.1.2 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Vooralsnog is nog niet duidelijk wanneer de AMvB Ruimte zal worden vastgesteld en in werking zal treden. Door de minister van Infrastructuur en Milieu heeft beoogd om medio 2011 met een concrete bondige actualisatie van het ruimtelijk beleid te komen. Deze actualisatie vervangt de Nota Mobiliteit en de Nota Ruimte. Tegelijkertijd komt een aangepaste AMvB Ruimte.

Het plan voor het Plein Beneden Molendijk is getoetst aan de diverse kaarten en bepaling van de AMvB Ruimte. geen van de bepalingen of kaarten heeft betrekking op het plan op deze locatie.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de AMvB Ruimte.

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.1 Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”

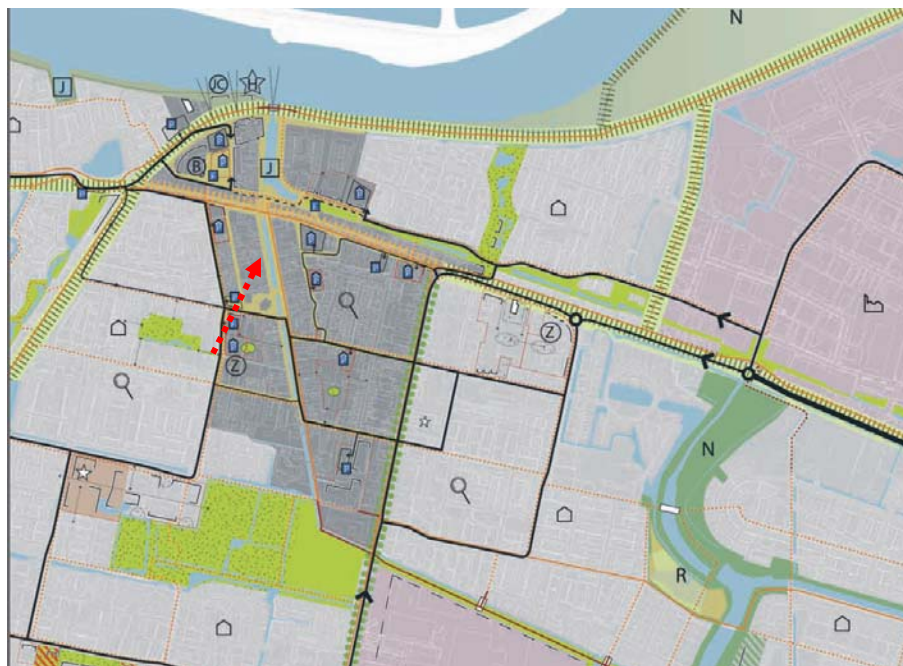
Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen (waaronder het streekplan regio Rijnmond 2020 – RR2020) en de Nota Regels voor Ruimte.

In de structuurvisie wordt binnenstedelijke herstructurering gezien als één van de kansen voor de steden.

In de structuurvisie wordt ten aanzien van de Hoeksche Waard het “migratiesaldo-0”-beleid genoemd. Dit houdt in dat gemeenten alleen mogen bouwen voor de eigen bevolkingsaanwas. Dit voorkomt ongebreidelde groei in het Nationaal Landschap. In de periode 2005-2020 heeft de Hoeksche Waard een woningbouwopgave van 3.250 woningen toebedeeld gekregen. Het plan Plein Beneden Molendijk past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarmee ook binnen de woningbouwopgave van de Hoeksche Waard.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Integrale visie dorpsontwikkeling



Uitsnede van de visiekaart

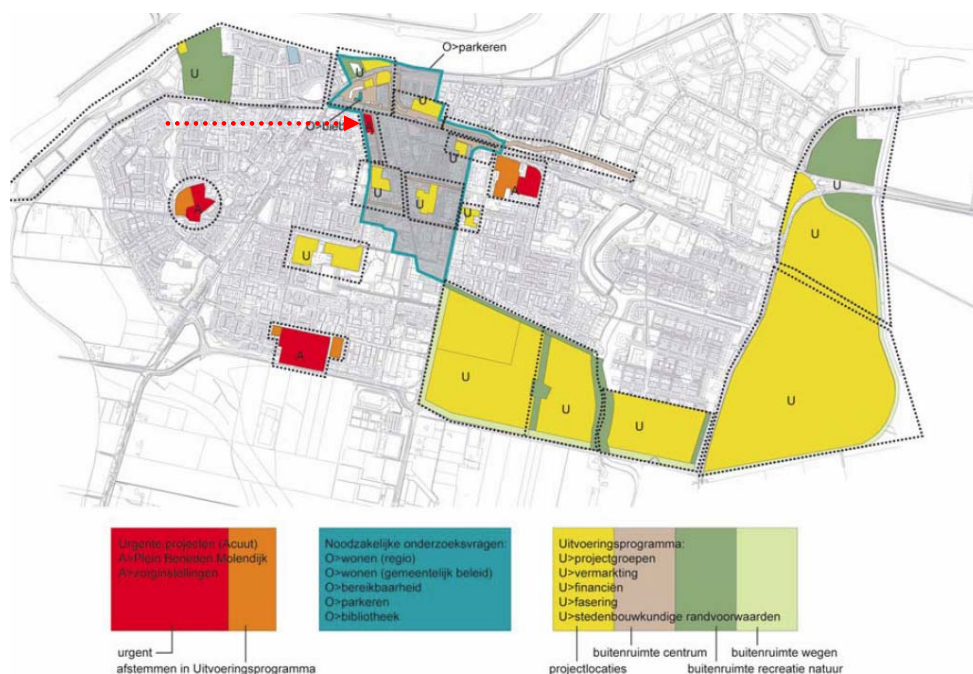
Samen met bedrijven, instellingen en inwoners is nagedacht over de vraag hoe Oud-Beijerland er in 2015 uit moet zien. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de Visie Dorpsontwikkeling die op 23 april 2007 door de gemeenteraad als structuurvisie is vastgesteld.

Op maandag 9 juli 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bijbehorende uitvoeringsprogramma (incl. benodigde investeringen). Dit uitvoeringsprogramma beslaat een periode van vijf jaar en benoemt vijf prioriteiten, waar de ontwikkeling aan het Plein Beneden-Molendijk er één van is. Daarnaast is in het programma ook ruimte gemaakt om in te kunnen springen op actuele ontwikkelingen en mogelijkheden.

Het project aan het Plein Beneden Molendijk wordt op verschillende plekken in de visie genoemd. Op de figuur 'uitsnede van de visiekaart' is het plangebied aangeduid met een pijl. In de visie is aangegeven dat er ook een overdekte parkeergarage mogelijk is. Het plan omvat ook een overdekte parkeerruimte, waarmee deze visie wordt ingevuld.

In de visie wordt aangegeven dat er op de locatie een "winkeltrekker" gewenst is. Binnen de bestemming "Gemengd" van dit bestemmingsplan zijn deze voorzieningen toegestaan.

Op de afbeelding op de volgende pagina zijn "urgente projecten" weergegeven. Het Plein Beneden Molendijk (met een rode pijl aangeduid) is één van deze projecten. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit urgente project mogelijk.



Urgente projecten, waarvan het Plein Beneden Molendijk er één is.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Omgevingsaspecten zijn aspecten uit lucht, water, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

5.1 Flora en fauna

5.1.1 Ecologisch onderzoek

Door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum uit Dordrecht is in september 2009 een ecologisch onderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze toelichting. De relevante conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Zoogdieren

Er zijn geen vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied aangetroffen. Het plangebied is slechts van marginaal belang als jachtgebied voor de gewone dwergvleermuis. Van de herontwikkeling van het plangebied worden geen nadelige effecten op vleermuizen verwacht. Wat betreft vleermuizen is een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora en faunawet op dit moment niet nodig. Echter, in de tussenliggende periode kunnen vleermuizen de gebouwen alsnog betrekken. Vlak voor de sloop (maximaal 2 weken van te voren) dienen de betreffende gebouwen daarom opnieuw door een deskundige geïnventariseerd te worden op vleermuizen. Andere zwaarder beschermde zoogdiersoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Hiervoor gelden geen verplichtingen, anders dan de algemene zorgplicht.

Vogels

In het plangebied zijn alleen algemeen beschermde vogelsoorten waargenomen en zijn geen vaste verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. Voor vogels is een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora en faunawet op dit moment niet nodig. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Om het broeden succesvol te doen zijn, is het verboden broedende vogels, hun nesten, eieren of jongen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Deze verbodsbepaling geldt slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt.

Ongewervelden

Wat betreft ongewervelden is een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora en faunawet niet nodig.

Vaatplanten

Wat betreft vaatplanten is een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora en faunawet niet nodig.

Tenslotte

Tenslotte geldt de in artikel 2 (van de Flora en faunawet) voorgeschreven zorgplicht: die houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een egel die zich op een werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie van het werkterrein te voet nodig).

5.1.2 Conclusie ten aanzien van het bestemmingsplan

Ten aanzien van flora en fauna zijn geen belemmeringen geconstateerd.

5.2 Watertoets

5.2.1 Beleidskader

Waterbeheer

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is - samen met rijk, provincies, waterschappen en gemeenten- het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen hierin zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is de watertoets opgenomen als procesinstrument.

Watertoets

De watertoets is het proces van *'vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'*.

Doel van dit instrument is het waarborgen van de waterhuishoudkundige doelstellingen in ruimtelijke plannen. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente het waterschap in een vroeg stadium betreft bij de ontwikkeling en uitwerking van ruimtelijke plannen. Op deze wijze kan de waterhuishouding al in het ontwerpstadium van de planontwikkeling worden ingepast.

De watertoets voor het bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk is opgesteld in overleg met het Waterschap Hollandse Delta.

Waterbeleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen betreffende de waterhuishouding binnen de ruimtelijke ordening met als doel een duurzaam en robuust waterbeheer in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

Waterbeheerplan waterschap Hollandse Delta

In het *Waterbeheerplan 2009-2015* (2008) staat hoe het waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m² is het beleid van het waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

5.2.2 Onderzoek





Waterkwantiteit

Het plangebied ten zuiden van de Beneden Molendijk is overwegend verhard. In het verleden hebben hier een aantal opstallen gestaan welke zijn gesloopt en omgevormd tot parkeervoorziening. Ten behoeve van het plan aan het Plein Beneden Molendijk zal het volledige plangebied opnieuw verhard worden door bebouwing en door bestrating. De oppervlakte van dit plangebied is 4.594 m². In de bestaande situatie, voor de sloop van de bebouwing, was 4.463 m² verhard. In de toekomstige situatie, bij volledige verharding van het plangebied, zal dit met 131 m² toenemen. Het Waterschap Hollandse Delta hanteert voor oppervlaktewatercompensatie een drempel van 250 m² toename. Deze wordt met dit plan niet overschreden.

Het WSHD hanteert voor hemelwater de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Het hemelwater dat van verhard oppervlak afstroomt mag afgekoppeld worden op nabij gelegen oppervlaktewater. Dit mag echter alleen wanneer er geen toxische of uitlogende materialen worden gebruikt. Hemelwater kan eventueel ook via het verbeterd

gescheiden rioolstelsel afgevoerd worden. Voor vuil water zal aansluiting gezocht moeten worden op de bestaande rioleringsstelsels. In de huidige situatie is directe afvoer naar oppervlaktewater niet mogelijk. Schoon hemelwater zal worden afgevoerd via het gemengde rioolstelsel. Maar alleen als uit het doorlopen van de voorkeursvolgorde volgt dat een gescheiden stelsel niet tot de mogelijkheden behoort.



-  Gesloopte opstallen
-  Aanwezige verharding
-  Incidenteel groen tevens toename van het verhard oppervlakte ca. 100 m²
-  Grens plangebied nieuwbouw

- C1 voormalige Meisjesschool gesloopt in 1998
- C1-1 gebouwd voor 1953 fundering tot ca 1250 mm +/- mv
- C1-2 gebouwd na 1953 fundering tot ca 1250 mm +/- mv
- C1-2K kelder tot ca 2000 mm +/- mv
- C1-3T tuinmuur fietsen berging tot ca 1100 mm +/- mv
- C2 2 woonhuizen gesloopt in 1998 tot ca 1100 mm diep
- C3 kantorgesloopt ca 1995 tot ca 1000 mm diep

Grondwater

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente de grondwaterzorgplicht gekregen. Wanneer er structurele problemen zijn met de hoogte van het grondwater waardoor een perceel niet kan worden gebruikt waarvoor het bestemd is, zal in eerste instantie de perceelseigenaar voor een oplossing moeten zorgen. Nagegaan dient dan ook te worden of grondwateroverlast op eigen terrein in de toekomst te verwachten valt en of hier maatregelen voor genomen moeten worden. Wanneer blijkt dat dit noodzakelijk is, dient de afvoer plaats te vinden op aanwezige watergangen.

In en om dit plangebied zijn voor zover bekend geen problemen met het grondwater voorgekomen. Het is redelijkerwijs niet te verwachten dat door ontwikkeling op de locatie grondwateroverlast veroorzaakt wordt.

Waterkering

Op of nabij waterkeringen worden doorgaans geen bouwwerken of nieuwe ontwikkelingen toegelaten. Het plangebied Plein Beneden Molendijk valt voor een deel binnen de keurzone van een regionale waterkering. Deze ontwikkeling in een waterstaatswerk is om die reden een vergunningplichtig werk. Met het waterschap heeft vooroverleg plaatsgevonden om te beoordelen of vervangende nieuwbouw op deze locatie in de waterkering mogelijk is. Op basis van uitvoerig en goed overleg met het schap is aangegeven dat bebouwing van de dijk bij uitzondering mogelijk is indien aan de eisen van veiligheid en stabiliteit voor de dijk wordt voldaan.



Zonering waterkering Molendijk (bron: WSHD)

Hemelwaterleiding

Naast bebouwing speelt ook een bestaande hemelwaterleiding in het plangebied een beperkende factor. Ten behoeve van de ontwikkeling moet deze leiding verplaatst worden. Een van de opties is een tracé in de bestrating van de Beneden Molendijk. Dit tracé bevindt zich echter binnen de keurzone van de waterkering. In overleg met het Waterschap is het tracé van de leiding vastgelegd. Het tracé wordt nader uitgewerkt, op basis van technische randvoorwaarden.

Beheer en onderhoud

Ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor de instandhouding van waterstaatswerken. Het is de Keurverordening van het waterschap waarin met gebods- en verbodsbepalingen de waterstaatsbelangen worden beschermd. Langs waterkeringen en watergangen zijn daartoe keur- en beschermingszones vastgesteld. Algemeen geldt dat het uitvoeren van handelingen of werken aan waterstaatswerken onder de reikwijdte vallen van de Keur. In de meeste gevallen betekent dit dat een ontheffing (watervergunning) van het waterschap nodig is. In dit geval is met het oog op de waterkerende functie van de Molendijk en het tracé van de waterleiding een watervergunning nodig.

5.2.3 Conclusie

Er is een zeer beperkte toename van verhard oppervlak: 131 m² ten opzichte van de bestaande situatie (voor de sloop van bebouwing). Conform het beleid van het waterschap is voor het plan Plein Beneden Molendijk geen watercompensatie vereist. Het plangebied valt binnen de keurzone van de waterkering. Uit te voeren bouw- en leidingwerken worden alleen toegelaten als gebleken is dat een watervergunning kan worden verleend.

5.3 Bodem

Onderzoeksresultaten

Door Arnicon is een bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Rapport C09-112-O, 9 oktober 2009). De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit vanwege de lichte verontreinigingen die in algemene zin zijn aangetoond in grond en grondwater. Van verontreiniging bij de (voormalige) tank aan de Nobelstraat 11 en het schildersbedrijf aan de Nobelstraat 21 is geen sprake. In de richting van de wasserijen ten noordoosten en noordwesten van de locatie is evenmin verontreiniging aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek, dan wel het treffen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

Nagegaan dient te worden of de ondergrondse tank aan de Nobelstraat 11 nog aanwezig is. Als dit het geval is dient deze te worden verwijderd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische omstandigheden geen belemmering vormen voor de geplande functies in het plangebied. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage 3 bij dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

Voor de jaren 2011, 2015 en 2021 is de situatie met de woningen, een parkeergarage en commerciële ruimten aan de Beneden Molendijk vergeleken met de situatie zonder deze ontwikkelingen. Uit de berekeningen (totale gecumuleerde concentraties) blijkt dat het bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk 'in betekenende mate' (IBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In geval dat de planontwikkeling IBM bijdraagt, kan de planontwikkeling doorgang vinden als de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. In de berekende jaren (2011, 2015 en 2021) voldoen de totale gecumuleerde concentraties (voor elk van de berekende stoffen) aan alle wettelijke grenswaarden.

Conclusie

De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) staat de realisatie van het bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk niet in de weg.

Het onderzoek luchtkwaliteit is opgenomen in de bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

5.5 Wegverkeerslawaai

Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is de akoestische situatie bij de nieuwe en bestaande woningen in beeld gebracht. De bevindingen van dat onderzoek zijn opgenomen in de separate rapportage 'Akoestisch onderzoek Ontwikkeling Parkeerplaats Beneden Molendijk' van 28 februari 2011. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. In het onderstaande gedeelte worden in het kort de bevindingen van dat onderzoek beschreven.

De vanuit de Wet geluidhinder geldende onderzoekszone van 200 m langs de Bierkade, de Karel Doormanstraat en de Spuidijk/Spuioeverweg is over de nieuwe woningen gelegen. Op grond van de afstand tot de nieuwbouw en de bestaande bebouwing in het overdrachtsgebied is geconcludeerd dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Een hogere waarde procedure in de zin van de Wgh is daarom niet aan de orde.

Rond het plan zijn 30 km-wegen gelegen. Het verkeer op deze wegen leidt ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen tot een geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde van 48 dB. De verkeersproductie door de nieuwe ontwikkelingen leiden daarnaast bij de bestaande woningen tot een toename van de geluidsbelasting.

In het onderstaande gedeelte is een afweging opgenomen voor de aanvaardbaarheid van de geluidssituatie. Deze afweging heeft betrekking op de nieuwe en de bestaande woningen en is in de onderstaande tekst verwoord.

De cumulatieve geluidsbelasting door het verkeer op de 30 km-wegen bedraagt bij de nieuwe en de bestaande woningen maximaal 60 dB langs de Nobelstraat. Op de andere wegen is een lagere geluidsbelasting berekend. De reductie van 5 dB volgens artikel 110g Wgh is op deze resultaten toegepast. De geluidstoename bij de bestaande woningen als gevolg van de planontwikkeling bedraagt maximaal 5 dB.

Het voorgaande betekent dat de geluidsbelastingen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh, maar lager dan de uiterste grenswaarde van 63 dB in stedelijk gebied. Ook de toename van de geluidsbelasting blijft binnen de maximaal normen (toename maximaal 5 dB) die gelden in het geval het een reconstructie in de zin van de Wgh betreft.

Bronmaatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel te reduceren, zoals het verlagen van de maximumsnelheid of het toepassen van geluidsreducerende wegdekverharding, zijn niet mogelijk. De maximumsnelheid bedraagt namelijk reeds 30 km/h. Geluidsreducerende wegdekverharding is niet haalbaar gelet op de gewenste uitstraling van het oude centrum (klinkers) en uit kosteneffectiviteitsoogpunt. Een grotere afstand van de beoogde woningen uit de wegen is gezien de beperkt beschikbare ruimte niet mogelijk en zou het plan niet realiseerbaar maken.

Ook het inpassen van geluidsschermen is niet mogelijk en zeer ongewenst vanuit stedenbouwkundig oogpunt, de toegankelijkheid en de leefbaarheid van het gebied. Maatregelen in het overdrachtsgebied worden daarom ongewenst en niet haalbaar geacht.

Omdat het in deze situatie niet gezonde 30 km-wegen betreft, is het vaststellen van hogere grenswaarden wettelijk niet mogelijk. Wel kan worden gesteld dat sprake is van aanvaardbaar geluidsniveau op de gevels, omdat voldaan wordt aan de maximale toelaatbare geluidsnorm van 63 dB waarvoor zonder het treffen van maatregelen ontheffing kan worden verleend langs gezonde wegen. Die maximale toelaatbare geluidsnorm van 63 dB wordt immers niet overschreden. Om die reden kan de maximale geluidsbelasting van 60 dB als aanvaardbaar worden beschouwd. Dit geldt temeer omdat bij vrijwel alle nieuwe en bestaande woningen een geluidsluwe gevel aanwezig is. Dit betreft een zijde van de woning met een cumulatieve geluidsbelasting lager dan 48 dB.

In het kader van het Bouwbesluit is vereist dat nader onderzoek plaatsvindt naar te nemen gevelmaatregelen en voorzieningen teneinde een geluidsniveau van maximaal 33 dB te garanderen binnen in de woningen. Bij het behandelen van de aanvraag bouwvergunning wordt rekening gehouden met de benodigde gevelwering van de gevels conform het bouwbesluit.

Voor bestaande woningen geldt dat een binnenwaarde moet worden bereikt van 43 dB. Een maximaal berekende geluidsbelasting van 65 dB zonder de reductie van 5 dB volgens artikel 110g Wgh betekent een geluidwering van 22 dB. Op basis van ervaringscijfers is de geluidwering van een goed onderhouden bestaande woningen 23 dB. Aanvullende gevelmaatregelen zijn daarom bij de bestaande woningen niet aan de orde.

5.6 Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan de invloed tot op de bouwlocatie reikt.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

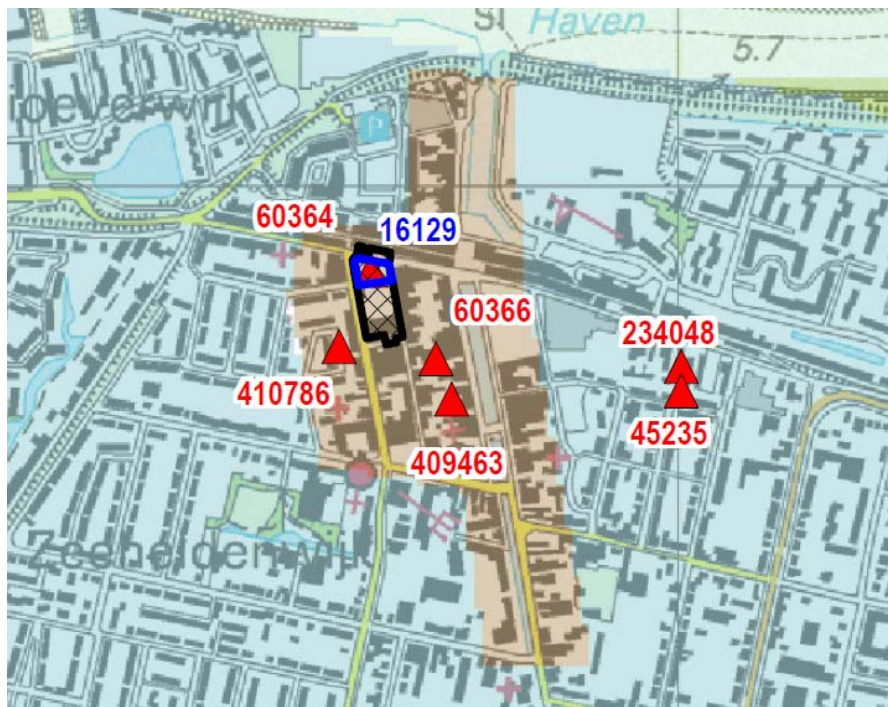
5.7.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is een dijk aanwezig. Ter bescherming van het aangezicht van deze dijk is door de gemeente Oud-Beijerland, onder andere binnen het thans in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Wonen', de bepaling 'Beeldbepalende dijkwand' opgenomen. Aan deze bepaling zit tevens een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Voor de bebouwing aan de Beneden Molendijk, gelegen binnen dit bestemmingsplangebied, is door de gemeente reeds sloopvergunning verleend. Voor de nieuw te realiseren bebouwing is deze beschermingsregeling echter niet nodig. Derhalve is binnen dit bestemmingsplan gekozen om de eerder genoemde bepaling niet op te nemen.

5.72 Archeologie

Achtergrond

Het plangebied ligt in de historische kern (vanaf de 16e eeuw) van Oud-Beijerland. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting (zie onderstaand figuur). Dit blijkt uit zowel de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van het Rijk, uit de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland als uit het in 2000 door SOB Research opgestelde Archeologische Beleidsplan Gemeente Oud Beijerland.



De ligging van het plangebied (zwart), archeologische waarnemingen binnen en buiten het plangebied (rood), het AMK-terrein (blauw) geprojecteerd op de CHS van de provincie Zuid-Holland (bruin) wat betekent: een gebied met een hoge archeologische verwachting. (Bron: RAAP, PvE 375, 2009).

Het plangebied bevat een door de provincie en Rijk aangewezen terrein met vastgestelde archeologische waarde: AMK-terrein: 16129. Voor dit terrein, dat ligt in het noordelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Beneden Molendijk, Nobelstraat en Kerkstraat (zie onderstaand figuur), geldt dat er archeologische sporen aanwezig zijn.



De exacte ligging van het het AMK-terrein (blauw) in het plangebied. (Bron: RAAP,PvE 375, 2009).

Op het AMK-terrein zijn in 1977 funderingsresten aangetroffen van een gebouw daterend uit de 1e helft van de 17e eeuw. Tijdens het onderzoek zijn rondom de muurresten vondsten geborgen. Na het onderzoek is de vindplaats afgedekt met grof zand en later is er een parkeerterrein op aangelegd. Resten van oudere bebouwing worden voornamelijk langs de Molendijk, Beneden Molendijk (in het noorden) en Kerkstraat (in het oosten) verwacht. In het noorden en westen van het plangebied kunnen vulling en beschoeiing van de gedempte grachten aanwezig zijn, alsmede in het westen oude wegdekken van de Beneden Molendijk. In de rest van het plangebied kunnen erfstructuren zoals tuinhuisjes, erfafscheidingen, sloten en dergelijke worden aangetroffen. Ondanks het meerdere malen roeren van de grond in de afgelopen eeuwen kunnen zich in het plangebied nog archeologische resten bevinden, daterend uit (het begin van) de Nieuwe Tijd.

De gemeente Oud-Beijerland vindt het van belang dat er zorgvuldig wordt omgesprongen met haar bodemarchief. Op basis van deze archeologische zorgplicht heeft de gemeente Oud-Beijerland besloten, in het kader van het realiseren van dit bestemmingsplan, nader archeologisch onderzoek te laten verrichten. Dit onderzoek is uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. Het betrof hier een archeologisch vooronderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek) uitgevoerd. De resultaten hiervan staan in de RAAP-notitie 3252 uit september 2009. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. De conclusie luidde dat bij realisering van de bebouwings- en inrichtingsplannen de archeologische waarden (zeer waarschijnlijk) worden verstoord. Het rapport bevat de aanbeveling aanvullend onderzoek te laten verrichten, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor de verstoring van (een deel van) het AMK-terrein 16129 wordt aanbevolen *in situ* te beschermen of anders de vindplaats op te graven. Dit dient te gebeuren op basis van een Programma van Eisen. Voor twee gebouwen binnen het plangebied dient een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd te worden, omdat deze bebouwing mogelijk terug gaat op de 17e-eeuwse bebouwing.

Op basis van deze uitkomst heeft de gemeente besloten nader archeologisch onderzoek te laten verrichten. In overleg met de gemeente, geadviseerd door Hazenberg Archeologie BV, is besloten het proefsleuvenonderzoek om te zetten in een definitieve opgraving. Voor deze opgraving is een Programma van Eisen opgesteld (RAAP, PvE-735, 2009) welke door de gemeente is goedgekeurd. Op basis van dit Programma van Eisen is RAAP, in opdracht van Vink Ontwikkeling BV, in augustus 2010 begonnen met de opgraving. De opgraving zal worden uitgevoerd in twee fasen. De eerste fase betreft de aanleg van put 1 in het noordelijke gedeelte van het plangebied (zie onderstaand figuur).



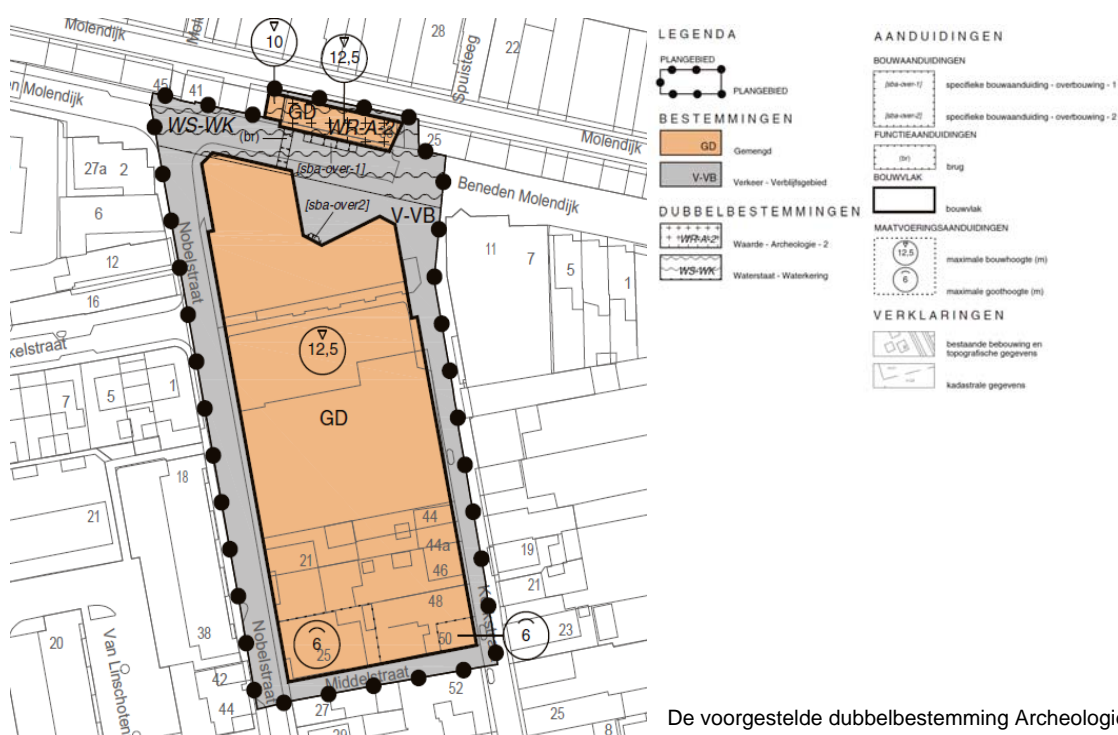
De ligging van de geplande 3 opgravingsputten met als ondergrond in kleur de geplande nieuwbouw (Bron: RAAP, PvE 375, 2009).

Wanneer de opgraving in put 1 onvoldoende informatie oplevert om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, zal in overleg met de gemeente (bevoegd gezag) en de opdrachtgever, besloten kunnen worden ook put 2 aan te leggen. De tweede fase heeft betrekking op het zuidelijke nu nog bebouwde deel van het plangebied. Om te beginnen wordt de bebouwing tot op het maaiveld gesloopt. De sloop van vloeren en funderingen binnen de omvang van put 2 gebeurt onder archeologische begeleiding met als doel erop toe te zien dat archeologische waarden niet verstoord worden (m.n. oudere vloer- en funderingsniveaus). Tijdens deze archeologische begeleiding worden geen archeologische werkzaamheden verricht zoals tekenen, couperen en afwerken van sporen. Wel worden er indien nodig foto's gemaakt en vondsten verzameld. Vervolgens wordt put 3 aangelegd.

Inmiddels zijn de eerste opgravingsresultaten van fase 1 (put 1) bekend. Deze zijn verwoord in het Evaluatie- en selectierapport archeologische opgraving 1e fase (noordelijk deelgebied) Plangebied Beneden Molendijk, gemeente Oud-Beijerland, opgesteld door RAAP, oktober 2010. De evaluatie heeft als doel de verdere uitwerking van de opgraving te plannen en te (her)begraven. De vondsten, monsters en sporen worden beoordeeld op hun potentie voor het beantwoorden van de in het PvE gestelde vragen. Op basis van deze beoordeling wordt een voorstel gedaan voor het detailniveau van de verdere uitwerking, welke vondsten en monsters door specialisten worden uitgewerkt en welke vondsten eventueel definitief worden verwijderd. Op basis van dit evaluatie- en selectierapport neemt het bevoegd gezag (gemeente Oud-Beijerland) in overleg met de opdrachtgever een beslissing. Gegeven de archeologische en maatschappelijke opbrengsten van de nu bekende opgravingsresultaten en de te verwachten kosten van verder archeologisch onderzoek (fase 2) heeft de gemeente Oud-Beijerland besloten advies in te winnen bij Hazenberg Archeologie BV. Dit advies heeft de gemeente begin april 2011 ontvangen en is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

De gemeente stelt vast dat er tot nu toe geen vondsten zijn gedaan die een ander licht werpen op hetgeen al bekend is over de geschiedenis van Oud-Beijerland. Er zijn daarbij ook geen nieuwe inzichten verkregen. Op basis hiervan zal de gemeente besluiten de behoudenswaardigheid van de archeologische waarden in het plangebied waar het PvE voor is opgesteld, naar beneden bij te stellen. Op verzoek van de gemeente heeft RAAP een Nota van Inlichtingen, behorend bij het PvE, opgesteld waarmee de onderzoeksstrategie van het PvE wordt aangepast. De Nota van Inlichtingen is opgenomen in bijlage 8. Deze houdt in dat er archeologische begeleiding zal plaatsvinden bij de sloop van Molendijk 33 en dat het zuidelijk deel van het plangebied, waar put 3 zou worden aangelegd, archeologisch wordt vrijgegeven. Met betrekking tot dit vrij te geven deel zal de ontwikkelaar de amateurarcheologenvereniging van de Hoeksche Waard informeren over de start van de sloopwerkzaamheden aldaar en hen in de gelegenheid stellen waarnemingen te verrichten tijdens of direct na de sloop.

Wat betreft de mogelijke archeologische vindplaats aan de Molendijk zal nog nader archeologisch vooronderzoek moeten plaatsvinden. De dubbelbestemming Archeologie zal daar dan ook worden gehandhaafd, terwijl de dubbelbestemming Archeologie voor wat betreft het overige deel van het plangebied kan komen te vervallen op de verbeelding (zie onderstaand figuur).



De voorgestelde dubbelbestemming Archeologie.

Hoofdstuk 6 Economische haalbaarheid

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dat voor dit bestemmingsplan kort toegelicht.

Sabina van Beijeren B.V. is de initiatiefnemer van het plan. De nieuwbouw betreft een zogenaamd 'aangewezen bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, zodat er op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening sprake is van verplicht verhaal van kosten via een exploitatieplan. Er is echter een (anterieure) ontwikkelovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verzekerd is. Aangezien het kostenverhaal hiermee 'anderszins verzekerd is' en er ook geen nadere regels omtrent fasering en evenmin locatie-eisen noodzakelijk zijn, kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Ook de kosten als gevolg van mogelijke planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de gemeente op basis van de Wet ruimtelijke ordening zijn hiermee verhaald.

Hoofdstuk 7 Keuze van bestemmingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Plein Beneden Molendijk'. Gezien de kleinschaligheid van het plangebied is gekozen voor een bestemming op maat. Met deze bestemming is direct bouwen na de verlening van een bouwvergunning mogelijk.

Opbouw van het plan

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, ook een motivering van het op de verbeelding en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. In de regels kan men lezen wat op grond van dit bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

Bestemmingsregeling

De regels beslaan verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbelregel, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbelregel voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing van een bouwplan aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. De bestemming 'Gemengd' maakt de bouw van woningen en voorzieningen mogelijk. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Gezien de oppervlakte aan hoofdgebouwen ten opzichte van de bestemming, is er voor gekozen om geen bijgebouwen toe te staan bij de hoofdgebouwing. De maximale bouwhoogte is ingetekend op de verbeelding.

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen om een pleintje en de loopbrug die de twee gebouwen verbindt mogelijk te maken. Ook is hierin een overbouwing toegestaan ter plaatse van de aanduiding, binnen deze overbouwing zijn veel functies toegestaan die ook binnen 'Gemengd' toegestaan zijn. Zowel ter plaatse van de loopbrug als de overbouwing is geen bebouwing toegestaan tot een hoogte van 4,2 m.

Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen, namelijk 'Waarde – Archeologie – 2'. Deze is opgenomen om de in het plangebied mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. Dit geldt voor één locatie. Hier kan geen omgevingsvergunning worden verleend voordat archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische sporen op de locatie ligt of de archeologische sporen ex situ worden gewaarborgd.

Ook is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. deze is opgenomen om de waterkerende functie van de Molendijk te handhaven en beschermen. Dit houdt in dat overleg met het waterschap vereist is voordat vergunningen verleend kunnen worden.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten weergegeven van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Het bovengenoemde overleg heeft tijdens de inspraak- en overlegprocedure van het voorontwerp van het bouwplan reeds plaatsgevonden. In overleg met het waterschap Hollandse Delta is de waterparagraaf opgesteld. Het overleg heeft verder geen wijzigingen tot gevolg gehad.

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Wel heeft reeds een inloopavond plaatsgevonden, waar geïnteresseerden geïnformeerd werden over het project. Deze inloopavond is op 2 juli 2009 in de plaatselijke krant aangekondigd en heeft op 9 juli 2009 plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het bestemmingsplan in te dienen. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze op het bestemmingsplan binnen gekomen. De zienswijze is in een apart document "Notitie zienswijzen" opgenomen. De zienswijze wordt samen met de gemeentelijke beantwoording op de zienswijze voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling van het bestemmingsplan Eventuele wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze staan in de notitie aangegeven.

Hoofdstuk 9 Bijlagen

1. Parkeerbalans
2. Flora- en faunaonderzoek
3. Bodemonderzoek
4. Onderzoek luchtkwaliteit
5. Onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Archeologisch advies van RAAP
7. Archeologisch advies van Hazenberg Archeologie
8. Nota van Inlichtingen van RAAP